

ADMINISTRACIÓN LOCAL

8077/14

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EDICTO

El Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada en fecha 6 de Octubre de 2014, adoptó el siguiente Acuerdo:

1º.- Aprobar definitivamente la modificación del documento del Plan Parcial del SUS-55-SD, promovido por la mercantil ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A., según proyecto redactado por el Arquitecto D. Guillermo Gutiérrez Alcoba.

2º.- Dar traslado a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en plazo de quince días de la presente resolución, remitiéndose dos ejemplares diligenciados de este instrumento de planeamiento para depósito en su registro (artículo 40 LOUA). Así mismo depositar ejemplar del instrumento de planeamiento en el Registro administrativo que se lleva en este Ayuntamiento de los instrumentos de planeamiento debidamente aprobados en ejercicio de competencias propias.

3º.- Disponer la publicación del texto íntegro del precedente acuerdo del articulado de las normas en el Boletín Oficial de la Provincia con indicación de haberse procedido al depósito en los correspondientes registros y notificación personal a los propietarios afectados.

4º.- Lo que se notificará a los interesados con expresa indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá ser interpuesto Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de este orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES a contar del día siguiente a la práctica de la notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en que se cumpla el plazo de dos meses, teniendo en cuenta que durante el mes de agosto no correrá el plazo de interposición del recurso contencioso-administrativo hasta tanto no se resuelva aquel, o, en su caso, sea desestimado mediante silencio administrativo. Todo ello según disponen los arts. 109, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAPAC, según redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, así como arts. Concordantes 8, 46 y 128 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro Recurso que estimen oportuno (art. 89.3 Ley 30/92).

5º.- Facultar al Alcalde para la adopción de cuantos actos y acuerdos y la suscripción de cuantos documentos sean precisos para la ejecución y cumplimiento de este acuerdo.

Dado en El Ejido, a 14 de Noviembre de 2014.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, Alberto González López.

Documento Nº 3.

Ordenanzas Reguladoras.

La ficha reguladora para el Sector del P.G.O.U establece las siguientes tipologías y ordenanzas:

Tipología	Subzona	Techo edificable
- Plurifamiliar	C-2	17.535,00 m2
- Unifamiliar	Ad	11.077,00 m2

El Plan Parcial tras un estudio de las tipologías ha propuesto una ordenación de manzanas que permite un desarrollo de la edificación con tipología plurifamiliar y unifamiliar en las que se propone que las ordenanzas sean C2 y Ad.

En resumen el Plan Parcial propone:

Tipología	Subzona	Techo edificable
- Plurifamiliar	C-2	20.661,85 m2
- Unifamiliar	Ad	7.949,39 m2

Por otro lado dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de las previsiones del PGOU y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en la ordenación planteada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del PGOU.

Titulo IX.- Normas Generales para la edificación y Urbanización.

Titulo X.- Normas Particulares de los usos.

Art. 1.2. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.
- Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
 f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.
 g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura se ajustarán a lo señalado en este Artículo.

Art. 1.3. Condiciones particulares del Uso Docente.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura.

Se considera compatible en edificios residenciales las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

Art. 1.4. Condiciones particulares del Uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Se considera compatible en edificios residenciales las instalaciones deportivas privadas tales como gimnasios ó similares, únicamente si se ejercen en plantas bajas ó sótanos.

Art. 1.5. Condiciones particulares del Uso Servicios de Interés Público y Social.

1. No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en general si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a 200 m² construidos.

2. Los usos de Administración pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

3. Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

4. En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado.

Art. 1.6. Parámetros reguladores de las condiciones de edificación de cada Ordenanza.

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS															
ZONA	PARCELA		HUELLA DE LA EDIFICACIÓN					ALTURA MÁXIMAS Y MÍNIMAS				USOS			
	Sup. Min.	∅ Min.	Ocup. Max	Fondo Max	SEPARACIÓN LINDEROS			Nº PLANTAS / ALTURA MÁXIMA							
					CALLE	FONDO	LAT.	ANCHO DE CALLE en metros					Ático	ALTURA MÍNIMA	
	m ²	m	%	m	m	m	m	< 4	4 a < 8	8 a < 30	> 30 y CN-340				m
C2	120	7	LIBRE	15	NO	NO	NO	2p / 7m	3p / 10m				SI	2 P	Según Artº 11.2.5
C2 VPO	120	7	LIBRE	15	NO	NO	NO	2p / 7m	3p / 10m				SI	2 P	Según Artº 11.2.5
Ad	75	6	LIBRE	15	LIBRE	LIBRE	NO	2P / 7m ó 3P / 10m				NO	1 P	Según Artº 11.4.4	

Normas Particulares para la ordenanza de Manzana Cerrada Subzona C2.

Art. 1.7. Definición.

Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas, en especial la subzona C2.

Art. 1.8. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.

Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.

Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas. Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad, aplicables a la subzona C2:

- Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
- Consideración especial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes del plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
- Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc., procurando buscar una intencionalidad en el edificio.
- Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación

en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

Art. 1.9. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior.

Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona, con el fondo necesario para ello excepcionalmente, y con el único objeto de tapar una medianería existente.

El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

Art. 1.10. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 2, 3, 4 y 5 del apartado D) del Art. 10.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del apartado E) del Art. 10.3.3. del PGOU.
- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m² de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m² en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.

- Servicios terciarios.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

Normas Particulares para la ordenanza de VIVIENDA PROTEGIDA (C2 VPO).

Art. 1.7. Definición.

Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas, en especial la subzona C2.

Art. 1.8. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.

Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.

Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas. Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad, aplicables a la subzona C2:

- Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
- Consideración especial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes del plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
- Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc., procurando buscar una intencionalidad en el edificio.
- Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

Art. 1.9. Condiciones de ordenación.

2. Alineaciones: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior.

Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona, con el fondo necesario para ello excepcionalmente, y con el único objeto de tapar una medianería existente.

El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

Art. 1.10. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar, protegido. Como usos compatibles se admiten:

- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m² de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m² en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo. Con las limitaciones indicadas en el cuadro de zonificación, en cuanto a la superficie máxima permitida para este uso.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

Normas particulares para la ordenanza de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (Ad).

Art. 1.16. Definición.

Su característica esencial la edificación individualizada, con posibilidad de retranqueos en fachadas pero manteniendo la noción espacial de calle.

Art. 1.17. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

1. Compatibilizar la edificación individualizada en agrupaciones o conjuntos.
2. Conseguir condiciones de edificación adosada, con posibilidad de fachadas retranqueadas y zonas verdes privadas.

Art. 1.18. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones: La edificación irá alineada a vial en planta baja, con posibilidad de retranqueos con las siguientes condiciones:

2. Cuando se actúe sobre parcelas de manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial por lo menos en un 40% de su longitud, pudiendo retranquearse en el resto para abrir patios, etc.

3. El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

El espacio libre frontal se destinará a jardín, debiendo delimitarse la propiedad privada.

Ordenación en manzanas completas: En conjuntos de parcelas edificables contiguas que integran una manzana completa, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación, que podrán aplicarse alternativamente a las anteriores:

- Deberá presentarse proyecto de conjunto de los volúmenes de la edificación y la división de ésta en fases.
- El tratamiento de los retranqueos en fachadas serán libres.

- En caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.

- La altura máxima permitida será en este caso de 3 plantas y 10 metros.

Art. 1.19. Condiciones de uso.

El uso característico es de residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 4 del Apdo. D) del Art. 10.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del Art. 10.3.3 con las mismas limitaciones.
- Comercio en local comercial.
- Servicios terciarios.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.