

ADMINISTRACIÓN LOCAL

3124/14

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EDICTO

Por medio del Presente Anuncio se publican las Ordenanzas del Plan Parcial del SUS-65-ES, promovido por PROMOSOL LA MEZQUITA S.L. Y D^a ANA BAYO BAZÁN, el cual fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día 23 de septiembre de 2013, y cuyo Anuncio fue publicado en el B.O.P. Nº 068 de 9 de abril de 2014, y que por error no incluía las Ordenanzas de Edificación.

Dado en El Ejido, a 29 de abril de 2014.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, Alberto González López.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

CIMENTACIÓN.

El cimientado de los muros o pilares que lindan con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación de vías o espacios públicos definido oficialmente.

DESPERFECTOS EN SERVICIOS PÚBLICOS.

Si durante la ejecución de la obra, o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra.

CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Determinaciones Generales.

Las establecidas en el capítulo 9.1 del P.G.O.U. de El Ejido.

Condiciones de parcela.

Las establecidas en el capítulo 9.2 del P.G.O.U. de El Ejido.

Condiciones de ocupación de parcela.

Las establecidas en el capítulo 9.3 del P.G.O.U. de El Ejido.

Condiciones de Volumen y Aprovechamiento.

Las establecidas en el capítulo 9.4 del P.G.O.U. de El Ejido.

Condiciones de Calidad e Higiene.

Las establecidas en el capítulo 9.5 del P.G.O.U. de El Ejido.

Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios.

Las establecidas en el capítulo 9.6 del P.G.O.U. de El Ejido.

Condiciones de Seguridad en los Edificios.

Las establecidas en el capítulo 9.7 del P.G.O.U. de El Ejido.

Condiciones Estéticas.

Las establecidas en el capítulo 9.8 del P.G.O.U. de El Ejido.

Condiciones Medioambientales.

Las establecidas en el capítulo 9.9 del P.G.O.U. de El Ejido.

Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas.

Las establecidas en el capítulo 9.10 del P.G.O.U. de El Ejido.

Condiciones Particulares de los usos.

Determinaciones generales.

Las establecidas en el capítulo 10.1 del P.G.O.U. de El Ejido.

En Uso Residencial.

Las establecidas en el capítulo 10.2 del P.G.O.U. de El Ejido.

En Uso de Actividad Económica.

Las establecidas en el capítulo 10.3 del P.G.O.U. de El Ejido.

En Uso de Espacios Libres.

Las establecidas en el capítulo 10.5 del P.G.O.U. de El Ejido.

NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "C2" DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Definición.

Comprende los núcleos urbanos tradicionales y sus extensiones, hasta los últimos desarrollos urbanísticos, según la delimitación grafiada en los planos correspondientes. Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas

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:

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.

Condiciones de ordenación y alineación.

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.

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.

Podrán establecerse, por manzanas completas, retranqueos de fachadas que podrán ser destinados a jardines o aparcamientos.

Condiciones de uso.

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

Residencial en alojamiento.

En planta baja, 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.

En Planta baja, 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.

Servicios terciarios.

Dotacional y Servicios Públicos.

Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Parcela mínima.

En la subzona C2 será de 120 m².

Diámetro mínimo.

El diámetro mínimo a inscribir en la parcela de la subzona C2 será de 7 m.

Ocupación máxima.

La ocupación no está limitada en ninguna planta.

Fondo máximo.

El fondo máximo construible es de 15 m. Este fondo se podrá sobrepasar cuando se den las condiciones establecidas en el art. del P.G.O.U. 9.3.5.5

Separación a Linderos.

No se permite.

Altura máxima edificación.

La altura máxima construible dependerá del ancho de calle, de modo que:

Calles inferiores a 4 metros de ancho 2 plantas / 7,5 metros.

Calles mayores o iguales a 4 metros de ancho 3 plantas / 10,50 metros.

Altura mínima.

En la subzona C2 la altura mínima es de 2 plantas.

Áticos.

Si se permiten áticos retranqueados 3 mtrs. respecto a la alineación oficial.

Tratamiento de medianerías en manzanas con diferentes ordenanzas.

Si en una misma parcela, se produce un cambio de ordenanza (la misma propiedad que se ve afectada por dos ordenanzas), se considerará la pared o cerramiento que se genere por la aplicación de las dos alturas distintas, como una fachada interior más. En el proyecto de obra tendrá que venir definida dicha pared o cerramiento como una fachada más.

Si por el contrario, cuando se produzca un cambio de ordenanza, que además coincide con un cambio de propiedad, se actuará con lo dispuesto en el artículo 9.4.15 apartado 3 del las normas del P.G.O.U. del El Ejido, por el que si en una parcela, generase medianerías que quedaran vistas, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 mtrs. Respecto de la medianera, dentro de la parcela y tratar el paramento retranqueado como fachada.

NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "C2-V.P.O." DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA EN MANZANA CERRADA.**Definición.**

La ordenanza C2 - V.P.O. de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada, surge por como consecuencia de la aplicación de las condiciones de la vivienda protegida, en cualquiera de sus regímenes, en parcelas donde las condiciones particulares coinciden con las de la ordenanza C2. Será de aplicación en nuevos desarrollos de suelo urbanizable y urbano no consolidado.

Como se ha dicho anteriormente, está basada en la ordenanza C2, por tanto, las condiciones particulares con las que se rige, son las establecidas en el artículo III.1.3.4 anterior, salvo las condiciones de uso, que se establecen a continuación.

Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar.

NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AD" DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.**Definición.**

Comprende las áreas de reciente desarrollo, de expansión de los cascos urbanos, siendo su característica esencial la edificación individualizada, con posibilidad de retranqueos en fachadas pero manteniendo la noción espacial de calle.

Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

Compatibilizar la edificación individualizada en agrupaciones o conjuntos.

Conseguir condiciones de edificación adosada, con posibilidad de fachadas retranqueadas y zonas verdes privadas.

Condiciones de ordenación y alineación.

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

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.

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

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:

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.

En conjuntos de parcelas edificables contiguas que no integran una manzana completa, se autorizan 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.

Condiciones de uso.

El uso característico es el 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, con la limitación de superficie de venta de 20 m², este límite podrá ser incrementado hasta 100 m², siempre que no se elimine la plaza de aparcamiento obligatoria.

Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m².

Dotacional y Servicios Públicos.

Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Parcela mínima.

En la subzona Ad será de 75 m².

Diámetro mínimo.

El diámetro mínimo a inscribir en la parcela de la subzona AD será de 6 m.

Ocupación máxima.

En las dos subzonas será libre.

Fondo máximo.

El fondo máximo construible en la subzona AD será de 15 m., esta limitación, no será de aplicación en planta baja, cuando no existan habitaciones vivideras en esta planta.

Separación a Linderos.

No se permite la separación al lindero lateral.

Altura máxima edificación.

La altura máxima construible es de 2 plantas / 7,5 mtrs ó 3 plantas/10,50 mtrs en el caso de que se actúe por manzanas completas.

Altura mínima.

En la subzona AD la altura mínima es de 1 planta.

Áticos.

No se permiten áticos.

Tratamiento de medianerías en manzanas con diferentes ordenanzas.

Si en una misma parcela, se produce un cambio de ordenanza (la misma propiedad que se ve afectada por dos ordenanzas), se considerará la pared o cerramiento que se genere por la aplicación de las dos alturas distintas, como una fachada interior más. En el proyecto de obra tendrá que venir definida dicha pared o cerramiento como una fachada más.

Si por el contrario, cuando se produzca un cambio de ordenanza, que además coincide con un cambio de propiedad, se actuará con lo dispuesto en el artículo 9.4.15 apartado 3 del las normas del P.G.O.U. del El Ejido, por el que si en una parcela, generase medianerías que quedaran vistas, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 mtrs. Respecto de la medianera, dentro de la parcela y tratar el paramento retranqueado como fachada.

NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AD-V.P.O." DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA PROTEGIDA.**Definición.**

La ordenanza AD - V.P.O. de vivienda unifamiliar adosada, surge por como consecuencia de la aplicación de las condiciones de la vivienda protegida, en cualquiera de sus regímenes, en parcelas donde las condiciones particulares coinciden con las de la ordenanza AD. Será de aplicación en nuevos desarrollos de suelo urbanizable y urbano no consolidado, siendo su característica esencial la edificación individualizada, con posibilidad de retranqueos en fachadas pero manteniendo la noción espacial de calle.

Como se ha dicho anteriormente, está basada en la ordenanza AD, por tanto, las condiciones particulares con las que se rige, son las establecidas en el artículo III.1.3.6 anterior, salvo las condiciones de diámetro mínimo y uso, que se establecen a continuación.

Diámetro mínimo.

El diámetro mínimo a inscribir en la parcela de la subzona AD-V.P.O. será de 4 m.

La disminución del diámetro inscrito en esta ordenanza, se plantea debido a la posibilidad de construir según el plan de vivienda andaluz, viviendas de superficie reducida, lo cual solo es posible conseguir con la construcción en una sola crujía limitada por el presente P.P. a 4 m.

Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial unifamiliar.

NORMAS PARA PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES.**Definición y Usos Pormenorizados.**

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

En el ámbito del Sector aparecen zonas verdes, definidos como espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

Los espacios libres, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V, 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.

Los espacios de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento.

Condiciones particulares de los espacios libres.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Se distinguen dos tipos: Jardines y áreas de Juego y recreo para niños:

Los Jardines, deben de reunir las siguientes condiciones:

Tener una superficie no menor de 1000 m², en la que se puede inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 30 m.

Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circunstante.

Las áreas de juego y recreo para niños han de reunir las siguientes condiciones:

Tener una superficie no menor de 200 m², en la que se puede inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 12 m.

Deberán de equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

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.

Áreas de plantación y ajardinamiento.

Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.

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.

USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano P1 de Zonificación y usos se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

En el ámbito del presente P.P. se incluyen los siguientes usos pormenorizados:

Docente

De servicios de interés público y social (S.I.P.S.)

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

Normas para parcelas de 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. Cuando estas actividades se ejerzan en plantas altas, les será de aplicación las condiciones de las oficinas.

Se podría compatibilizar el uso de docente con el S.I.P.S. para cumplir las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

Normas para parcelas de uso de interés público y social SIPS.

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.

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.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado salvo que el Plan lo determine pormenorizadamente.

Cuando el Planeamiento no haya establecido expresamente la calificación para este uso y se pretenda implantar por ser compatible en la zona de Ordenanza en que se encuentre, se procurarán emplazamientos próximos a zonas verdes o viario estructurante, de forma que ocupen lugares predominantes dentro de la trama urbana para prestar un mejor servicio a la población a la que se destinan.

Los usos Asistenciales y Religiosos sólo podrán autorizarse en edificios para estos usos exclusivos ó compartido con otros usos de servicios públicos.

Se podría compatibilizar el uso de S.I.P.S. con el docente para cumplir las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

NORMAS PARA LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (C.T.).

Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

En el suelo urbanizable no se podrán levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

Los Centros de Transformación que se contemplan el ámbito del presente P.P., son fabricados "in situ", se ubican en las plantas bajas de edificios plurifamiliares, por tanto debido a que se deben de dejar en servicio en el momento de la recepción de la urbanización, se ubicarán en un edificio cuya estructura quede integrada en la planta baja del edificio que se construya en el futuro, de tal forma que se integre en la fachada del mismo.

Los Centros de Transformación podrán ser del tipo prefabricados, de forma que se puedan desplazar sin tener que desconectarlos del servicio, hasta situarlos sobre la acera, en el momento en que se comience la ejecución de las edificaciones sobre las parcelas a las que se le haya asignado la ubicación del CT prefabricado, con el fin de que una vez ejecutado el edificio, se permita la reubicación del CT en un local situado en la planta baja del edificio construido. Teniendo en cuenta lo anterior, se deberán de adoptar las medidas técnicas necesarias, para permitir la movilidad del CT.

Tal y como se puede apreciar en al plano MODP-12 Red de alta y baja tensión los tres centros quedan distribuidos a lo largo del sector. Dos de los Centros de Transformación van en los bajos de edificios y el tercero van entre la parcela de S.I.P.S-2 y la E-1 Docente.