

7870/11

**AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO****E D I C T O**

*N.º R.G.:58.175/10. Área de Urbanismo. Exp. N.º 368/10.*

El Ayuntamiento Pleno, en la sesión Ordinaria celebrada el día 15 de Septiembre de 2.011, adoptó el siguiente ACUERDO:

**PRIMERO.-** Estimar la alegación presentada por PROYECTOS DE INGENIERÍA INDALO S.L., con RG 34.845/2011, en la que se solicita la modificación de la Ordenanza de edificación de tipología residencial plurifamiliar en el ámbito del SUMPA-4-SM. De esta forma la ordenanza quedaría modificada del siguiente modo: MODIFICACIÓN DE ORDENANZA RESIDENCIAL EN EL SUMPA-4-SM.

- Residencial Plurifamiliar.

La tipología prevista es del tipo: Manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado. Se admite también la tipología de vivienda unifamiliar en hilera o adosada.

El uso preferente será residencial plurifamiliar y unifamiliar con uso exclusivo de vivienda en las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R7, teniendo la parcela R6 junto al uso de vivienda, compatible el uso comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de almacenaje.

- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas catalogadas como R, es de Planta baja + 3 plantas y 13 mts. de altura. En el caso de utilización de la tipología unifamiliar, el número de plantas se limita a planta baja + 1 planta y 7,5 m de altura máxima.

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

"Los restantes parámetros de la ordenanza mantienen su vigencia".

**2º.-** Cumplimiento de la propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión de fecha 18 de abril de 2.011, en relación con las construcciones permitidas en las zonas de retranqueo de la edificación en la ordenanza Z-AE2 para usos comerciales (capítulo 4.7. del documento ordenanzas).

A la vista de la propuesta de la C.I.U., se propone introducir la siguiente modificación en las ordenanzas:

*Artículo 4.7.3. Condiciones de ordenación.*

1. La edificación deberá guardar una separación en fachada de 5 metros a la alineación oficial, salvo que la parcela esté construida hasta la medianería colindante sin retranqueo, en cuyo caso se tratarán pormenorizadamente los paños medianeros que puedan quedar al descubierto.

2. No será obligatorios los retranqueos señalados en las AMPUR delimitadas en el presente Plan y cuyo planeamiento no prevea este retranqueo.

3. En el núcleo de Aucme, en las franjas paralelas de la CN-340 y carretera de Las Norias, la alineación podrá ser íntima en planos sin retranqueos.

4. La parcela deberá quedar delimitada con una valla con las condiciones previstas en estas Normas.

5. En los casos de edificios con usos exclusivos comerciales y servicios terciarios, que no incluyan actividades de las relacionadas entre los usos compatibles, se permiten las siguientes condiciones excepcionales de la edificación:

- Podrán construirse en la zona de retranqueo elementos constructivos tales como pérgolas, parasoles y similares de disposición abierta, no permitiéndose la construcción de forjados y elementos estructurales.

- Dichos elementos no podrán ser cerrados ni podrán formar cubiertas continuas".

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente la Modificación Puntual n.º 2 de la Ordenanza Municipal de Edificación con las modificaciones expuestas en el apartado primero.

**TERCERO.-** Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de conformidad con lo establecido en el artículo 70,2 de la ley de Bases de Régimen Local 7/1985 de 2 de abril.

**CUARTO.-** Facultar al Concejal Delegado del Área de Urbanismo a los efectos oportunos.

**QUINTO.-** Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado Provincial de lo Contencioso Administrativo con sede en Almería en el plazo de dos meses a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla dos meses el día de la notificación, teniendo en cuenta que durante el mes de Agosto no correrá el plazo para interponer el recurso contencioso administrativo.

No obstante lo dispuesto anteriormente, podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla un mes el día de la notificación. Si interpone el recurso de reposición no podrá interponer el recurso contencioso administrativo en tanto no sea resuelto aquel, o sea desestimado por silencio administrativo, en su caso. Sin perjuicio de lo anterior, podrá interponer cualquier otro recurso que considere oportuno.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109, 116 y 117 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1.999 de 13 de Enero, y 8, 46 y 128 de la Ley 29/1.998 de 13 de Julio reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Dado en El Ejido, a 6 de Octubre de 2.011.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, Alberto González López.

### **TOMO III: NORMATIVA Y ORDENANZAS**

Se modifican los artículos de las ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, relacionados a continuación:

- **Modificación Art.3.6.18, Art. 3.7.5., Art. 3.7.6., Art. 3.7.7. y Art. 3.10.3.**, consistentes en lo siguiente:

Se sustituyen en los diferentes artículos las referencias al Decreto 72/92 sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas (derogado), por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

• **Modificación Art.3.9.4.** Condiciones de emisión de ruidos, se modifican las tablas para cálculo del Nivel Acústico de Evaluación, de modo que los aislamientos acústicos deban incrementarse y se disminuyan los niveles de emisión, evitando de este modo molestias producidas en el interior de los locales por ruidos fluctuantes, procedentes de instalaciones o actividades ruidosas, del siguiente modo:

d) El Nivel Acústico de Evaluación: (N.A.E.) es un parámetro que trata de evaluar las molestias producidas en el interior de los locales por ruidos fluctuantes procedentes de instalaciones o actividades ruidosas. Su relación con el nivel equivalente (Leq) se establece mediante: N.A.E. = Leq + PA

Siendo A un coeficiente de corrección, definido por el valor numérico mayor entre los posibles índices correctores definidos en el Reglamento y Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica, siguientes: L90 es el nivel alcanzado o sobrepasado el 90% del tiempo, debido a la actividad evaluada, en el local receptor, sin funcionar la fuente ruidosa, manteniendo los condicionantes del entorno en la medición (Ruido de fondo), determinándose los valores de P mediante la siguiente tabla:

| L90 | ≤22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | ≥29 |
|-----|-----|----|----|----|----|----|----|-----|
| P   | 7   | 6  | 5  | 4  | 3  | 2  | 1  | 0   |

• **Modificación Art.4.1.5.** Condiciones de uso ordenanzas en manzana cerrada C1, C2, C3., se declaran incompatibles las discotecas y salas de fiestas, y se declaran compatibles el epígrafe 51 "Obradores de Confitería", del siguiente modo:

#### *Artículo 4.1.5. Condiciones de uso.*

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

- Residencial unifamiliar, solo para subzonas C2 y C3.
- Residencial en alojamiento, en cualquiera de las modalidades establece la Reglamentación Hotelera, así como, previo convenio urbanístico, cualquier otro tipo de alojamiento que establezca la Ley de Turismo. En este último supuesto, el Convenio establecerá una contraprestación al Ayuntamiento equivalente al producto de multiplicar las u.a.h. de dicho uso por el precio base de dichas unidades según los criterios de cálculo de las TAU.

- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 49, 50 y 51, del apartado D del artículo 9.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del apartado E) del Artículo 9.3.3.

- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m<sup>2</sup> en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.

- Servicios terciarios.
- Rotacional 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 Catalogo 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.

• **Modificación Art.4.2.5.** Condiciones de uso ordenanzas en manzana abierta A, se declaran incompatibles las discotecas y salas de fiestas, del siguiente modo:

#### *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..

- **Modificación Art. 4.3.4.** Condiciones de uso ordenanzas de vivienda unifamiliar adosada Ad, se declaran incompatibles las discotecas y salas de fiestas, del siguiente modo:

*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.

- **Modificación Art.4.4.4.** Condiciones de uso ordenanzas de vivienda unifamiliar aislada Ai, se declaran incompatibles las discotecas y salas de fiestas, del siguiente modo:

*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.

- **Modificación Art.4.5.4.** Condiciones de uso ordenanzas de vivienda unifamiliar de colonización C1-1 y C1-2, se declaran incompatibles las discotecas y salas de fiestas, del siguiente modo:

*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.

- **Corrección erratas Art. 4.6.4.** Condiciones de uso ordenanzas de Actividades Económicas AE-1, se corrigen errores existentes en cuanto a los epígrafes del Art. 9.3.3. de la normativa que se consideran compatibles, del siguiente modo:

El uso característico es el de Industrias y Almacenes, pudiendo autorizarse los siguientes usos pormenorizados:

- Los comprendidos en los epígrafes 14, 16,17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del apartado B del artículo 9.3.3. de la normativa.

- Los comprendidos en los epígrafes 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 43 del apartado C) del artículo 9.3.3 de la normativa y los contemplados en el apartado D) del mismo artículo.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas,

- Almacenamiento y venta de carburantes. ...

- Comercio, Alojamiento turístico oficinas, exclusivamente en las parcelas con fachada a la Autovía Adra-Puerto Lumbreras.

- Hospital Veterinario.

- Dotacional

- **Corrección erratas Art.4.7.4.** Condiciones de uso ordenanzas de Actividades Económicas AE-2, se corrigen errores existentes en cuanto a los epígrafes del Art. 9.3.3. de la normativa que se consideran compatibles, del siguiente modo:

El uso característico es el comercial y servicios terciarios. Se admiten como compatibles los siguientes usos: - Industrias y almacenes comprendidos en los epígrafes 27 y 30, las fábricas de conservas vegetales, y las salas de despiece animal hasta 500 m<sup>2</sup>, del epígrafe 14, del apartado B) del Artículo 9.3.3. de la normativa.

- Todas las actividades incluidas en el apartado C) del mismo artículo 9.3.3

- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del mismo artículo 9.3.3

- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.

- Almacenamiento y venta de carburantes.

- Alojamiento Turístico. ..

- Dotacional.

- Se elimina el anejo de ORDENANZA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE DISCOTECAS, SALAS DE FIESTAS, CELEBRACIONES Y OTROS DE HORARIO COINCIDENTE, del documento de ordenanzas, al quedar incorporado el contenido de ésta en las ordenanzas específicas de cada categoría de suelo.

MODIFICACION DE ORDENANZA RESIDENCIAL ENEL SUMPA-4-SM.

- a) Residencial Plurifamiliar.

La tipología prevista es del tipo: Manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado. Se admite también la tipología de vivienda unifamiliar en hilera o adosada.

El uso preferente será residencial plurifamiliar y unifamiliar, con uso exclusivo de vivienda en las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R7, teniendo la parcela R6 junto al uso de vivienda, compatible el uso comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de almacenaje.

• **Altura máxima:**

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas catalogadas como R, es de Planta baja + 3 plantas y 13 mts. de altura. En el caso de utilización de la tipología unifamiliar, el número de plantas se limita a planta baja + 1 planta y 7,5 m de altura máxima.

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

"Los restantes parámetros de la ordenanza mantienen su vigencia".

• **Artículo 4.7.3. Condiciones de ordenación\***

1. La edificación deberá guardar una separación en fachada de 5 metros a la alineación oficial, salvo que la parcela esté construida hasta la medianería colindante sin retranqueo, en cuyo caso se tratarán pormenorizadamente los paños medianeros que puedan quedar al desacuerdo:

2. No será obligatorio los re franqueos señalados en las AMPUR delimitadas en el presente Plan y cuyo planeamiento no prevea este retranqueo;

3. En el núcleo de Aucme, en las franjas paralelas de la CN-340 y carretera de Las Norias, la alineación podrá ser la marcada en planos sin retranqueos.

4. La parcela deberá quedar delimitada con una valla con las condiciones previstas en estas Normas.

5. En los casos de edificios con usos exclusivos comerciales y servicios terciarios, que no incluyan actividades de las relacionadas entre los usos compatibles, se permiten las siguientes condiciones excepcionales de la edificación:

- Podrán construirse en la zona de retranqueo elementos constructivos tales como pérgolas, parasoles y similares de disposición abierta, no permitiéndose la construcción de forjados y elementos estructurales.

- Dichos elementos no podrán ser cerrados ni podrán formar cubiertas continuas.

**TOMO V (2): ORDENACIÓN PORMENORIZADA AV. DE LA COSTA.**

• Modificación Ordenanzas Art. 3.2.1., Art. 3.2.2. y Art. 3.2.3. relativo a ordenanzas AE-AC-1., AE-AC-2 y AE-AC-3, en relación con condiciones de parcela mínima, vallados y las condiciones estéticas y de uso, quedando redactado del siguiente modo:

**3.2.1 Ordenanza AE. AC.-1.**

**Preámbulo.**

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a contener usos y actividades económicas y productivas en un segmento limitado a las de mayor calidad, tecnología e imagen, que configurarán la fachada principal de la Avd. de la Costa.

**Ambito.**

Comprende las superficies de suelo así calificado y pormenorizado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

**Tipología de la Edificación.**

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

**Parcela Mínima.**

Se establece como parcela mínima la que cuenta con 5000 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de fachada de 50 m.

Se permite la agregación o división parcelaria en los casos y condiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente.

Mediante Estudio de Detalle se podrán agrupar y ordenar en Unidades independientes conforme a lo dispuesto en la Ordenanza manteniendo en cualquier caso, edificabilidades, retranqueos a vías públicas y colindantes.

Las condiciones que deberán cumplirse en el ámbito de esta Ordenanza AE. AC. 1.

Superficie mínima adscrita a cada unidad independiente: 1.000 m<sup>2</sup>

**Alineaciones y Retranqueos.**

La separación a vía pública es de 10 m. y se considera alineación obligatoria por lo que la edificación situará su fachada en dicha alineación: en al menos un 60% de su dimensión. En la fachada a Av. de la Costa no se permite el vallado de parcela, siendo obligatorio a los demás viales.

La separación a los otros linderos será como mínimo de 5 m., no constituyendo en ningún caso alineación obligatoria.

**Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima será de 1,00 m<sup>2</sup>/m2.

**Tipología de la Edificación**

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

**Altura y Número de Plantas.**

El número máximo de plantas, será de tres (3) sobre rasante y una (1) bajo rasante.

La altura máxima en unidades métricas se fija en 12 mts., admitiéndose las naves que adquieran esta altura en una sola planta. Para aquellos que se resuelvan con cubiertas inclinadas, se refiere esta medida al borde de arranque del faldón. Las líneas de cumbre de las cubiertas quedarán siempre por debajo de 2 mts. en relación con la altura máxima definida.

Otras determinaciones relativas a alturas se remiten a las Condiciones Generales de la Edificación del P.G.O.U.  
Condiciones Estéticas.

1.- Las nuevas edificaciones: adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas con la siguiente excepción, en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones de la Avenida de la Costa, se prohíbe expresamente:

- Tratamientos de fachada con: fábricas de ladrillo cerámico, bloque o placas alveoladas o macizas de hormigón o cualquier otro material cuyo acabado o fabricación no sea expresamente para "cara vista".

- Faldones de chapa galvanizada.

2.- Se evitarán los accesos de vehículos a los edificios en las fachadas que den a la Av. de la Costa.

3.- No se permiten muelles de carga y descarga en la fachada a Av. de la Costa.

4. - Se utilizaran materiales dignos en la fachada a Av. de la Costa, debiendo predominar las zonas de exposición y escaparates.

Condiciones Particulares de Uso.

1.- Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

- ALMACENAMIENTO

- COMERCIAL.

- SERVICIOS TERCIARIOS

2.- Los usos pormenorizados compatibles son:

\* Las fábricas de conservas vegetales, del artículo 14 del apartado B) del Artículo 9.3.3. de la normativa.

\* Todas las actividades incluidas en el apartado C) del Artículo 9.3.3 de la normativa, a excepción del epígrafe 43 sobre instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

\* Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del Artículo 9.3.3

\* Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.

\* Almacenamiento y venta de carburantes.

\* Dotacional.

\* Residencial Unifamiliar; vinculada a la custodia de la instalación.

\* El uso hotelero.

3.2.2 Ordenanza AE.AC.-2

Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a contener usos y actividades económicas y productivas en un segmento de mayor amplitud que la Ordenanza anterior, situándose en el testero de la misma y configurando su fachada posterior.

Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado y pormenorizado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Tipología de la Edificación

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan. Parcela Mínima

Se establece como parcela mínima la que cuenta con 5000 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de fachada de 50 m. Se permite la agregación o segregación parcial en los casos y condiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente.

Mediante Estudio de Detalle se podrán agrupar y ordenar en Unidades independientes conforme a lo dispuesto en la Ordenanza manteniendo en cualquier caso, edificabilidades, retranqueos a vía pública y colindantes. Las condiciones que deberán cumplirse en el ámbito de esta Ordenanza AE. AC. 2.

- Superficie mínima adscrita a cada unidad independiente: 750 m<sup>2</sup>

Alineaciones y Retranqueos

La separación a vía pública es de 10 m. y se considera alineación obligatoria por lo que la edificación situará su fachada en dicha alineación; en al menos un 60% de su dimensión.

La separación a los otros linderos será como mínimo de J mis., no constituyendo en ningún caso alineación obligatoria.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación Máxima.

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 70% para cada una de las plantas sobre rasante incluida la baja.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder de la de edificación sobre rasante.

Altura y Número de Plantas.

El número máximo de plantas, será de dos (2) sobre rasante y una(1) bajo rasante.

La altura máxima en unidades métricas se fija en 12 mts., admitiéndose las naves que adquieran esta altura en una sola planta. Para aquellos que se resuelvan con cubiertas inclinadas, se refiere esta medida al borde de arranque del faldón. Las líneas de cumbre de las cubiertas quedarán siempre por debajo de 2 mts. en relación con la altura máxima definida.

Otras determinaciones relativas a alturas se remiten a las Condiciones Generales de la Edificación del P.G.O.U.

Condiciones Estéticas.

1.- Las nuevas edificaciones adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas con la siguiente excepción, en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones de la Avenida de la Costa, se prohíbe expresamente:

- Tratamientos de fachada con: fábricas de ladrillo cerámico, bloque o placas alveoladas o macizas de hormigón o cualquier otro material cuyo acabado o fabricación no sea expresamente para "cara vista".

- Faldones de chapa galvanizada.

2.- En el espacio libre frontal se ejecutará la plantación de una hilera vegetal o pérgola en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima 1,50 mts, no superando la totalidad del vallado una altura de 300 centímetros.

#### Condiciones Particulares de Uso

1.- Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

- ALMACENAMIENTO

- COMERCIAL

- SERVICIOS TERCIARIOS

2.-Los usos pormenorizados compatibles son:

- Industrias y almacenes comprendidos en los epígrafes 27 y 30, las fábricas de conservas vegetales, y las salas de despiece animal hasta 500 m<sup>2</sup>, del epígrafe 14, del apartado B) del artículo 9.3.3 de la normativa.

- Todas las actividades incluidas en el apartado C) del mismo artículo 9.3.3

- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del mismo artículo 9.3.3

- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.

- Almacenamiento y venta de carburantes.

- Alojamiento Turístico.

- Dotacional.

- El uso hotelero.

- Residencial Unifamiliar, vinculada a la custodia de la instalación.

#### 3.2.3 Ordenanza AE.AC.-3.

##### Preámbulo.

Esta Ordenanza regula la edificación destinada a contener usos y actividades económicas y productivas sin limitaciones prácticamente, situándose en el límite del suelo no urbanizable.

##### Ámbito.

Comprende las superficies de suelo así calificado y pormenorizado en el correspondiente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

##### Tipología de la Edificación.

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, re franqueos y otros que a continuación se determinan.

##### Parcela Mínima.

Se establece como parcela mínima la que cuenta con 2.500 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de fachada de 35 m.

Se permite, la agregación o segregación parcelaria en los casos y condiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente.

Mediante Estudio de Detalle se podrán agrupar y ordenar en Unidades independientes conforme a lo dispuesto en la Ordenanza manteniendo en cualquier caso, edificabilidades, retranqueos a vía pública y colindantes. Las condiciones que deberán cumplirse en el ámbito de esta Ordenanza AE. AC. 3.

- Superficie mínima adscrita a cada unidad independiente: 750 m<sup>2</sup>

##### Alineaciones y Retranqueos.

La separación a vía pública es de 10 m.

La separación a los otros linderos será como mínimo de 5 m., no constituyendo en ningún caso alineación obligatoria.

##### Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### Ocupación Máxima.

La ocupación máxima sobre parcela, neta será de 50% para cada una de las plantas sobre rasante incluida la baja.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder de la de edificación sobre rasante.

##### Altura y Número de Plantas.

El número máximo de plantas, será de dos (2) sobre rasante y una (1) bajo rasante.

La altura máxima en unidades métricas se fija en 12 mts., admitiéndose las naves que adquieran esta altura en una sola planta. Para aquellos que se resuelvan con cubiertas inclinadas, se refiere esta medida al borde de arranque del faldón. Las líneas de cumbre de las cubiertas quedarán siempre por debajo de 2 m. en relación con la altura máxima definida.

Otras determinaciones relativas a alturas se remiten a las Condiciones Generales de la Edificación del P.G.O.U.

##### Condiciones Estéticas.

1.- Las nuevas edificaciones adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas con la siguiente excepción, en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones de la Avenida de la Costa, se prohíbe expresamente:

• Tratamientos de fachada con: fábricas de ladrillo cerámico, bloque o placas alveoladas o macizas de hormigón o cualquier otro material cuyo acabado o fabricación no sea expresamente para "cara vista".

2.- Será obligatorio el tratamiento: adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima 1,50 m, no superando la totalidad del vallado una altura de 300 centímetros.

Condiciones Particulares de Uso.

1. - Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

- ALMACENAMIENTO

- COMERCIAL y

- SERVICIOS TERCIARIOS

2. - Los usos pormenorizados compatibles son:

- Industrias y almacenes comprendidos en los epígrafes 27 y 30, las fábricas de conservas vegetales, y las salas de despiece animal hasta 500 m<sup>2</sup>, del epígrafe 14, del apartado B) del Artículo 9.3.3. de la normativa.

- Todas las actividades incluidas en el apartado C) del mismo artículo 9.3.3

- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del mismo artículo 9.3.3

- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.

- Almacenamiento y venta de carburantes.

- Alojamiento Turístico.

- Dotacional.

- El uso hotelero.

- Residencial Unifamiliar, vinculada a la custodia de la instalación.

7869/11

**AYUNTAMIENTO DE NÍJAR**  
**EMANAGUA, empresa mixta municipal de aguas de Níjar, s.a.**

**A N U N C I O**

Justo Pedro Suárez Maldonado, Gerente de EMANAGUA, empresa mixta municipal de aguas de Níjar, s.a., hace saber que, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas Fiscales reguladoras de la tasa de Suministro Público de Agua, Alcantarillado y Depuración, así como Recogida de Residuos Sólidos Urbanos (esta última en calidad de recaudador), se exponen al público los Padrones de los recibos de la Zona 1.

(Dicha Zona comprende San José, Campoverde, Las Negras y todos aquellos abonados que no les corresponda pagar suministro de agua en todo el Término Municipal de Níjar), por los conceptos y períodos siguientes:

**A) Tasa de Suministro Público de Aguas:**

- Cuota de Servicio: Cuarto Trimestre del 2011.
- Cuota de Consumo: Cuarto Trimestre del 2011.

**B) Tasa de Alcantarillado:**

- Cuota de Alcantarillado: Cuarto Trimestre del 2011.

**C) Tasa de Depuración:**

- Cuota de Depuración: Cuarto Trimestre del 2011.

**D) Tasa de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.**

- Tasa de Recogida, Transporte y Tratamiento de Basura: Cuarto Trimestre del 2011.

La exposición pública será por el plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente de la publicación de este anuncio.

Durante este periodo, los interesados podrán examinarlos en las oficinas de Atención al Público de este servicio, situadas en Avda. de la Constitución, nº 157, San Isidro (Níjar), y si lo estiman, formular las reclamaciones oportunas.

El periodo de cobro voluntario será de DOS MESES que estará comprendido entre el 14 de Octubre del 2011 hasta el 28 de Diciembre del 2011.

Las deudas no satisfechas al finalizar el plazo de periodo voluntario se exigirán conforme a la legislación vigente.

En Níjar, a 17 de octubre del 2011.

EL GERENTE, P.O., firma ilegible.