

**2<sup>a</sup> MODIFICACIÓN ORDENANZAS**

## 2ª MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Las modificaciones incorporadas a las **Ordenanzas de Edificación**, consisten en lo siguiente:

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

Sustituir referencias de *Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía* por *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*, y en otros casos por su abreviatura, es decir, *Decreto 72/1992* por *Decreto 293/2009*.

- **Modificación Art. 3.9.4., consistente en lo siguiente:**

Actualización de los valores de la tabla de los niveles de ruido.

- **Modificación Art. 4.1.5., Art. 4.2.4., Art. 4.3.4., Art. 4.4.4., Art. 4.5.4. y Art. 4.7.4, consistentes en lo siguiente:**

Modificación del párrafo a continuación de “Usos incompatibles” y en algunos casos incorporación o modificación de los epígrafes enumerados en los distintos apartados de estos.

- **Modificación Art. 4.7.3., consistente en lo siguiente:**

Actualización del artículo con la incorporación del apartado 5 al mismo.

- **Eliminación del Anejo 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.**

A continuación se muestra el contenido de los artículos modificados que han sido citados anteriormente.

**TITULO III.- NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

**CAPÍTULO 3.6. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

**Artículo 3.6.18. Supresión de barreras arquitectónicas.**

1. Todos los edificios, urbanizaciones y elementos que intervienen en el transporte de viajeros, están obligados a cumplir las condiciones del 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.

2. Todos los edificios en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deben adaptar sus accesos de conformidad con el Decreto 293/2009.

**CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

**Artículo 3.7.5. Circulación interior.**

1. Se consideran elementos de circulación interior aquellos que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos e instalaciones, garajes y otras piezas que integran la edificación. Son elementos de circulación interior los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y similares.

2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán como mínimo las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 1,40 m en edificios de hasta 10 viviendas, 1,60 m en edificios de entre 10 y 15 viviendas y 2,00 m en edificios de más de 15 viviendas. Esta dimensión se mantendrá en el espacio existente entre el exterior y la escalera.

b) La altura libre mínima de suelo a techo o falso techo si lo hubiera, será de 2,50 metros.

c) El ancho mínimo de los pasillos y distribuidores de viviendas será de 1,20 metros.

d) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

e) En los vestíbulos de entrada no podrán instalarse locales comerciales ni industriales, ni se permitirá a través de ellos el acceso de público o mercancías a los locales que pudieran estar instalados en planta baja u otras plantas.

f) El acceso deberá adaptarse al Decreto 293/2009 sobre normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

**Artículo 3.7.6. Escaleras.**

1. Las escaleras de utilización por el público en general no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

2. El ancho mínimo de las escaleras de acceso a las viviendas o locales y su número, estará en función del número de personas a las cuales sirva y nº de plantas del edificio, conforme a las disposiciones del CT-DB-SI o aquella que la sustituya.

3. En ningún caso el ancho de las escaleras de utilización pública será inferior a 1 metro. En edificaciones de viviendas colectivas de más de 10 viviendas, el ancho mínimo se establece en 1,10 metros, a partir de 30 viviendas el ancho debe ser superior a 1,30 metros. En edificios de viviendas unifamiliares o locales de uso estrictamente privado, el ancho mínimo será de 0,60 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario, sin observancia estricta del resto de condiciones establecidas en el presente artículos, excepto las relativas a la seguridad.

4. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La altura libre mínima de las escaleras será de 2,20 metros. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños.

5. La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 18,5 cm y la huella igual o superior a 27 cm. Cumplirá los mínimos requeridos en el Decreto 293/2009 en los casos de escaleras de uso colectivo.

6. La altura de la barandilla será como mínimo de 90 cm, medidos en vertical de la arista exterior de la huella. El diseño de la misma garantizará la seguridad de los usuarios, no obstante, en soluciones que contengan únicamente elementos verticales, éstos no podrán tener una separación superior a 12 cm.

7. En edificios plurifamiliares de hasta 4 plantas, se admitirá la iluminación y ventilación cenital de la caja de escaleras. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación será como mínimo de 2/3 partes de la superficie de la caja de escaleras. El hueco central tendrá las siguientes dimensiones:

a) Edificios de hasta 2 plantas: lado mínimo de 0,30 m y la superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup>.

b) Edificios de hasta 4 plantas: lado mínimo de 0,30 m y la superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup>.

Cuando la iluminación y ventilación sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup> y superficie de ventilación de 0,50 m<sup>2</sup>.

8. Las escaleras se tendrán que situar en la planta de la edificación de forma que su remate en la cubierta y zonas de retranqueo de ático, estén a una distancia de 3 metros del plano de fachada de la edificación.

**Artículo 3.7.7. Ramps.**

1. Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor en el interior de la edificación, no tendrán una pendiente superior al 20% en tramos rectos ni al 16% en tramos curvos, medidos al eje de la rampa. El ancho mínimo será de 2,50 metros, con sobreancho de 0,50 m en curvas. El radio de curvatura mínimo medido al borde interior de la curva será de 5,00 metros.

2. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan. Las condiciones de éstas se ajustarán en todo caso, a lo dispuesto en 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, o norma de igual rango que lo sustituya.

**CAPÍTULO 3.9. NORMAS RELATIVAS A LA GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TERRITORIAL EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**Artículo 3.9.4. Condiciones de la emisión de ruidos.**

1. Límites en el interior de edificios:

a) En el interior de los locales de una edificación, el Nivel Acústico de Evaluación (N.A.E.) expresado en dB(A), no deberá sobrepasar como consecuencia de la actividad, instalación o actuación ruidosa, los valores de la Ordenanza Municipal de Contaminación Acústica siguientes:

LÍMITES DE INMISIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES			
ACTIVIDAD	RECEPCIÓN MÁXIMA (dBA)		
	DÍA (7-23 HORAS)	NOCHE (23-7 HORAS)	
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR SOCIAL	30	25
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30	30
	EDUCATIVO	40	30
	PARA EL OCIO	40	40
SERVICIOS TERCARIOS	HOSPEDAJE	40	30
	OFICINAS	45	35
	COMERCIO	55	45
RESIDENCIAL	HABITACIONES VIVIDERAS	35	30
	PASILLOS, ASEOS, COCINAS	40	35
	ZONAS DE ACCESO COMUN	50	40

b) A tales efectos, se habrán de tener en cuenta aspectos tales como la zonificación, tipo de local, horario de funcionamiento, y ruido de fondo existente.

c) Cuando los valores límite de ruidos expresados en la tabla anterior, sean inferiores al ruido de fondo medido en la zona a considerar, este último será considerado como valor máximo del N.A.E.

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:

$$\text{N.A.E.} = \text{Leq} + \text{PA}$$

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

## 2. Límites en el exterior de edificios

a) Las actividades, instalaciones o actuaciones ruidosas no podrán emitir al exterior de los locales donde estén ubicados, un Nivel de Emisión al Exterior (N.E.E.) superior a los expresados en el Anexo del Reglamento de Calidad del Aire, que se reproduce a continuación, atendiendo a la zonificación y al horario de funcionamiento, y excluyendo el ruido de fondo existente.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LAS EDIF.		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)	
	DÍA (7-23 HORAS)	NOCHE (23-7 HORAS)
ZONAS CON ACTIVIDADES COMERCIALES	70	60
ZONA CON RESIDENCIA, SERVICIOS TERCARIOS NO COMERCIALES O EQUIPAMIENTOS NO SANITARIOS, PATIOS Y ZONAS VERDES COMUNES	65	55
ZONA CON ACTIVIDAD INDUSTRIAL O SERVICIO URBANO EXCEPTO SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	75	70
ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO	60	35

b) Para los supuestos en que los valores límite del N.E.E. indicados en la tabla anterior sean inferiores al ruido de fondo medido en la zona a considerar, este último será considerado como valor máximo del N.E.E.

c) El Nivel de Emisión al Exterior es el nivel de ruido medido en el exterior del recinto donde está ubicado el foco ruidoso, que es alcanzado o sobrepasado el 10% del tiempo de medición (L10), medido durante un tiempo mínimo de 15 minutos, habiéndose corregido el ruido de fondo.

d) En aquellos casos en que no se puedan definir zonas por no existir un uso predominante, así como en aquellas zonas en que exista más de un uso, se atenderá al uso existente menos permisivo con las emisiones sonoras, atendiendo, tanto al planeamiento urbanístico, como a la realidad de usos implantados, sin que sean tenidas en cuenta a tales efectos las actividades, usos, y edificaciones ilegales.

## CAPÍTULO 3.10. CONDICIONES DE APLICACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

### Artículo 3.10.3. Condiciones de diseño para urbanización de calles.

1. En los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que comprendan pavimentación de calles y aceras, siempre que sea técnicamente posible y salvo que los Planes Parciales o Especiales, justificadamente indiquen otras condiciones, se observarán los siguientes criterios de diseño:

a) Se establece un ancho mínimo de las calles de tráfico rodado de nueva creación en suelos sujetos a planeamiento de 10 metros, para el viario comprendido en una malla cuya separación entre ejes sea de 100 mts. o más. Para el viario interior a esta malla el ancho mínimo será de 8 mts.

b) En general queda prohibido el establecimiento de viarios públicos en fondo de saco, salvo que cumplan los siguientes requisitos:

## 2ª MODIFICACIÓN ORDENANZAS EDIFICACION, EL EJIDO

- Ancho mínimo de calzada 7 metros.
- Ancho mínimo de aceras 1,35 metros.
- El fondo deberá disponer un ensanche que permita un radio de giro mínimo de 6,50 metros con un carril de 4 metros de ancho mínimo.

c) En función del ancho de la calle, se establecen los siguientes criterios para ejecución de aceras:

- Calles de ancho igual o menor de 6 metros: Se diseñarán sin aceras, con tratamiento especial de solado y con uso peatonal o de coexistencia.
- Calles de ancho entre 8 y menos de 10 metros: Ancho mínimo de acera de 1,35 m incluido el bordillo.
- Calles con ancho entre 10 y menos de 12 metros: Aceras mínimas de 2,15 metros, con aparcamientos en su caso, en línea de 2,10 por 4,20 m, alternos sin protección de bordillos.

- Calles con ancho entre 12 y menos de 18 metros: Aceras de ancho 3,00 m mínimo, con una o dos direcciones de circulación, con aparcamientos a uno o ambos lados, en línea o batería. En el caso de aparcamientos en línea a ambos lados, llevarán un alcorque cada 10 metros entre el espacio de aparcamiento y un cañón de 5 cm de ancho junto al bordillo que irá uniendo todos los alcorques. Cuando se trate de aparcamiento en batería, los árboles irán cada 8 metros. En caso de tramos de calle de longitud igual o superior a 80 metros, los bordillos llevarán salientes de acera cada 40 metros de aparcamiento y en una longitud de 8 metros, dotándose de una fila de dos árboles y dos asientos por cada ensanche o saliente.

- Calles de ancho superior a 18 metros: Dependiendo de la importancia del tráfico, llevarán o no aparcamientos. Las aceras serán de 4,20 metros como mínimo, con una o dos filas de arbollado, con interdistancias entre 5 y 10 metros y salientes como en el apartado anterior, siendo en este caso el saliente de 15 m de longitud.

d) Criterios para modificación de bordillos: Cuando las aceras existentes en suelo urbano no se ajusten a los criterios indicados en el punto anterior, la modificación de los bordillos y anchos de acera, solo podrá llevarse a cabo cuando se trate de obras ordinarias de urbanización. En el caso de licencias de obras de edificación que impliquen ejecución de infraestructuras, no podrá modificarse el ancho de bordillos existentes en la actualidad, salvo que la actuación edificatoria sea sobre fachadas de manzana completa.

e) En suelos residenciales se procurará que ninguna alineación de manzana tenga una longitud superior a 80 mts.

2. Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades y adecuando la rasante de las menos importantes a las de las principales. La pendiente máxima será del 6% en vías de primera importancia, del 10% en las secundarias y del 14% para vías elementales rodadas.

3. Los árboles serán necesariamente de sombra, frondosos y resistentes, según determinen los servicios técnicos municipales.

4. No podrá existir ningún estrechamiento puntual de las aceras superior al 50% de su ancho, siendo el mínimo paso libre de 1,20 metros.

5. En las plazas de nuevo diseño, se procurará colocar árboles de porte elevado y carácter simbólico (araucarias, jacarandas, ficus, etc.).

6. Se tendrán en cuenta las limitaciones al diseño del viario incluidas en 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.

## TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Las condiciones de Ordenación detallada de cada uno de los usos pormenorizados que este Plan General establece, son:

### CAPÍTULO 4.1.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (C1,C2,C3).

#### 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.

- 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 cualesquier otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

## CAPÍTULO 4.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A).

#### Artículo 4.2.4. 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 49 y 50 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.

- 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 cualesquier otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

**CAPÍTULO 4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD).**

**Artículo 4.3.4. 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 49 del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del Apdo. E) del artículo 9.3.3 con las mismas limitaciones.
- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 20 m<sup>2</sup>. Este límite podrá ser incrementado hasta 100 m<sup>2</sup>, siempre que en la vivienda no existan habitaciones vivideras en planta baja.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m<sup>2</sup>.
- 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.

**CAPÍTULO 4.4.- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (AI)**

**Artículo 4.4.4. 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 49 del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del Apdo. E) del artículo 9.3.3 con las mismas limitaciones.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m<sup>2</sup>.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.
- Se permite el uso comercial en parcelas con fachada a la Avenida Oasis.

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.

**CAPÍTULO 4.5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE COLONIZACIÓN (COLONZ. 1 Y COLONZ. 2)**

**Artículo 4.5.4. 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 49 del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del Apdo. E) del artículo 9.3.3 con las mismas limitaciones.
- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 50 m<sup>2</sup>.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m<sup>2</sup>.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

- Las limitaciones de superficies establecidas para los usos de Comercio y Servicios Terciarios, no serán de aplicación en el entorno de la Plaza de Colonización de San Agustín determinado por las edificaciones existentes con fachada a la alineación Norte de la calle Melilla entre las calles del Agua y callejón situado al Este de la calle Acequias, fachada a la calle Acequias entre las calles Melilla y del Viento, fachada a la calle Tornado, fachada a la calle Magisterio entre calle Agua y calle Ciclón, y fachada a calle Agua entre las calles Magisterio y Espejo.

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.

**CAPÍTULO 4.6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE GRADO 1 (AE-1)**

**Artículo 4.6.4. Condiciones de uso.**

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 y oficinas, exclusivamente en las parcelas con fachada a la Autovía Adra-Puerto Lumbreras.
- Hospital Veterinario.
- Dotacional.

En los supuestos de utilización de los parámetros de la ordenanza a, previstos en el apartado 4 del artículo 11.3.1 será necesaria la aprobación de un estudio de detalle en el que podrá superarse la altura y el número de plantas hasta un máximo de 10 mts. y 4 plantas, debiendo tener la edificación la condición de aislada dentro de la parcela, con retranqueos a todos los linderos iguales o mayores que la mitad de la altura adoptada.

**CAPÍTULO 4.7.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE GRADO 2 (AE-2)**

**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 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.

**Artículo 4.7.4. Condiciones de uso.**

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.

En los supuestos de utilización de los parámetros de la Ordenanza A, previstos en el apartado 4 del artículo 10.3.1 será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle en el que podrá superarse la altura y el número de plantas hasta un máximo de 10 mts. y 4 plantas, debiendo tener la edificación la condición de aislada dentro de la parcela, con retranqueos a todos los linderos iguales o mayores que la mitad de la altura adoptada.

**ANEJO: CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO**

El aprovechamiento para cada ordenanza (o subzona) de áreas de suelo urbano consolidado es el aprovechamiento objetivo establecido para cada ordenanza o subzona de los núcleos urbanos del municipio conforme a los siguientes parámetros:

\* CAMBIADOS REFERENCIA A ARTICULOS EN EL ARCHIVO PDF

PARAMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS																
Zona	Parcela		Huella de la Edificación			Alturas máximas y mínimas						Usos				
	Sup. Min.	D. Min	Ocup. Max.	Fondo Max.	Separación de linderos			Nº de plantas/ Altura máxima			Ático	Alt. minima				
	m	2	m	%	m	m	m	- 4	4 a -8	8 a -30	+30 CN-340	n °				
C1	250	12	LIBRE	17	NO	NO	NO	2P/7,50	3P/10,50	4P/13,50	5P/16,50	SI	4P/CN340 2P. resto C1	Art.11.2.5		
C2	120	7	LIBRE	15	NO	NO	NO	2P/7,50	3p/10,50			SI	2P	Art.11.2.5		
C3	100	6	LIBRE	15	NO	NO	NO	2P/7,50			SI	1P	Art.11.2.5			
A	1.500	30	PB-70 PP-60	LIBRE	LIBRE	½ H Min. 3	½ H Min. 3	3P/7,50		4P/7,50		NO	2P	Art.11.3.4		
Ad	75	6	LIBRE	15	LIBRE	LIBRE	NO	2P/7,50 ó 3P/10,50				NO	1P	Art.11.4.4		
Ai	250	14	Viv-50 Gar-10	LIBRE	3	3	3	2P/7,50				NO	1P	Art.11.5.4		
Col.1	250	10	Viv-35 Gar-25	LIBRE	LIBRE	LIBRE	LIBRE	2P/7,50				NO	1P	Art.11.6.4		
Col.2	150	8	Viv-50 Gar-30	LIBRE	NO (parc)	LIBRE	LIBRE	2P/7,50				NO	1P	Art.11.6.4		
AE.1	1.000	25	80	LIBRE	5	LIBRE	LIBRE	Según uso y 2P				NO	1P	Art.11.7.4		
AE.2	400	12	80	LIBRE	5	LIBRE	LIBRE	2P/15,00				NO	1P	Art.11.8.4		