

ADMINISTRACIÓN LOCAL

1504/17

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EDICTO

El Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada el día 29 de Septiembre de 2015, adoptó el siguiente Acuerdo:

1º.- Aprobar definitivamente el documento refundido 4 del Plan Parcial en el ámbito del SUSW-68-ES, promovido por la Junta de compensación del SUS-68-ES, redactado por los Arquitecto DF. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero.

La aprobación definitiva que da sometida a las siguientes condiciones:

- Las obras de drenaje de las aguas pluviales externas al sector SUS-68-ES deberán ser autorizadas por el Ministerio de Fomento y ejecutarse con anterioridad a las obras de urbanización del propio sector.

- El cumplimiento de las medidas preventivas indicadas en la resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la J.A. de 8 de noviembre de 2010 por la que se informa favorablemente el informe de resultados, respecto a los estudios arqueológicos previos exigibles para poder ejecutar las obras de urbanización y edificación.

2º.- Disponer la publicación del texto íntegro del presente acuerdo y de las Ordenanzas citadas en el Boletín Oficial como exigen el art. 41 de la LOUA Y 70.2 LBRL de 2 de abril de 1985, con notificación personal a todos los propietarios afectados. Asimismo se dará traslado a la Delegación Territorial en Almería con competencias en urbanismo de la presente resolución, remitiéndose dos ejemplares diligenciados de este documento de planeamiento a efectos de registro.

3º.- Facultar al Concejal Delegado de Urbanismo para dictar las resoluciones y ejecutar cuantos actos fueran necesarios para el cumplimiento y ejecución de este acuerdo.

4º.- 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, 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 d Julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Dado en El Ejido, a 5 de abril de 2017.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, Alberto González López.

ORDENANZAS REGULADORAS

1.1. GENERALIDADES

Estas ordenanzas regirán en el área abarcada por el Sector SUS-68-ES del PGOU de El Ejido.

Tendrán vigencia indefinida, salvo las modificaciones que se puedan introducir de acuerdo con la legislación vigente.

En lo no previsto en las presentes ordenanzas se aplicarán las normas y criterios establecidos en el PGOU de El Ejido para el suelo urbano.

1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1.2.1. Calificación del suelo.

En el presente proyecto se hace una zonificación en la que el uso característico es el DE Actividad Económica, si bien surgen suelos dedicados al sistema de espacios libres y dotaciones.

Dentro del uso de Actividad Económica en el ámbito del Sector, únicamente se establece una ordenanza de aplicación, la "A.E.2" de naves industriales.

1.2.2. Ponderación de usos y tipologías edificatorias.

Las edificabilidades definidas en este Plan Parcial se verán ponderadas por un coeficiente de homogeneización, establecidos por el área de reparto al que pertenece el Sector, siendo este coef. 2.00, para el uso Actividad Económica "A.E.2"

1.2.3. Parcelaciones.

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 66, 67 y 68 de la LOUA. En ellos, se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos Sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el art. 169 de la LOUA, concordante con el art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio)

Se respetarán las condiciones de parcela mínima y fachada mínima indicadas en la ordenanza específica.

1.2.4. Pefinición de dominio público, servidumbre y afección.

Dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía,

medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

1.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

En el proyecto de urbanización se resolverán los problemas de abastecimiento de agua, eliminación de aguas residuales, red viaria, alumbrado público, telefonía y suministro de energía, de acuerdo con los siguientes artículos:

RED VIARIA.

Se adoptarán las secciones tipo reflejadas en los planos, con pendientes transversales mínimas en calzadas de un 2 %, los longitudinales del 0,50% y de un 1% en las aceras.

Las pendientes longitudinales serán variables y presentarán porcentajes bajos debido a la topografía del terreno.

El firme de las calzadas se diseñará siguiendo las directrices fijadas por las normas del M.O.P.T. sobre carreteras.

El pavimento de acera se podrá terminar con piedra natural, artificial o algún material a base de conglomerante hidráulico con una resistencia características de al menos 150 Kg/cm².

1.3.1. Abastecimiento de aguas.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera y la máxima podrá limitarse a cinco atmósferas.

Simultáneamente con la red de distribución de agua se incluirán en el Proyecto hidrantes según la norma NBE-CPI-96 de protección contra incendios, así como bocas de riego.

1.3.2. Evacuación de aguas residuales.

Se adoptará un sistema unitario para aguas fecales, que es el existente en el Municipio de El Ejido,

Para aguas pluviales se adoptará una escorrentía mínima de 100 litros por segundo y hectárea. El caudal a evacuar para aguas fecales será igual al de agua potable.

Las pendientes de los conductos se fijarán de manera que la velocidad mínima del agua sea de 0,5 m/sg. y la máxima de 3 m/sg, no siendo menores del 0.80%.

1.3.3. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Para la red de media tensión, esta discurrirá por la calzada de las calles, adoptando las correspondientes medidas de protección respecto de las demás infraestructuras, establecidas por los correspondientes reglamentos y normas particulares de las compañías suministradoras.

Para la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión se dejarán arquetas y tuberías de PVC160 bajo las aceras, según las secciones tipo de la Compañía Sevillana-Endesa de Electricidad a efectos de que ésta coioque los conductores.

La iluminación horizontal media requerida para el alumbrado público será de 7,5 lux en el sistema viario.

Los apoyos, báculos y brazos murales serán galvanizados o de materiales plastificados resistentes a la intemperie y se adaptarán a los modelos que elija el Ayuntamiento.

1.3.4. Normas que deben cumplir los proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización deberá cumplir todas las normas vigentes y en particular las especificadas en el PGOU de El Ejido.

1.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN

1.4.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

1.4.1.a. Cimentación.

El cimiento 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.

1.4.1.b. 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.

1.4.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

1.4.2.a. Determinaciones Generales.

Las establecidas en el capítulo 9.1 del PGOU de El Ejido.

1.4.2.b. Condiciones de parcela

Las establecidas en el capítulo 9.2 del PGOU de El Ejido.

1.4.2.C. Condiciones de ocupación de parcela

Las establecidas en el capítulo 9.3 del PGOU de El Ejido.

1.4.2.d. Condiciones de Volumen y Aprovechamiento

Las establecidas en el capítulo 9.4 del PGOU de El Ejido.

1.4.2.e. Condiciones de Calidad e Higiene

Las establecidas en el capítulo 9.5 del PGOU de El Ejido, y el C.T.E. en su documento básico HS de Salubridad.

1.4.2.f. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios

Las establecidas en el capítulo 9.6 del PGOU de El Ejido, y el C.T.E. en sus documentos básicos HS de Salubridad y SU de Seguridad de utilización.

1.4.2.g. Condiciones de Seguridad en los Edificios

Las establecidas en el capítulo 9.7 del PGOU de El Ejido, y el C.T.E. en su documento básico SU de Seguridad de Utilización.

1.4.2.h. Condiciones Estéticas

Las establecidas en el capítulo 9.8 del PGOU de El Ejido.

1.4.2.i. Condiciones Medioambientales

Las establecidas en el capítulo 9.9 del PGOU de El Ejido.

1.4.2.j. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas

Las establecidas en el capítulo 9.10 del PGOU de El Ejido.

1.4.3. Condiciones Particulares de los usos.**1.4.3.a. En uso de Actividades Económicas.**

Las establecidas en el capítulo 10.3 del PGOU de El Ejido.

1.4.3.b. En Uso de Espacios Libres

Las establecidas en el capítulo 10.5 del PGOU de El Ejido,

1.4.3.C. En Uso Rotacional de equipamientos.

Las establecidas en el capítulo 10.4 del PGOU de El Ejido.

1.4.4. Normas particulares para la ordenanza de Zona de Actividades Económicas de grado 2 (A.E.2).**1.4.4.a. Definición.**

Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje que principalmente se concentran en la CN-340, así como enclaves aislados con suficiente entidad para ser reconocidos como tales.

1.4.4.b. Objetivos.

Dado el carácter de los edificios que habrán de realizarse al amparo de esta normativa, sobre todo en las zonas comerciales en las franjas paralelas a la CN-340 entre El Ejido y Santa María del Águila y otras zonas apoyadas en viarios importantes de Aucme y el resto de núcleos, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, se cuidará el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, incluyendo en proyecto el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, incluyendo en proyecto el diseño de los espacios libres, los rótulos publicitarios y la iluminación exterior. Quedan prohibidos en estas zonas las cubiertas inclinadas visibles, en fachadas el revoco simple y el pintado superficial.

1.4.4.C. Condiciones de ordenación.

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 pomenorizadamente los paños medianeros que puedan quedar al descubierto.

La parcela deberá quedar delimitada con una valla con las condiciones del Art. 9.8.13.

1.4.4.d. 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 16 y 19 del apartado B) del Art. 10.3.3.
- Todas las actividades incluidas en el apartado C) del Art. 10.3.3
- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del Art. 10.3.3
- 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 Art. 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.

1.4.4.e. Parcela mínima.

En la subzona A.E.2 será de 400 m².

1.4.4.f. Diámetro mínimo.

El diámetro mínimo a inscribir en la parcela de la subzona A.E.2 será de 12 m.

1.4.4.g. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre la parcela edificable será del 80%.

1.4.4.h. Fondo máximo.

El fondo máximo construible será libre.

1.4.4.i. Separación a Linderos.

El retranqueo de la edificación a la alineación de calle será de 5,00 mtrs., no existiendo ninguna otra limitación respecto a los linderos de medianeras laterales y fondo,

1.4.4.j. Altura máxima edificación.

La altura máxima construible será de 2 plantas o 15 mtrs.

1.4.4.k. Altura mínima.

La altura mínima construible será de 1 planta.

1.4.4.l. Áticos.

No se permiten áticos retranqueados respecto a la alineación oficial,

1.4.5. Normas para parcelas de espacios libres.

1.4.5.a. Definición y Usos Pomenorizados.

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 o jardines definidos como espacios libres enclavados en áreas de uso global residencial, uso comercial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

- Parques. Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

1.4.5.b. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines.

Las zonas verdes, 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, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

En jardines de menos de una (1) hectárea pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente al uso deportivo.

Las zonas verdes de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

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.

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.

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

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.

Los usos de Administración pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pomenorizado 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 pomenorizado salvo que el Plan lo determine pomenorizadamente.

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. En particular no podrán autorizarse estos usos en edificios con fachada a calles de ancho inferior a 8 mts excepto los Servicios en general que podrán implantarse en cualquier lugar con las limitaciones que establezca la correspondiente Ordenanza de Edificación de la zona que se trate.

Los usos Asistenciales y Religiosos no se consideran compatibles en los edificios destinados a usos residenciales, por lo que sólo podrán autorizarse en edificios para estos usos exclusivos ó compartido con otros usos de servicios públicos.

Los locales destinados a locutorios telefónicos públicos, deberán disponer de una zona de espera mínima de 100 m² que se incrementará en 10 m² por cada teléfono a partir de 10 teléfonos instalados.

1.4.6. Normas para parcelas destinadas a centro de transformación.

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.

1.4.7. Edificaciones permitidas hasta la línea de edificación.

Desde la línea de edificación hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación.

1.4.8. Elementos publicitarios junto a la autovía.

Prohibición de la publicidad visible desde la zona de dominio público de la autovía, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los art. 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, dada la afección negativa que supone la publicidad para la seguridad vial.

1.4.9. Obra dentro de la zona de protección.

Cualquier actuación que se realice dentro de las zonas de protección de la autovía A-7 quedará regulada por lo establecido en la Ley 25/1988 de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras que la desarrolla, y en concreto, a lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.

1.4.10. Consideraciones del nivel acústico frente a la autovía.

Las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18/11/03) y en su caso, en la normativa autonómica.