

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Orden de 7 de marzo de 2023, por la que se dispone la publicación de la Orden de 22 de agosto de 2022, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación núm. 21 del PGOU de El Ejido.

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispuso mediante Orden de 22 de agosto de 2022, aprobar definitivamente la Modificación núm. 21 del PGOU de El Ejido, según el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 de agosto de 2021, a reserva de la simple subsanación de determinadas deficiencias técnicas, derivadas de los condicionantes establecidos en el informe en materia de aguas de 14 de febrero de 2022, emitido por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

2. El Pleno del Ayuntamiento de El Ejido, en sesión de 30 de noviembre de 2022, acordó tomar conocimiento de las correcciones efectuadas en el documento al objeto de subsanar las citadas deficiencias, acordando su remisión a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana para su verificación.

3. Dicha Dirección General, mediante Resolución de 31 de enero de 2023, ha tomado conocimiento del documento técnico sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30 de noviembre de 2022 y ha resuelto tener por subsanadas, a la vista del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 31 de enero de 2023, las deficiencias señaladas en la Orden de 22 de agosto de 2022, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

5. De conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 8 de febrero de 2023 la Delegación Territorial de esta Consejería en Almería ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 9506 en la Sección de Instrumentos Urbanísticos del Libro de Registro de El Ejido.

Según el artículo 21 del citado decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

00279616

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la Propuesta de 1 de marzo de 2023 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de Junta de Andalucía la Orden de 22 de agosto de 2022, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se resuelve aprobar definitivamente la Modificación núm. 21 del PGOU de El Ejido como Anexo I; la ficha urbanística del sector SUST-2-SA como Anexo II; las ordenanzas reguladoras de la edificación como Anexo III; la normativa urbanística relativa a las prescripciones de aplicación a la red de saneamiento incluida en el documento de cumplimiento de la Orden de 22.8.2022, como Anexo IV.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:
<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de El Ejido y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Almería.

Sevilla, 7 de marzo de 2023

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio
y Vivienda

ANEXO I

ORDEN POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 21 DEL PGOU DE EL EJIDO

ANTECEDENTES

Primero. El planeamiento general vigente en el municipio de El Ejido es el Plan General de Ordenación Urbanística, cuya revisión fue aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de 21 de mayo de 2008 (BOJA núm. 122, de 25 de junio de 2009). Mediante Resolución del citado órgano de 23 de enero de 2009 (BOJA núm. 175, de 7 de septiembre de 2009), se aprueban definitivamente las determinaciones de la Revisión del PGOU suspendidas por la anterior resolución de la CPOTU.

Segundo. Con fecha de 14 de febrero de 2022 tuvo entrada en el registro de la extinta Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, oficio del Ayuntamiento de El Ejido por el que se solicita la aprobación definitiva de la Modificación núm. 21 del PGOU de El Ejido, tras su aprobación provisional por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 de agosto de 2021, y se aporta un enlace para la descarga de la documentación técnica y administrativa relativa al citado instrumento.

Tercero. Analizado el expediente por el Servicio de Planeamiento Urbanístico, mediante oficio de 1 de marzo de 2022 se le comunicó al Ayuntamiento de El Ejido

que con la citada fecha de 14 de febrero de 2022 se consideraba el expediente de innovación completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva de la innovación, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. El objeto de la innovación es la modificación de la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable ordenado SUST-2-SA, localizado en el núcleo de San Agustín, con la finalidad de la implantación en el sector de un centro de manipulación de productos hortofrutícolas de 12.000 m². Con dicho objeto se establece un nuevo uso global para el sector, el de actividades económicas, redistribuyendo en base a ello las edificabilidades destinadas a este uso y al uso residencial, estableciendo una ordenación detallada conforme a dichos parámetros estructurales y contemplando las reservas dotacionales establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

Quinto. Con fecha de 13 de mayo de 2022, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitió informe favorable a la aprobación definitiva de la presente Modificación, señalando, no obstante, una serie de subsanaciones técnicas a realizar en el documento, derivadas de los condicionantes establecidos en el informe en materia de aguas de 14 de febrero de 2022, emitido por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Sexto. En base a dicho informe, con fecha de 16 de mayo de 2022, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo propuso la aprobación definitiva de la modificación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias técnicas señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico.

Séptimo. Al tener por objeto la modificación la alteración del uso urbanístico de dotaciones o equipamientos, se requirió el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía para su aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 36.2.c)2.^a de la LOUA. Con fecha de 30 de junio de 2022, el Consejo Consultivo de Andalucía ha emitido Dictamen núm. 473/2022, por el que se dictamina favorablemente el expediente tramitado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Segundo. La persona titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

00279616

Tercero. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

SE DISPONE

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 21 del PGOU de El Ejido, según el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 de agosto de 2021, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias técnicas, derivadas de los condicionantes establecidos en el informe en materia de aguas de 14 de febrero de 2022, emitido por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible:

1. Deberán corregirse los datos relativos a número de habitantes y dotación en el cálculo incluido en el Anexo II «Infraestructuras del ciclo integral del agua», en base a los cuales se justifica que la presente modificación no produce incremento de recursos hídricos.

2. Deberán incluirse en el documento técnico las prescripciones relativas a la red de saneamiento recogidas en el apartado 6 del citado informe.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de El Ejido. El Ayuntamiento deberá elaborar un nuevo documento en el que conste exclusivamente las correcciones de las deficiencias indicadas en el apartado anterior; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento para su presentación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias señaladas, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

María Francisca Carazo Villalonga

CONSEJERA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

P.S. EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y AGENDA URBANA

(Orden de 2.8.2022, BOJA núm. 150, de 5.8.2022)

Fdo.: José Andrés Moreno Gaviño

00279616

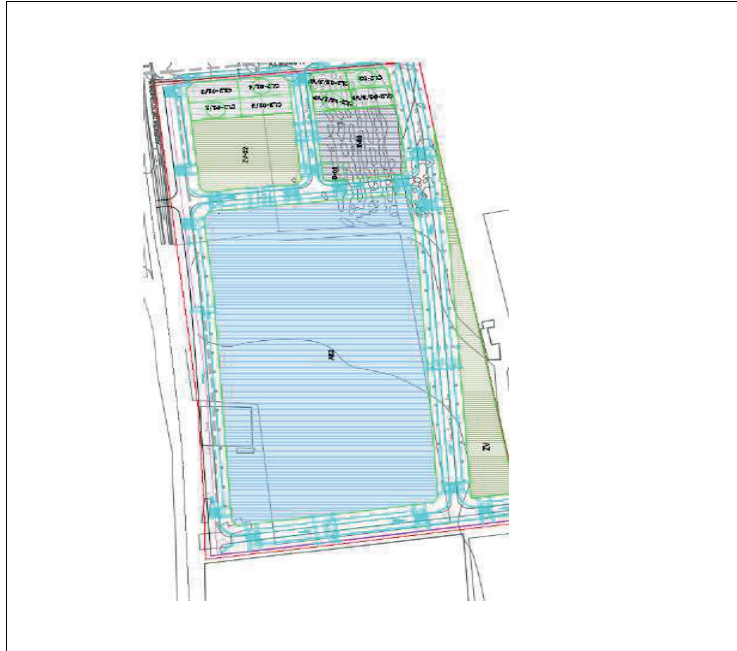
ANEXO II

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUST-2-SA

Ayuntamiento de El Ejido REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO Fichas de Suelos Urbanizables con Ordenación Aprobada

SUST-2-SA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD) MODIFICADA E:1/2000 CONDICIONES

TOTAL	C/ANILAS	C/VALER	TOTAL SECTOR	VARIOS	TOTAL	Z/01	Z/02	TOTAL	S01	D01	CL-01	CL-02	CL-03/VP	AE-2	PARCELA		USO PORMENORIZADO	ORDENANZA	MÁXIMA ALTURA	COEF. EDIFICABLE	COEF. HOMOS.	u.s. LICITATIVO	US. APARCAMIENTOS		
															m² Parcela	% Superficie									
37.038,00	7.108,00	7.108,00	30.018,00	100	3289,37	1.688,67	1.620,20	1.209,20	80,20	80,20	838,00	173,00	495,60	1.225,10											
30.018,00	30.018,00	30.018,00	30.018,00	100	3289,37	1.688,67	1.620,20	1.209,20	80,20	80,20	838,00	173,00	495,60	1.225,10											
14.495,00			14.495,00		10,95	5,55	5,4	4,9	0,27	0,27	2,8	0,57	1,65	47,5											
28.990,00			28.990,00		32,23	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3											
ESPACIOS Área de juegos y recreo V Jardines V																									
CESIONES SIPS Servicio Interés Público D 3p																									
APROVECHAMIENTO PRIVADO Residencial unifamiliar Coloniz.2 2p/7m 2 1720,00 9 Residencial unifamiliar Coloniz.2 2p/7m 2 356,00 2 Residencial unifamiliar Coloniz.2 2p/7m 2 1.018,00 5 Actividades económicas AE-2 2p/15 12.988,00 2 25.988,00 130																									



50



ANEXO III

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

5.3. Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

Con la presente innovación se modifica la ficha reguladora para el Sector del PGOU, estableciendo así las nuevas tipologías y ordenanzas:

Tipología	Subzona	Techo edificable
Unifamiliar	Col. 2	1.547 m ²
Actividades económicas	AE-2	12.948 m ²

Respecto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del PGOU.

Título IX. Normas Generales para la edificación y Urbanización.

Título X. Normas Particulares de los usos.

5.3.1. Parámetros reguladores de las condiciones de edificación de cada Ordenanza.

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS													
ZONA	PARCELA		HUELLA DE LA EDIFICACIÓN					ALTURA MÁXIMAS Y MÍNIMAS					
	Sup. Min.	Ø Min.	Ocup. Max.	Fondo Max.	SEPARACIÓN LINDEROS			NÚM. PLANTAS/ALTURA MÁXIMA			Ático	ALTURA MÍNIMA	USOS
	m ²	m	%	m	CALLE	FONDO	LAT.	ANCHO DE CALLE en metros					
								< 4	4 a < 8	8 a < 30			
Col 2	150	8	Viv-50 Gar-30	LIBRE	NO	LIBRE	LIBRE	2 p/7,50 m			NO	1 P	Según art. 11.6.4.
AE-2	400	12	80	Libre	5 m	Libre	Libre	2p=15 m			NO	1 P	Según art. 11.8.4.

5.3.2. Normas particulares para la ordenanza de Vivienda Unifamiliar de Colonización 2, (Col 2).

5.3.2.1. Definición.

Corresponden a las áreas de expansión de los núcleos originales de Colonización, por lo que ha sido concebida como transición entre estos y las demás zonas de ordenanza.

5.3.2.2. Objetivos.

Establecer una ordenanza de carácter similar a la colonización 1, permitiendo densidades superiores, pero manteniendo cierta similitud con las condiciones de ordenación y edificación de esta,

5.3.2.3. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones.

a) La edificación ira alineada a vial, con un mínimo del 40% y un máximo del 60%, de la longitud de fachada, debiendo retranquearse en el resto un mínimo de 3 m respecto a la línea de cerramiento.

b) El almacén podrá adosarse a cualquier lindero lateral.

c) El espacio libre interior será huerto, jardín o desahogo de la vivienda o almacén.

5.3.2.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial 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 m² y las comprendidas en el epígrafe 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 m².
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m².
- Dotacional público y privado.
- Servicios públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianeras 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 C/ Melilla entre las calles del Agua y callejón situado al este de la calle Acequia, fachada a la calle Acequias entre las calles Melilla y del Viento, fachada a la calle Tornado, fachada a la calle Magisterio entre la calle Agua y calle Ciclon, 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 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.

5.3.2.5. Condiciones Estéticas.

1. Tienen como finalidad el mantenimiento de las características fundamentales de la edificación original de colonización. Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Se utilizaran colores claros en las fachadas de las edificaciones.
- b) En los revestimientos de fachada solo podrán utilizarse los siguientes materiales: enfoscados, y pintado, ladrillo pintado y revoco sin árido, con la condición indicada en el apartado anterior.
- c) En elementos que no superen el 10% de la superficie de fachada, se permite utilizar ladrillo visto en su color y aplacados de piedra.
- d) No podrán utilizarse cubiertas o remates de teja ni balaustradas de piedra artificial o mármol.

2. El diseño arquitectónico se integrara con los tipos de viviendas de los conjuntos unitarios existentes en las actuaciones de las Norias y San Agustín.

5.3.3. Normas particulares para la ordenanza de Vivienda Protegida (Col. 2 VPO).

5.3.3.1. Definición.

Corresponden las áreas de expansión de los núcleos originales de Colonización, por lo que ha sido concebida como transición entre estos y las demás zonas de ordenanza.

5.3.3.2. Objetivos.

Establecer una ordenanza de carácter similar a la colonización 1, permitiendo densidades superiores, pero manteniendo cierta similitud con las condiciones de ordenación y edificación de esta,

5.3.3.3. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones.

a) La edificación ira alineada a vial, con un mínimo del 40% y un máximo del 60%, de la longitud de fachada, debiendo retranquearse en el resto un mínimo de 3 m respecto a la línea de cerramiento.

b) El almacén podrá adosarse a cualquier lindero lateral.

c) El espacio libre interior será huerto, jardín o desahogo de la vivienda o almacén.

5.3.3.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial unifamiliar protegido. No se admiten usos compatibles.

5.3.3.5. Condiciones Estéticas.

1. Tienen como finalidad el mantenimiento de las características fundamentales de la edificación original de colonización. Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Se utilizaran colores claros en las fachadas de las edificaciones.
- b) En los revestimientos de fachada solo podrán utilizarse los siguientes materiales: enfoscados, y pintado, ladrillo pintado y revoco sin árido, con la condición indicada en el apartado anterior.

c) En elementos que no superen el 10% de la superficie de fachada, se permite utilizar ladrillo visto en su color y aplacados de piedra.

d) No podrán utilizarse cubiertas o remates de teja ni balaustradas de piedra artificial o mármol.

2. El diseño arquitectónico se integrara con los tipos de viviendas de los conjuntos unitarios existentes en las actuaciones de las Norias y San Agustín.

5.3.4. Normas particulares para la ordenanza de Actividades Económicas (AE-2).

5.3.4.1. 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.

5.3.4.2. Objetivos.

Dado el carácter de los edificios que habrán de realizarse al amparo de esta normativa, aquellos que se encuentren ubicados en viales estructurantes, los que den fachada a las zonas de transición de AE2 a uso residencial, tendrán que cuidar el diseño y composición de las fachadas acorde con la singularidad del entorno y además a las siguientes determinaciones:

- En cuanto a materiales, queda prohibida la chapa ligera, los bloques de hormigón visto y enfoscado, salvo que se les dé un tratamiento que estéticamente responda a los objetivos propuestos.

- En cuanto al cerramiento o delimitación de las parcelas, se realizará con soluciones ajardinadas u otras que atendiendo al caso se consideren que mejoran ornamentalmente su entorno

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

3. 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.

5.3.4.4. 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 m², 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 m 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.

5.3.5. Normas particulares para el uso de Equipamiento Docente.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superaran la altura de tres plantas, salvo que para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las 4 plantas de altura.

5.3.6. Normas particulares para el uso de Equipamiento Servicios de Interés Público y Social.

El retranqueo de la edificación de la parcela S-01, será de 3 m como mínimo.

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

Los usos de administración pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán 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.

Los usos de equipamiento docente y SIPS serán compatibles.

5.3.7. Normas particulares para las Zonas verdes y Jardines.

Las zonas verdes que se identifican en el Plano de Usos, se adecuaran básicamente para estancias de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas siendo sus elementos fundamentales el arbolado y flores. Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Tanto los jardines como las Áreas de Juego, tendrán los siguientes componentes básicos:

- Juegos infantiles formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos libres, como campos de juegos al aire libre, como la petanca, los bolos, etc.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.

ANEXO IV

NORMATIVA INCLUIDA EN EL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 22.8.2022, DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA, RELATIVA A LAS PRESCRIPCIONES DE APLICACIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento deberá cumplir con las siguientes prescripciones:

1. El saneamiento se producirá a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras de saneamiento generales del municipio.

2. Los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa por parte de esta Delegación según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación R.D. 606/2003) y tanto las aguas de saneamiento como las pluviales deberán cumplir con los valores limitantes de emisión establecidos en la misma.

3. El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión.

4. Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante

recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DBO5, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).

5. Las garantías necesarias como solución en materia de saneamiento y depuración no exigirán, en la fase de planeamiento en la que se encuentra, la existencia de EDAR que dé servicio a los sectores, en todo caso, previo a la entrada en carga de los nuevos sectores debe estar ejecutada la red de saneamiento separativa y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR, que debe estar en funcionamiento, con el fin de garantizar que no se va a verter agua no depurada al dominio público hidráulico. En ningún caso se concederá licencias de ocupación de los sectores, sin contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada y sin estar aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones de saneamiento y depuración a la que vayan destinados las aguas residuales.

6. Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde los sectores que se desarrollan (redes internas, estaciones de bombeo, emisario, etc.) deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.

7. La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión deberán adaptarse, de forma que la incorporación de los caudales que se generen no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.

8. En los planeamientos que ordenen polígonos para la instalación de industrias se debe definir la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas prioritarias definidas por el Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental, dicha normativa ha sido traspuesta al marco normativo estatal conforme a la Decisión núm. 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas.

9. Los sectores industriales además de los puntos anteriores, deberán disponer de tanques de tormenta, así como del tratamiento previo de aguas que requieran en función del tipo de industria que se pretenda implantar. Igualmente, estos sectores deberán ser debidamente informados por la Administración Hidráulica.