

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 2 de agosto de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de diciembre de 2018, sobre la innovación núm. 10 del PGOU de Guadix de clasificación del sector comercial y reubicación de sistemas generales. Ref. 1022/A/10.

ANTECEDENTES

Para general conocimiento, se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 13 de diciembre de 2018, se aprobó definitivamente, la Innovación núm. 10 del PGOU de Guadix, Clasificación del Sector Comercial y Reubicación de Sistemas Generales, a reserva de subsanación de deficiencias.

Habiéndose recibido, con fecha de registro de entrada, el 13 de febrero de 2019, en esta Delegación Territorial, documentación de subsanación de deficiencias, aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Guadix, el 28 de enero de 2019, los Servicios Técnicos de la Delegación redactan Informe con fecha de 15/03/2019 donde se considera no subsanado dicho Acuerdo.

Posteriormente, con fecha de registro de entrada, 8 de mayo de 2019, se vuelve a presentar documentación de subsanación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Guadix, el 30 de abril de 2019, constando Informe Favorable de tales deficiencias por los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial, el 24 de mayo de 2019.

Tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Guadix, 24 de julio de 2019 (núm. 39), y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 19 de junio de 2019 (núm. registro 8095), se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, Acuerdo de la CTOTU de 13 de diciembre de 2018; y en el Anexo II, en el punto 1. Memoria, el apartado 8. Actualización de las determinaciones del PGOU: Cuadro Sistemas Generales; Cuadro de ámbito de reparto; Fichas Urbanísticas; Articulado Ordenanzas.

ANEXO I

Asunto: Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión de fecha 13 de diciembre de 2018 sobre la Innovación núm. 10 del PGOU de Guadix de clasificación del sector comercial y reubicación de Sistemas Generales.

«Examinado el expediente y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento, y Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expuesto por el ponente, el Informe que a continuación se reproduce, fue elevado a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, la siguiente Propuesta de Resolución.

00160415

MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

MUNICIPIO:	Guadix
OBJETO DEL EXPEDIENTE:	Innovación núm. 10 del PGOU de Guadix Clasificación de sector comercial y reubicación de SG Promotor: Ayuntamiento de Guadix Ref.: 1022/10
INFORME	Junio 2018

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

PLANEAMIENTO GENERAL:	Revisión PGOU de Guadix Aprobado definitivamente: 27/06/2002 Adaptado a la LOUA. 12 marzo 2010	Ref. 1022-10
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

PLANEAMIENTO A MODIFICAR

PLANEAMIENTO GENERAL:	X	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	
-----------------------	---	-----------------------------	--

TRAMITACIÓN E INFORMES SECTORIALES

11/05/ 2015	Aprobación Inicial Pleno
24/11/2015	Aprobación Inicial Pleno del documento de urbanístico y del Estudio de Impacto Ambiental
20/01/2016	Información Pública en BOP núm. 12
20/01/2016	Información Pública en Diario Granada Hoy
28/10/2015	Resolución de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte sobre Autorización de Intervención Arqueológica
15/01/2016	Resolución de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte sobre procedencia del informe de resultados de la intervención arqueológica (se acepta y se establece cautela arqueológica para actuaciones en parcela A)
25/04/2016	Informe de Incidencia Territorial, Servicio de Ordenación del Territorio. Cº Medio Ambiente.
31/03/2016	Informe de la Delegación Territorial de Cultura. Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (favorable se debe incluir el resultado de intervención arqueológica)
17/03/2016	Informe de la Consejería de Educación, Gerencia Provincial de Granada. El informe es favorable a la modificación con advertencias sobre las condiciones de accesibilidad de la parcela destinada a centro educativo y sobre la existencia de una línea de alta tensión en la misma.
22/02/2016	Informe del Servicio de Protección Ambiental (condicionado)
28/03/2016	Informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento (consideraciones a incluir en documento)
22/04/2016	Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico, Cª de Medio Ambiente (condicionado)
10/06/2016	Informe de Cª de Salud sobre Sistema General Dotacional Sanitario. En el escrito se comunica que se considera innecesario el destino dotacional hospitalario para los terrenos objeto de la innovación.
10/06/2016	Informe de Ministerio de Industria, Dirección General de Telecomunicaciones (favorable)
11/07/2016	Informe de la Dºn General de Comercio, Cª de Empleo, Empresa y Comercio. El informe es favorable a la modificación condicionado al establecimiento del uso de supermercado como vinculante, no pudiendo implantarse una gran superficie minorista. Preceptivo no vinculante.
18/07/2016	Informe empresa suministradora Aguas de Guadix sobre disponibilidad y suficiencia de capacidad de infraestructuras (favorable, deben ejecutar conexiones)
20/07/2016	Escrito de la empresa suministradora de electricidad ENDESA. Indica las actuaciones para establecer las infraestructuras necesarias para el suministro
25/10/2016	Informe Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. El informe es favorable con advertencia sobre adecuación a Planes de Gestión de Riesgos de Inundación.
27/12/2016	Aprobación Pleno del documento de ajustes a informes sectoriales con incorporación del documento de Valoración de Impacto en la Salud

00160415

15/02/2017	Información Pública en BOP núm. 31
03/03/2017	Información Pública en BOJA núm. 42
24/02/2017	Publicación en prensa Diario Granada Hoy
07/02/2017	Publicación en Tablón de Anuncios del Ayuntamiento
21/07/2017	Informe de Valoración de Impacto en la Salud. La valoración concluye que no genera impactos significativos en la salud.
25/07/2017	Aprobación Provisional Pleno
05/10/2017	Verificación Informe de Evaluación de Impacto en la Salud.
20/10/2017	Verificación Informe de Cultura (favorable, control arqueológico en planeamiento de desarrollo)
29/09/2017	Verificación Informe del Servicio de Carreteras (favorable)
17/09/2017	Verificación Informe Servicio de Dominio Público Hidráulico (desfavorable)
09/10/2017	Verificación Informe de la D ^º n General de Comercio (valoración positiva de la incorporación de la condición del informe anterior)
25/01/2018	Declaración Ambiental Estratégica (con condicionantes)
27/03/2018	Aprobación Pleno Municipal del documento de subsanación de DAE e informes sectoriales.
07/06/2018	Verificación Informe de Incidencia Territorial. Se considera viable con observaciones sobre la planimetría.
07/06/2018	Verificación DAE. Recoge condicionantes subsanables y solicita que informe el servicio de Dominio Público Hidráulico.
20/06/2018	Verificación Servicio de Dominio Público Hidráulico (Favorable)

En cumplimiento del artículo 36.2.c.2.^ª de la LOUA, deberá recabarse informe del Consejo Consultivo por afectar la innovación a la zonificación de dotaciones.

I N F O R M E D E S C R I P C I Ó N

1. Documentación:

La documentación técnica aportada se ordena en los siguientes apartados:

I. Memoria.

- Antecedentes.
- Promotor.
- Necesidad de la modificación, Justificación y objetivos.
- Base legal.
- Cumplimiento del POTA.
- Condiciones urbanísticas de los suelos objeto de la Modificación.
- Alteraciones propuestas.
- Actualización de las determinaciones del PGOU.
- Requisitos de infraestructuras.

II. Memoria económica.

- Estudio económico financiero.
- Informe de sostenibilidad económica.

III. Valoración de impacto en la salud.

IV. Documentación gráfica.

V. Resumen ejecutivo.

VI. Tramitación.

VII. Anexos.

00160415

2. Objeto de la innovación:

De acuerdo con el documento presentado el objeto del mismo es:

A. La desclasificación de parte de un sistema general de uso hospitalario (junto al Hospital de Alta Resolución) para su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global Terciario.

B. La delimitación de un nuevo Sistema General Dotacional Educativo junto al IES Acci adscrito al nuevo sector de suelo urbanizable.

C. Definición de un nuevo área de reparto incluyendo ambas zonas.

D. La ejecución de la mejora del tramo viario entre el acceso al hospital y el núcleo urbano.

Parámetros Urbanísticos Propuestos:

Sector de suelo urbanizable: SU-PP8.

Superficie: 9.091,65 m² suelo.

Clasificación: Suelo Urbanizable Sectorizado.

Uso global: Terciario.

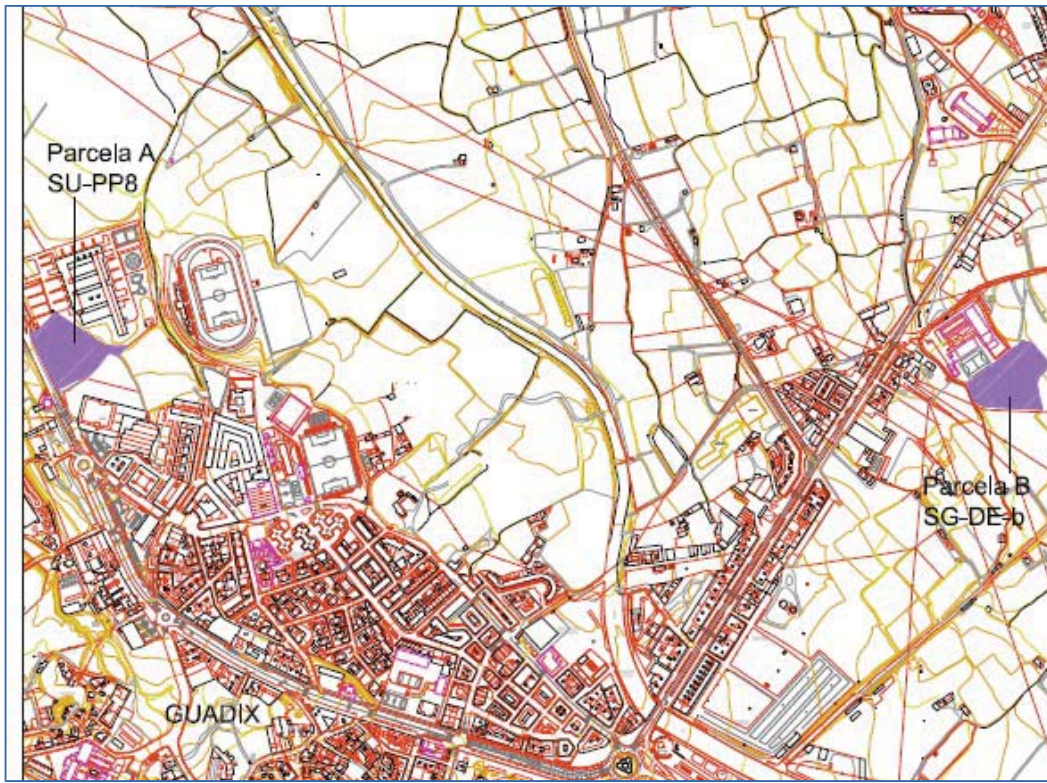
Uso pormenorizado: Comercial Supermercado (uso vinculante) en edificación aislada.

Sector	Superficie	Clasificación propuesta	Uso	Aprovechamiento	Edificabilidad	Aprovechamiento medio
SU-PP8	9.091,65 m ²	Suelo urbanizable Sectorizado	Terciario Comercial pormenorizado	3.636,66 ua	3.636,66 m ² (0,40 m ² /m ²)	0,19666
SG-DE-b	9.400 m ²	Sistema General	Educativo	-	-	0,19666

3. Justificación de la innovación.

La innovación se justifica en la necesidad de incrementar el suelo destinado a uso terciario comercial en una ubicación adecuada. Igualmente, se justifica en la existencia de una reserva de suelo para uso hospitalario, formalizada como terrenos para Sistema General (SG-DS) cuya funcionalidad ha desaparecido, al haberse ejecutado ya la instalación hospitalaria sin haberse consumido la totalidad de los terrenos reservados para ello. La consideración como sistemas generales de estos terrenos obliga al Ayuntamiento a su expropiación en un plazo de cuatro años. Al modificarse, mediante esta innovación, la consideración de parte de estos terrenos se alivia la obligación municipal para su expropiación, a la vez que se les da un uso efectivo y necesario para el término municipal.

Durante la tramitación, y a resultas de varios informes sectoriales, se ha modificado el ámbito inicial de la innovación, excluyendo parte de los terrenos destinados a sistema general de uso educativo por estar atravesados por una línea de alta tensión. Se han incluido terrenos anejos, dentro de la misma parcela, sin esta afección.



Ámbito de la Innovación

4. Planeamiento vigente.

Los terrenos afectados por la innovación, actualmente están clasificados de la siguiente manera:

Terrenos	Superficie	Clasificación actual	Uso/calificación	Aprovechamiento	Edificabilidad	Aprovechamiento medio
SU-PP8	9.091,65 m ²	Suelo no Urbanizable Especial Protección PEPMF AG-4 Sistema general	Sistema General de Incidencia Regional Sanitario	0	-	-
SG-DE-b	9.400 m ²	Suelo no urbanizable	Regadío tradicional	0	-	-

5. Cumplimiento del estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres.

La presente innovación no afecta a los estándares de espacios libres, afectando sin embargo a los sistemas generales de equipamientos. La propuesta aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos al clasificar un suelo urbanizable de uso terciario. Dado que no se trata de un uso residencial, no supone la creación de viviendas, luego no está obligado a prever nuevas superficie de sistemas generales de espacios libres. No obstante, el 36.2.a.2.^a que exige «mantener la proporción y calidad de as dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro».

La innovación elimina 9.091,65 m² de sistemas general equipamental de uso sanitario y prevé 9.400 m² de sistema general educativo, lo que supone un aumento de 310 m² de superficie destinada a sistemas generales de equipamiento.

00160415

6. Justificación del cumplimiento de la Norma 45 del POTa y del artículo 37.2 de la LOUA.

La memoria, en su página 15, justifica el cumplimiento de los límites al crecimiento establecidos en el POTa.

En la página 16 de la memoria se incluye justificación de que la aprobación de esta innovación no supone un incremento superior al 25% de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos y que, por tanto, no trasciende del ámbito de actuación y no conlleva una revisión de planeamiento, de acuerdo con el artículo 37.2.

7. Otros aspectos a considerar.

Se establece un nuevo área de reparto, con coeficientes de uso y tipología igual a 1. Recoge una ficha para el sector, en la que se incluyen algunos de los condicionantes de los informes sectoriales recabados. El 10% del aprovechamiento de cesión se establece en 363,67 m². La ficha del sector prevé el cumplimiento de las cesiones del artículo 17 de la LOUA.

El documento establece como uso global el Terciario y uso pormenorizado «Comercial supermercado». Dicho uso pormenorizado no está definido dentro del PGOU y por lo tanto carece de ordenanza. Deberá justificarse que el uso propuesto no responde a ninguno de los usos pormenorizados recogidos en el planeamiento vigente y definir el uso propuesto como nuevo uso permitidos por el planeamiento vigente para todo el término municipal. La definición del uso comercial debe hacerse de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación del sector comercial y teniendo en cuenta las observaciones del informe de la Dirección General de Comercio.

La ficha de planeamiento deberá recoger el uso previsto «comercial supermercado» como obligatorio.

De acuerdo con el artículo 19 del documento de Adaptación a la LOUA de las NN.SS. de Guadix, «Los Sistemas Generales se dispondrán atendiendo a su condición de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio. En este sentido se evitará la ubicación de los mismos en zonas residuales, difícilmente accesibles, etc.». Ya en el informe de incidencia territorial se señalaba la ausencia de conexión de los terrenos propuestos como sistema general educativo con el viario. El documento aduce que los mismos tienen conexión directa con el centro educativo existente y se plantean como ampliación del mismo.

El informe aportado por la Consejería de Educación expresa que «El acceso a la nueva parcela se plantea a través de la parcela existente, que tan sólo cuenta con una entrada común a peatones y vehículos, por lo que sería necesario que la nueva parcela contase con un acceso rodado independiente del de la parcela existente».

La innovación deberá justificar convenientemente que la parcela propuesta para uso educativo reúne todas las condiciones necesarias para albergar efectivamente el uso al que se destina, garantizando su accesibilidad y funcionalidad. En caso de mantenerse un único acceso, deberán agregarse las parcelas para considerar que la ampliación dispone de acceso a vía pública.

C O N C L U S I O N E S

En cuanto a la documentación:

Los planos de la modificación están, en general, incompletos, al carecer de cartelas con el título del documento de planeamiento que se tramita, así como de leyendas para todos colores y tramas que aparecen. Los planos sustitutos del planeamiento vigente deberán reflejar claramente el ámbito de la modificación y su cartela debe situarse junto a la principal, de manera que no haya confusiones en su lectura.

La memoria, en su página 20 incluye un párrafo incoherente con el resto de determinaciones de la innovación, relativo a excesos de aprovechamiento.

En cuanto al contenido:

Deberá justificarse que el uso propuesto no responde a ninguno de los usos pormenorizados recogidos en el planeamiento vigente y definir el uso propuesto como nuevo uso permitidos por el planeamiento vigente para todo el término municipal. La definición del uso comercial debe hacerse de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación del sector comercial y teniendo en cuenta las observaciones del informe de la Dirección General de Comercio.

La ficha de planeamiento deberá recoger el uso propuesto como obligatorio, con las limitaciones de superficie según la legislación sectorial.

La innovación deberá justificar convenientemente que la parcela propuesta para uso educativo reúne todas las condiciones necesarias para albergar efectivamente el uso al que se destina, garantizando su accesibilidad y funcionalidad. En caso de mantenerse un único acceso, deberán agregarse las parcelas para considerar que la ampliación dispone de acceso a vía pública.

Dictamen del Consejo Consultivo:

De acuerdo con el artículo 36.2.c)2.ª de la LOUA, la innovación ha sido informada por el Consejo Consultivo, siendo la conclusión del Dictamen, de fecha 8 de octubre de 2018, favorable.

P R O P U E S T A

Aprobación definitiva (art. 33.2.b) LOUA) a reserva de subsanación de deficiencias, publicación y Registro.

Debiéndose subsanar:

En cuanto a la documentación:

Los planos de la modificación están, en general, incompletos, al carecer de cartelas con el título del documento de planeamiento que se tramita, así como de leyendas para todos colores y tramas que aparecen. Los planos sustitutivos del planeamiento vigente deberán reflejar claramente el ámbito de la modificación y su cartela debe situarse junto a la principal, de manera que no haya confusiones en su lectura.

La memoria, en su página 20 incluye un párrafo incoherente con el resto de determinaciones de la innovación, relativo a excesos de aprovechamiento.

En cuanto al contenido:

Deberá justificarse que el uso propuesto no responde a ninguno de los usos pormenorizados recogidos en el planeamiento vigente y definir el uso propuesto como nuevo uso permitidos por el planeamiento vigente para todo el término municipal. La definición del uso comercial debe hacerse de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación del sector comercial y teniendo en cuenta las observaciones del informe de la Dirección General de Comercio.

La ficha de planeamiento deberá recoger el uso propuesto como obligatorio, con las limitaciones de superficie según la legislación sectorial.

La innovación deberá justificar convenientemente que la parcela propuesta para uso educativo reúne todas las condiciones necesarias para albergar efectivamente el uso al que se destina, garantizando su accesibilidad y funcionalidad. En caso de mantenerse un único acceso, deberán agregarse las parcelas para considerar que la ampliación dispone de acceso a vía pública.

En cuanto a la Declaración Ambiental Estratégica, se deben cumplimentar los condicionantes pendientes de acuerdo con el Informe emitido por el Servicio de Protección

Ambiental, de fecha 7 de junio de 2018, que consta en el expediente, y que se transcriben a continuación:

CONDICIÓN NÚMERO 1

«El documento que se presente para su Aprobación Definitiva por el órgano competente en materia urbanística incluirá las medidas correctoras y/o protectoras referidas en el estudio ambiental estratégico y los condicionantes de esta Declaración Ambiental Estratégica.»

Contaminación acústica.

La medida correctora 2 para la parcela A del estudio ambiental estratégico (página 53) indica que «Para favorecer la compatibilidad con el vecino uso hospitalario, convendría disponer una barrera de aislamiento flanqueada o recubierta por vegetación para su adecuado impostaje, de forma que el intercambio de posibles afecciones se redujera hasta los índices admitidos. Las barreras de aislamiento estarían compuestas de vinilo poliuretano de célula abierta, o por paneles metálicos que hayan demostrado altos índices de absorción de las ondas acústicas, estos tendrán una altura superior a la de una persona y un grosor suficiente como para reducir en 10 db el impacto acústico».

Respecto a esta condición, el redactor de la Innovación (página 85) argumenta que, de acuerdo al estudio acústico presentado junto con el estudio de impacto de la salud, no harían falta barreras de aislamiento acústico, aunque sí de impostaje. Basándose en lo anterior actualiza la ficha urbanística de la parcela A.

La ficha urbanística de la parcela A, dentro del apartado de otras determinaciones y/u observaciones incluye un apartado de medidas acústicas, donde se enumeran las características de la barrera de impostaje, que estaría compuesta por un seto de vegetación densa y frondosa, concretando que se recurriría preferentemente al uso de especies de la familia cupressaceae o salicaceae. No detalla la ubicación de las mismas, indicando que las labores de corta y poda de este seto «irán encaminadas a la reproducción de una pantalla que preserve de la visualización de las barreras de aislamiento dispuestas, más que obedecer a funciones ornamentales».

Por tanto, no se acepta la argumentación del redactor, debiendo atenderse a las medidas protectoras correctoras establecidas en el estudio ambiental estratégico, ajustándose a las mismas en el documento de Innovación y en las fichas de determinaciones urbanísticas.

Las medidas acústicas de la ficha urbanística deberán recoger el requisito de cumplimiento de las precauciones generales establecidas en el estudio acústico de la Innovación.

También se transcribirá en la ficha la conclusión final del estudio acústico, donde se indica que «el proyecto de la futura actividad debe ser reevaluado una vez haya sido diseñada a nivel constructivo, para determinar las medidas preventivas y correctoras adecuadas en función de su tipología».

Finalmente, en relación con la propuesta de barreras de impostaje, se debe tener en cuenta que, para contribuir a un efectivo aislamiento acústico o estético, es más adecuada la selección de vegetación perennifolia, requisito que no se cumple en especies pertenecientes a la familia de las salicáceas.

Líneas de media y alta tensión.

El Sistema General SG-DE-b destinado a Dotación Educativo, ampliación del Instituto de Enseñanza Secundaria Acci, se propone sobre la parcela catastral 18091A061000220000GU, o parcela 22 del polígono 61 de Guadix, cuya superficie total es de 11.700 m², excluyéndose su zona sur de la propuesta. El estudio ambiental estratégico recoge como medida correctora la modificación de su superficie, al objeto de

evitar que los cables de media tensión que confluyen en la subestación eléctrica, que se sitúa en las inmediaciones del Instituto, transcurran por encima de la misma.

La medida correctora número 5 de la parcela B (página 54 del estudio ambiental estratégico) determina que «Se evitará el transcurso por la parcela de las líneas de media y alta tensión que parten de ella, para lo cual se procederá a retranquear la parcela hasta no hacerla coincidir con la zona de afección de la misma. Teniendo en cuenta que ni el soterramiento ni la modificación de trazado de líneas son soluciones plenamente garantes de la no afección por líneas eléctricas, se optará por retranquear la parcela (tal y como finalmente se ha hecho, según consta en el esquema cartográfico adjunto) hasta la zona de afección de la línea que la cruza y así evitar su potencial incidencia».

Sin embargo, la ficha de condiciones urbanísticas de esta parcela mantiene la superficie de 9.400 m², la misma que se consideró en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, previo a la Aprobación Inicial. En su apartado de «Otras determinaciones y/u observaciones» se recoge que «la parcela se delimita dentro de la propiedad de la parcela catastral 18091A0610002200000GU, en la parte no afectada por líneas de alta tensión. Deberá corregirse la referencia catastral de la parcela, de 20 dígitos, considerar también la afección por las líneas de media tensión, acorde lo establecido en el estudio ambiental estratégico, y aclarar como afectan estas restricciones a la delimitación y superficie final de la parcela.

Respecto a las condiciones derivadas de la evaluación ambiental estratégica la ficha establece que «se evitará el transcurso por la parcela de las líneas de media y alta tensión que parten de ella, para lo cual se procederá a su desvío y/o soterramiento». Esta condición no se corresponde con lo indicado en la medida correctora del estudio ambiental estratégico aportado, que descarta el desvío o soterramiento, optando por redelimitar el ámbito, eliminando del mismo las zonas por donde discurren líneas eléctricas de media y alta tensión. La Innovación deberá hacer coincidir los condicionantes ambientales del estudio ambiental estratégico con las determinaciones y observaciones de los restantes documentos que la integran.

CONDICIÓN NÚMERO 2

«La documentación apta para la aprobación definitiva incluirá certificación del redactor del instrumento de planeamiento en el que se acredite dicho cumplimiento, con indicación de la localización en el documento urbanístico y ambiental de las condiciones impuestas, acompañando en su caso para ello la documentación justificativa que fuera precisa.»

En el Anexo 13 del documento de la Innovación aprobado con fecha de 27 de marzo de 2018, se incorpora certificado del técnico redactor, con firma escaneada. La firma escaneada no se considera un sistema de firma admisible por las Administraciones Públicas, a tenor de lo expresado en el artículo 10 y artículo 66.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al valorarse que no permite acreditar la autenticidad de la expresión de su voluntad y consentimiento, así como la integridad e inalterabilidad del documento.

En el documento que se presente para la aprobación definitiva deberá integrarse una firma admisible, acorde a lo indicado anteriormente.

CONDICIÓN NÚMERO 5

«Conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con objeto de cumplir con lo dispuesto en materia de publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa, deberá incorporarse en el documento que se presente para la aprobación definitiva un extracto que incluya los siguientes aspectos:

- De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
- Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
- Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
- Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.»

En la Innovación se incluye un «Anexo 14. Documento Resumen según DAE 1/21» con extensión de 20 páginas. En el mismo se incluyen el literal de las consideraciones recogidas en los distintos informes sectoriales, con la respuesta a los mismos.

Al objeto de facilitar la publicación, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de los documentos requeridos en el artículo 38.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá resumirse el Anexo 14, considerándose innecesaria la completa transcripción del total de las condiciones de los distintos informes sectoriales.

Otras cuestiones.

En el estudio ambiental estratégico deberán corregirse las distintas fechas que constan en el mismo, unificándolas y haciendo corresponder la fecha con la última actualización del mismo. En la portada del estudio consta la fecha de noviembre de 2015 y en la firma se recoge fecha de agosto de 2016. Lo anterior se solicita en base a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, relativo a la capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales, donde se regula que en el Documento Ambiental deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor.

Asimismo, el pie de página del Estudio Ambiental Estratégico deberá actualizar la referencia al EIA, antiguo estudio de impacto ambiental.

Vistos los Informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación y conforme a las facultades atribuidas por el art. 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y demás disposiciones de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada.

A C U E R D A

La Aprobación Definitiva a reserva de subsanación de deficiencias, publicación y registro de la Innovación núm. 10 del PGOU de Guadix de Clasificación de sector comercial y reubicación de Sistemas Generales, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución, según el art. 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de fecha 20.2.2014), y por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La Delegada Territorial: María Inmaculada Oria López.

00160415

ANEXO II

MEMORIA

8. ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

CUADRO SISTEMAS GENERALES (ARTÍCULO 25 NORMAS URBANÍSTICAS PGOU)

Se modifica el cuadro de condiciones de los Sistemas Generales, incluido en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas del PGOU, incluyéndose el Sistema General descrito SG-DE b (Dotacional Educativo):

PGOU GUADIX		CUADRO DE CONDICIONES	
SISTEMAS GENERALES			
IDENTIFICACIÓN/ USO PORM.	SUP. m ²	DESTINO	CONDICIONES GENÉRICAS
SG-DSP	9.850	Nuevo Cuartel Guardia Civil	El ámbito identificado en los planos estará destinado a las instalaciones del nuevo Cuartel incluidas las viviendas complementarias. Las condiciones urbanísticas serán las requeridas para el objeto previsto sin superar 4 plantas de altura.
SG-DEC	15.000	Recinto Polivalente	Se pretende destinar a equipamientos o instalaciones ocasionales, tales como feria, mercado, etc. Se podrán contemplar edificaciones necesarias a las dotaciones o equipamientos que se implanten.
SG-DS	58.100	Hospital	Se destina exclusivamente a las instalaciones del nuevo hospital, considerándose incluidas todas las instalaciones de carácter sanitario necesarias y cualquier uso complementario. Se gestionará en dos fases incluyéndose en la primera los terrenos cuya disponibilidad pueda ser inmediata en base a los convenios oportunos.
SG-VU	63.000	Parque del Río	Se trata de crear un parque paralelo al río cumpliendo además funciones de protección.
SG-DD	30.000	Ampliación zona deportiva	Se contempla la ampliación de la zona deportiva de Guadix sobre terrenos que en parte son ya municipales.
SG-DE	2.700	Ampliación de la zona escolar	Se trata de ampliar el recinto escolar de Bácor para ampliar las instalaciones deportivas.
SG-DE b	9.400	Ampliación de la zona escolar	Se contempla la ampliación de las instalaciones del Instituto Acci.
SG-D+S	9.000	Ampliación del cementerio	Se trata de ampliar el recinto actual.

CUADRO DE ÁREAS DE REPARTO (ARTÍCULO 43 AD.P. PGOU)

Se incluye un nuevo cuadro correspondiente al nuevo Área de Reparto generada (que incluye al sector SU-PP8 y el sistema general SG-DE b, denominada AR-PP8) dentro del artículo 43 del Anexo Normativo aprobado en el procedimiento de Adaptación Parcial del PGOU de Guadix. Por tanto se incluye el siguiente cuadro:

Zona/Sector/SG	Uso	Sup.Total (m ²)	Coef. Edificabilidad Materializable (m ² t/m ² s)	C ^{UK} (RU)	C ^{TK} (CU)	Aprov. Objetivo (m ² tp)	Aprovechamiento Medio (m ² tp/m ² s)
SU-PP8	T	9.091,65	0,40	1,00	1,00	3.636,66	0,19666
SG-DE b	-	9.400,00	-	-	-	-	0,19666
TOTAL AR-PP8		18.491,65				3.636,66	0,19666

00160415

FICHAS URBANÍSTICAS.

PGOU DE GUADIX		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS [1/2]	
		SECTOR	SU-PP8
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
LOCALIZACIÓN:	AVD. MARIANA PINEDA	SUPERFICIE (m2):	9.091,65
OBJETO:			
-Se pretende desarrollar una nueva zona de uso terciario en el acceso norte del núcleo.			
CONDICIONES DE DESARROLLO			PLAZOS
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	-1er cuatrienio desde su aprobación definitiva .	
ORDENACIÓN:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN		
URBANIZACIÓN:	PROY. DE URBANIZACIÓN		



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:				
	USO GLOBAL	TERCIARIO	DENSIDAD (viv/Ha)	0
	USO PORMENORIZADO	Comercial Supermercado (Uso vinculante)	COEF. EDIF. SECTOR (m2t/m2s):	0,40
	TIPOLOGÍA	Según Plan Parcial Ord.	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t):	3.636,66
	OCUPACIÓN	Según Plan Parcial Ord.	APROV. MEDIO (m2tp/m2s):	0,19666
	ALTURA MÁX.	Según Plan Parcial Ord.	APROV. SUBJETIVO (%):	90 %
CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:				
	APROVECHAMIENTO	10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO		
	ESPACIOS LIBRES	SEGÚN ART. 17 LOUA		
	ESPACIOS PEATONALES	RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN		
	ESPACIOS DE PROTECCIÓN	RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN		
	DOTACIONES	SEGÚN ART. 17 LOUA		
	VIALES	RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN		
	OTROS			

PGOU DE GUADIX		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS [2/2]	
		SECTOR	SU-PP8
CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
LOCALIZACIÓN:	AVD. MARIANA PINEDA	SUPERFICIE (m2):	9.091,65
OBJETO:			
-Se pretende desarrollar una nueva zona de uso terciario en el acceso norte del núcleo.			
CONDICIONES DE DESARROLLO			PLAZOS
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	1er cuatrienio desde su aprobación definitiva .	
ORDENACIÓN:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN		
URBANIZACIÓN:	PROY. DE URBANIZACIÓN		



Otras determinaciones y/u observaciones.

- Este sector se incluye en el Área de Reparto AR-PP8, junto con el Sistema General SG-DE-b.

- Se adscribe a este sector el Sistema General SG-DE-b (9.400 m²s) situado junto al Instituto Acci.

- Se incluye una carga adicional de urbanización (art. 113.j) LOUA) de mejora del tramo de la Avd. Mariana Pineda entre el acceso al Hospital y la Avd. Pedro de Mendoza y Lújar.

- Se deberá realizar un Control Arqueológico de los Movimientos de Tierra para las obras y actuaciones que impliquen remoción de terrenos.

- El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

Derivadas de la Evaluación Ambiental Estratégica:

- Se preservarán y/o integrarán en las actuaciones previstas todos los elementos naturales y patrimoniales de singular relevancia que existan en la zona de intervención.

- Se prestará especial cuidado en la gestión de los pluviales del sector, que habrán de coordinarse perfectamente con las obras de drenaje de la carretera y del propio hospital.

- Habrá de garantizarse la conexión con la carretera, de forma que sea viable y segura.

Medidas acústicas:

- Para favorecer la compatibilidad con el vecino uso hospitalario convendría disponer, en la linde, una barrera de aislamiento flanqueada o recubierta por vegetación para su adecuado impostaje (por ejemplo con un seto o hilera de especies densamente frondosas), de forme que el intercambio de posibles afecciones se redujera hasta hasta los índices admitidos. Las barreras de aislamiento estarán compuesto por vinil o poliuretano de célula abierta, o por paneles metálicos que hayan demostrado altos índices de absorción de las

ondas acústicas; estos tendrán una altura superior a la persona y un grosor suficiente como para reducir en 10 decibelios el impacto acústico. Por su parte la barrera de impostaje estaría compuesto por un seto de especies frondosas (perennifolias) de porte superior al de un vehículo (mínimo 2 metros) e intercaladas por un inferior al paso de un vehículo (máximo 1 metro); las labores de corta y poda en este seto siempre irán encaminadas a la reproducción de una pantalla que preserve de la visualización de las barreras de aislamiento dispuestas, más que a obedecer a funciones ornamentales.

Habría de proceder a la elevación de una barrera vegetal densa entre la parcela y el vecino uso de almacén de materiales, a fin de evitar que ésta se viene afectada por los ruidos y polvo de éste.

En el diseño del sector se prestará especial atención a las zonas de protección debidas a la carretera.

Cumplimiento legislación de ruidos:

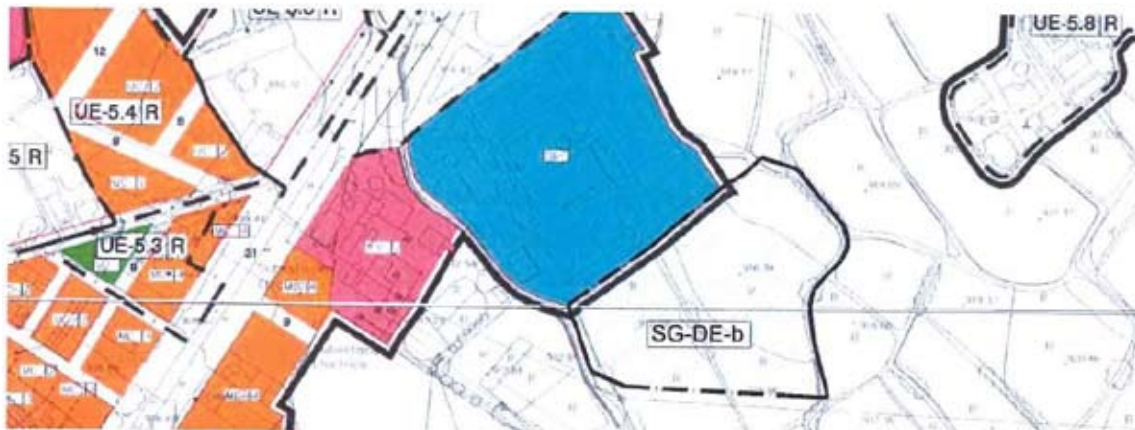
En cumplimiento de la Ley 37/2003, del Ruido, en relación al otorgamiento de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, no podrán concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.

En cumplimiento de la Ley 37/2003, del Ruido, por el Ayuntamiento se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado al cumplimiento de esta prescripción.

- El proyecto de la futura actividad debería ser reevaluado una vez haya sido diseñada a nivel constructivo, para determinar las medidas preventivas y correctoras adecuadas en función de su tipología.

- En general, se deberán cumplir las precauciones generales establecidas en el estudio acústico recogido en el documento de Estudio de la Salud de la presente Innovación.

PGOU DE GUADIX		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS	
		SISTEMA GENERAL	SG-DE-b
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
LOCALIZACIÓN:	PAGO EL BERZAL	SUPERFICIE (m2):	9.400
OBJETO:			
-Sistema General destinado a Dotación Educativo. Ampliación del centro educativo Instituto Acci.			
-Adscrito al Área de Reparto AR-PP8			



00160415

OTRAS DETERMINACIONES Y/O OBSERVACIONES

La parcela se destinará a ampliación de las instalaciones del Instituto Acci existente, no siendo necesarios nuevos accesos o acometidas. Una vez obtenida por la administración municipal deberá transferirse a la titular del Instituto Acci y unida registralmente a la existente.

La parcela se delimita dentro de la propiedad de la parcela catastral 18091A0610002200000GU, en la parte no afectada por líneas de alta tensión.

El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

Derivadas de la Evaluación Ambiental Estratégica:

Se preservarán y/o integrarán en las actuaciones previstas tanto los caminos rurales, como las acequias, y su vegetación vinculada.

Los balates y linderos se preservarán y/o integrarán manteniendo sus elementos naturales.

No se recomiendan grandes desmontes o deforestaciones masivas.

Habrà de considerarse la accesibilidad a la parcela como parte del proyecto.

Se evitarà el transcurso por la parcela de las líneas de media y alta tensión que parten de ella, para lo cual se procederà a retranquear la parcela hasta no hacerla coincidir con la afección de la misma.

Al decidir sobre el trazado de nuevas líneas, sería conveniente tener en cuenta, además de consideraciones paisajísticas, de impacto visual y de respeto al entorno natural, la sensibilidad de algunos sectores de opinión.

Estructuras conductoras grandes tales como vallas o algunas construcciones metálicas prefabricadas, situadas en las proximidades de estas líneas, deben estar conectadas a tierra.

Adoptar las medidas pertinentes para evitar interferencias en los equipos electrónicos.

Las estaciones bases instaladas en puntos donde puedan ser eventualmente accesibles al público deberían contar con barreras o señales que eviten el acceso de personal no autorizado.

La compañía instaladora deberá proporcionar a los representantes de los vecinos y a las autoridades competentes un informe en el que consten las potencias media y máxima emitidas por el conjunto de las antenas de la estación.

D. ARTICULADO ORDENANZAS

Conforme al Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión de fecha 13 de diciembre de 2018, se ha adaptado el articulado de las ordenanzas del PGOU, para dar respuesta a la propuesta de subsanación referente al contenido del documento, donde se indica que «Deberà justificarse que el uso propuesto no responde a ninguno de los usos pormenorizados recogidos en el planeamiento vigente y definir el uso propuesto como nuevo uso permitidos por el planeamiento vigente para todo el término municipal. La definición del uso comercial debe hacerse de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación del sector comercial y teniendo en cuenta las observaciones del informe de la Dirección General de Comercio».

Se modifica la redacción de los artículos 29, 37, 38, 40 y 62 del Título III. Ordenanzas de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Guadix, definiéndose los usos Comercial Supermercado y Comercial Supermercado Gran Superficie Minorista (con el fin de expresamente definir el uso pormenorizado Comercial Supermercado utilizado en la innovación como un uso que no incurre en la categoría de

gran superficie minorista de acuerdo con la legislación de Comercio), y se incluyen las definiciones derivadas de la legislación de Comercio vigente.

Los artículos referidos quedan con la siguiente redacción:

Artículo 29. Clasificación de usos.

1. A efectos de su regulación los usos se clasifican en Globales y Pormenorizados de acuerdo con el siguiente cuadro:

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USOS

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS		
R	RESIDENCIAL	Residencial familiar	Residencial Unifamiliar	RU
			Residencial Plurifamiliar	RP
				AC1
				AC2
				AC3
I	INDUSTRIAL	Local Industrial		LI
		Edificio Industrial		EI
		Manzana Industrial		MI
		Polígono Industrial		PI
		Industria Especial		IE
T	TERCIARIO	Local Terciario		LT
		Comercio-Almacén		C
		Hostelería		H
		Oficinas		O
		Comercial Supermercado		CS
		Com. Sup. Gran Superficie Minorista		CSG
		Centro Comercial		CC
		Instalación de Turismo Rural		ITR
D	DOTACIONAL	Educativo		DE
		Sanitario		DS
		Sociocultural		DSC
		Asistencial		DA
		Deportivo		DD
		Religioso		DR
		Servicios Públicos		DSP
		Equipamiento de Contingencia		DEC
		Cementerios y Camposantos		+S
EL	ESPACIOS LIBRES	Sistema de E.L. públicos	Jardín anexo	VA
			Jardín público local	VL
			Parque urbano	VU
		Espacios peatonales	Espacios peatonales	EP
		Espacios de protección		AP
		E.L. privados	Jardines singulares	VPS
			Espacios libres privados	ELP

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS	
IF	INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN TRANSPORTE	Transporte por ferrocarril y actividades anexas	TF
		Transportes terrestres	TT
		Aparcamientos al aire libre	TTa
		Instalaciones de mantenimiento infraestructuras	IM
		Infraestructuras viarias	IFV
		Sistema viario	V
		Huertas urbanas	VHU
		Feriales y mercados de ganado y polígonos ganaderos	AP2
		Otras explot. Agropecuarias	AP3

Sección 3.ª Uso Terciario.

Artículo 37. Definición: El Plan General incluye dentro del uso terciario las actividades del comercio y la hostelería, así como los servicios personales y a las empresas.

Como referencia dentro de las actividades del comercio, y en relación con la legislación autonómica sobre comercio, se recogen los siguientes conceptos y definiciones:

A. Actividad comercial minorista.

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final.

2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

- a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.
- b) La venta directa por personas agricultoras y ganaderas de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.
- c) La venta realizada por las personas artesanas de sus productos en su propio taller.

B. Actividad comercial mayorista.

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
- b) Empresarios o empresarias industriales o personas artesanas para su transformación.

C. Calificación de la actividad comercial.

1. No se modificarán las anteriores calificaciones de actividad comercial de carácter minorista o mayorista por el sometimiento de la mercancía a procesos de transformación, tratamiento o acondicionamiento que sean usuales en el comercio.

2. La actividad comercial mayorista no podrá ejercerse simultáneamente con la minorista en un mismo establecimiento, salvo que se mantengan debidamente diferenciadas y se respeten las normas específicas aplicables a cada una de estas modalidades de distribución.

D. Establecimientos comerciales.

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

2. Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

3. Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

4. Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

E. Grandes superficies minoristas.

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

2. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, las instalaciones donde se celebren las Ferias de Oportunidades, así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.

3. Las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.

4. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista, el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.

F. Superficie útil para la exposición y venta al público.

1. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

3. En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie

destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el apartado A de este artículo.

Artículo 38. Clasificación.

1. Clasificación por actividad: Dentro del uso terciario genérico se distinguen las variedades de uso siguientes:

A) Comercio y almacén: Comprende todo servicio al público destinado a la compraventa o permuta y distribución de mercancías y los servicios personales.

Se considerarán con carácter local o urbano en función a su superficie construida: comercio o almacén local, hasta 1.000 m² construidos y comercio o almacén urbano con superficie construida superior a los 1.000 m².

Se considerarán que constituyen, o no, gran superficie minorista en función a su superficie útil para la exposición y venta al público: si superan los 2.500 m² de dicha superficie se considerarán como comercio o almacén gran superficie minorista, en caso contrario no incurrirán en esta consideración.

B) Hostelería: Comprende aquellos servicios al público destinados al alojamiento temporal, incluyendo las residencias y actividades complementarias de las mismas. Se distinguen tres tipos:

- Hostelería local, hasta 50 camas.
- Hostelería urbana de gran dimensión, con más de 50 camas.
- Instalación de turismo rural.

C) Oficinas: Abarca aquellas actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, así como los despachos y estudios de profesionales.

Cualquier otra actividad terciaria se asimilará por afinidad a alguno de los grupos anteriores.

2. Clasificación por Situaciones. Independientemente de las anteriores categorías los usos terciarios se clasifican, en función de su localización, en las siguientes situaciones.

- LT. Locales de uso Terciario en áreas de uso mixto:

Se refieren a las siguientes:

1. Actividades terciarias en locales ubicados en plantas superiores de la edificación residencial.

2. Actividades terciarias en locales ubicados en primer sótano, semisótano, planta baja y planta primera de la edificación residencial.

3. Actividades terciarias anexas a la vivienda del titular.

- ET. Edificios de uso terciario en manzanas con otro uso característico.

- MT. Manzanas de uso terciario específico, con tolerancias:

4. Ámbitos previstos para ubicar usos terciarios o de almacenamiento con tolerancia industrial.

- CS: Comercial Supermercado:

Instalaciones de comercio urbano, en edificación aislada en parcela, destinadas exclusivamente a la venta de mercancías, con una superficie útil para la exposición y venta al público inferior a los 2.500 m².

- CSG: Comercial Supermercado Gran Superficie Minorista:

Instalaciones de comercio urbano, en edificación aislada en parcela, destinadas exclusivamente a la venta de mercancías, con una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los 2.500 m².

- CC. Centros Comerciales:

Conjunto de instalaciones de comercio o almacén urbano en edificio o manzana independiente y con superficie superior a los 1.000 m², siendo susceptible de admitir otros usos compatibles según el cuadro de compatibilidades de usos.

- ITR. Instalación de turismo rural.

Conjunto de instalaciones de carácter turístico relacionadas con el conocimiento y explotación de recursos autóctonos, e implantadas aprovechando situaciones topográficas singulares, áreas de cuevas o instalaciones rurales existentes.

5. Representación de las categorías del uso terciario en la planimetría:

1) Los locales terciarios y edificios de usos terciarios en manzanas de otro uso característico generalmente carecen de representación en los planos, siendo posible las disposiciones que se ajusten a las condiciones de compatibilidad.

2) Las manzanas de uso terciario y centros comerciales corresponden con los ámbitos asignados a estos usos en los planos de ordenación o los que puedan asignarse por el planeamiento de desarrollo.

3) Las instalaciones de turismo rural, salvo casos excepcionales, por su propia ubicación carecen de representación en los planos.

3. Grupos de actividades económicas integradas en el uso terciario de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas.

GRUPO	C.N.A.E.	SECTOR DE ACTIVIDAD
1	61, 63	Comercio al por mayor e intermediarios del comercio. Comercio al por menor, restaurantes y cafés.
2	64, 65, 97	Comercio al por mayor e intermediarios del comercio. Comercio al por menor, restaurantes y cafés.
3	66	Hostelería.
4	76, 81, 82, 84, 85, 86, 91, 95, 96, 98	Comunicaciones, Instituciones financieras e inmobiliarias, seguros, servicios a las empresas alquiler de bienes, muebles e inmuebles, administración pública y otros servicios prestados a la colectividad, servicios recreativos y culturales y domésticos.
5	93, 49	Educación e investigación y sanidad y servicios veterinarios.

4. Tablas de símbolos utilizados en la planimetría.

	SIGLA	DESCRIPCIÓN
A) COMERCIO	CL	Comercio local (mercado de abastos, galerías y centros comerciales de barrio).
	CU o CC	Comercio urbano (grandes centros).
	CS o CSG	Comercio Supermercado.
B) HOSTELERÍA	HL	Hostelería local.
	HU	Hostelería urbana.
C) OFICINAS	O	Oficinas.

Artículo 40. Condiciones de aprovechamiento.

1. Locales Terciarios LT.

Las condiciones por las que se registrarán en cuanto a aprovechamiento y volumen y reglas estéticas serán las establecidas en la ordenanza de aplicación al edificio en el que se ubiquen.

2. Edificios Terciarios ET.

En esta categoría el volumen edificable será:

a) Los edificios terciarios que en función de las condiciones de compatibilidad puedan implantarse en manzanas de otro uso característico deberán ajustarse a las condiciones que se desprendan de la tipología asignada a la manzana en los planos de ordenación, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones exigibles para la actividad que se desarrolle.

b) En los casos en los que se asignen en los planos de ordenación alturas o alineaciones interiores o fondos máximos, o se desprendan de la ordenación pormenorizada, el

volumen edificable será el resultante de aplicar esas dimensiones entendidas como límites máximo contenedores de la edificación.

c) En situaciones de parcelas a las que en los planos de ordenación se asigne una tipología, serán de aplicación las condiciones de ocupación, alturas, etc. correspondientes a dicha tipología.

3. Manzanas Terciarias MT.

En defecto de otras condiciones de manzana se estará a las siguientes determinaciones, referidas a manzana neta:

- Tipología: Manzana Abierta MA.

- Edificabilidad y altura:

Se respetarán las condiciones establecidas en el Cuadro Resumen de Aprovechamientos.

- Las manzanas asignadas en los planos de ordenación al uso global terciario podrán ser objeto de un Estudio de Detalle para definir su ordenación interior, respetando la edificabilidad establecida en la presente ordenanza que tendrán la consideración de máxima.

4. Comercial Supermercado CS.

Las condiciones por las que se regirán en cuanto a aprovechamiento y volumen y reglas estéticas serán las establecidas en la ordenanza de aplicación al edificio en el que se ubiquen, que vendrá establecida por la ordenación pormenorizada que se haya establecido. Siempre se aplicará a edificios aislados en parcela.

5. Comercial Supermercado Gran Superficie Minorista CSG.

Las condiciones por las que se regirán en cuanto a aprovechamiento y volumen y reglas estéticas serán las establecidas en la ordenanza de aplicación al edificio en el que se ubiquen, que vendrá establecida por la ordenación pormenorizada que se haya establecido. Siempre se aplicará a edificios aislados en parcela. Además le serán de aplicación de las condiciones recogidas en el artículo 41 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 62. Condiciones de compatibilidad.

Los distintos usos podrán combinarse cumpliendo el conjunto de condiciones de la presente ordenanza y en las situaciones específicas establecidas en la ordenanza de usos.

El siguiente cuadro de compatibilidad de usos expresa la compatibilidad cualquier uso pormenorizado en ámbitos donde el Plan General asigna usos globales, todo ello en función de la tipología o situación del ámbito.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS.

USO PORMENORIZADO	USO GLOBAL GENERAL		USO GLOBAL ESPECIAL	
	INDUSTRIAL	COMERCIAL	RESIDENCIAL	TIPOLOGICAL O SIMILAR
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR				
ALOJAMIENTO COLECTIVO 1				
ALOJAMIENTO COLECTIVO 2				
ALOJAMIENTO COLECTIVO 3				
LOCAL INDUSTRIAL				
EDIFICIO INDUSTRIAL				
MANZANA INDUSTRIAL				
INDUSTRIA ESPECIAL				
LOCAL TERCIARIO				
COMERCIO-ALMACEN				
HOTELERIA				
COMERCIAL SUPERMERCADO				
COM. SUP. GRAN SUPERFICIE MINORISTA				
OFICINAS				
CENTRO COMERCIAL				
INSTALACION D TURISMO RURAL				
TRANSP.FERROCARRIL				
TRANSP.TERRESTRE				
APARCAMENTOS ALAIRE LIBRE				
INSTALACIONES DE MANTENIMIENTO				
INFRAESTRUCTURAS VARIAS				
HUERTAS URBANAS				
FERIALES Y MERCADOS				
OTRAS EXPLAGRARIAS				

Granada, 2 de agosto de 2019.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.

