

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 27 de abril de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, de la Resolución de Subsanción, Inscripción y Publicación de la Modificación núm. 7 Estructural de La Palma del Condado.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución sobre Subsanción, Inscripción y Publicación de fecha 29 de marzo de 2023 relativa a la Subsanción, Inscripción y Publicación de la Modificación Estructural núm. 7, del término municipal de La Palma del Condado. Expediente CP-033/2022.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 13 de febrero de 2023, se ha procedido al depósito del Instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y con fecha 10 de abril de 2023 a la Anotación Accesorias del número de Registro 9504.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución sobre Subsanción, Inscripción y Publicación de fecha 29 de Marzo de 2023 relativa a la Subsanción, Inscripción y Publicación de la Modificación Estructural núm. 7 del PGOU, del Término Municipal de La Palma del Condado (Anexo I).
- Dirección URL donde se encuentra el texto íntegro de la DAE (Anexo II).
- Transcripción de la Normativa Urbanística (Anexo III).

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL NÚM. 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA PALMA DEL CONDADO EXPEDIENTE CP-033/2022

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el 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, y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de La Palma del Condado, el día 09/03/2023 tiene entrada en el registro general de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, sede de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación Estructural Núm. 7 del Plan General de Ordenación

00282801

Urbanística, de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Territorial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. La Modificación Estructural Núm. 7 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Palma del Condado, fue objeto de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2022, consistentes en: «Subsanar las deficiencias contenidas en el apartado cuarto de los Antecedentes de Hechos, en los puntos D.3.1, D.3.2, y D.3.3» (publicado en BOJA núm. 23, de 3 de febrero de 2023).

Tercero. Con fecha de 9 de marzo de 2023, el Ayuntamiento de La Palma del Condado presenta en el Registro General de esta Delegación Territorial, documento de la Modificación Estructural Núm. 7 del Plan General de Ordenación Urbanística, para el trámite de publicación y registro, en el que adjunta certificado sobre Acuerdo Plenario de fecha 24 de febrero de 2023 por el que se aprueba la subsanación de deficiencias del documento. La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme al Acuerdo Plenario antes citado.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de La Palma del Condado en Cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 22 de diciembre de 2022, se emitió Informe Técnico favorable de fecha 27 de marzo de 2023, que a continuación se transcribe:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN RIU DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 7 ESTRUCTURAL DEL PGOU DE LA PALMA DEL CONDADO. EXPEDIENTE CP-033/202

OBJETO DEL INFORME

Se emite el presente informe a efectos de verificar si la documentación remitida por el Ayuntamiento de La Palma del Condado con fecha 9.3.2023, da cumplimiento a la Resolución dictada por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Huelva el 22.12.2022 (BOJA núm. 23, de 3.2.2023), en relación con la Modificación núm. 7 del PGOU de La Palma del Condado.

ANTECEDENTES

Como se ha indicado anteriormente, con fecha 22.12.2022 la CTOTU acordó aprobar el documento, condicionando la publicación y registro al cumplimiento de dicha Resolución.

El tenor literal de la citada resolución es el siguiente:

«(...)

Cuarto. A la vista de la solicitud remitida por el Ayuntamiento de La Palma del Condado, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, emite informe de fecha 20.12.22 en el que concluye lo siguiente:

00282801

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Es de aplicación la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de la LISTA, que establece que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Segundo. El órgano competente para resolver es la CTOTU, de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Tercero. La tramitación seguida ha sido la prevista para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento conforme a lo previsto en el artículo 32 por remisión del artículo 36 de la LOUA. A la presente Modificación le será de aplicación, asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo establecido en la disposición transitoria novena de la misma, las normas previstas para la Modificación de los Planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Cuarto. El contenido documental de la presente modificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 36.2.b) de la Ley 7/2002, LOUA.

Quinto. La innovación propuesta se enmarca en el supuesto regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se produce mediante la misma la alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento o, en todo caso, la alteración estructural del Plan General de Ordenación Urbana.

Sexto. Por lo expuesto, vistas la Ley 7/2002, LOUA y demás normativa de aplicación, en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe emitido por el Servicio de Urbanismo de 20/12/22 se eleva a la CTOTU la siguiente:

«D. CONCLUSIONES: ADECUACIÓN DEL CONTENIDO**D.1. EN LO RELATIVO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO**

La tramitación municipal dada al expediente se ajusta al procedimiento habilitado por la legislación urbanística vigente, en concreto, por el artículo 32 de la LOUA.

Consta, entre otros:

- Acuerdo de formulación, art. 26.2 de la LOUA.
- Informes de las distintas aprobaciones plenarias municipales.
- Certificado de la Secretaría de fecha 30.06.2020, acreditando que no se han formulado alegaciones durante el período legal de información pública del expediente tras su aprobación inicial. Asimismo, según lo certificado tras la aprobación provisional del expediente, de fecha 17.6.2021, se constata la necesidad de aperturar un nuevo periodo de información pública, donde se concluye que no ha habido alegaciones.

00282801

Así como en la aprobación del Anexo de Carreteras de fecha 27.05.2021, Texto Unitario de fecha 9.9.2021 y 30.9.2022, no se han producido cambios sustanciales en el mismo, que precisen nueva información pública.

Se han llevado a cabo los pronunciamientos sectoriales de los distintos órganos de la administración autonómica a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, de conformidad con lo establecido en el 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.

Las conclusiones de dichos informes se recogen en apartados previos del presente informe, sin que se hayan formulado requerimientos específicos que impidan la aprobación del expediente.

No obstante lo anterior, habrán de darse estricto cumplimiento a los condicionados de los distintos informes tanto de la administración autonómica como de la general del Estado, que hayan de resolverse en fases sucesivas de urbanización y ejecución de la actuación.

D.2. EN LO RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN

El documento aprobado, dentro del Apartado II, Memoria Justificativa, justifica el contenido del artículo 36.2.a).1 de la LOUA, relativo a las mejoras que supone la nueva ordenación al bienestar de la población.

El contenido documental de la innovación se considera suficiente para el fin que se persigue, presentando un contenido adecuado para el desarrollo de las determinaciones afectadas, el cual, conforme al artículo 36.2.b) de la LOUA, establece una clara diferenciación entre la situación urbanística actual o vigente y la resultante tras la modificación, además de aportar documentos sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contienen las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

El documento cuenta con: resumen ejecutivo (art. 19.3 de la LOUA, 7/2002, de 17 de diciembre), informe de sostenibilidad económica (art. 19.1.a.3.^a de la LOUA 7/2002) se justifica el artículo 36.2.a.1.^a de la LOUA 7/2002, sobre las mejoras que supone para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley de la Modificación en cuestión.

La documentación se disgrega en Memoria Informativa, Justificativa, Normas Urbanísticas, Estudio Económico Financiero, Anexos y Planimetría.

El documento de Impacto en la salud, documento ambiental, informe de sostenibilidad económica, resumen ejecutivo y estudio de tráfico ó acústico figuran como un Anexo del documento urbanístico.

D.3. EN LO RELATIVO AL CONTENIDO SUSTANTIVO

D.3.1. En cuanto a la Ordenación Estructural:

Existe un error en el aprovechamiento subjetivo total que debe ser de 0,4062 uas (y no de 0,4000 uas), que se debe corregir.

En cuanto al resto de parámetros no hay nada que objetar.

D.3.2. En cuanto a la Ordenación Pormenorizada:

Dado que en la Memoria se establecen unas cautelas en el Grado 4 para las infraestructuras, se deben incluir esta en el artículo 241, del PGOU, e indicar que: Por dichos terrenos sujetos a grado 4 no podrán discurrir infraestructuras si modifican dicho arbolado o trazado hidrográfico, debiendo obtener el permiso del organismo que establece dicha protección. En la tabla del citado artículo el paso de infraestructuras debe aparecer como condicionado y no como prohibido.

Se prevé la reserva de plazas de aparcamiento, pero no para usuarios con movilidad reducida, según legislación vigente, sólo se grafían estas, en planimetría, pero no se relacionan en el texto normativo.

D.3.3. En cuanto a la Planimetría:
En el Plano núm. 6 de la Ordenación Pormenorizada se ha de introducir leyenda con los usos propuestos.

PROPUESTA A LA COMISIÓN

De conformidad con el artículo 33.2, apartado b) de la LOUA, se PROPONE a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación núm. 7 del PGOU de La Palma del Condado, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias contenidas en el apartado de Conclusiones de este informe, en los puntos D.3.1, D.3.2 y D.3.3, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma, debiéndose elaborar un texto omnicomprensivo de la Modificación.»

(...)”

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

El Ayuntamiento de La Palma del Condado, con fecha 09.03.2023, presenta en el registro telemático de esta Delegación Territorial, documentación relativa a la Modificación núm. 7 del PGOU a fin de proceder a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, una vez subsanadas las determinaciones contenidas en la Resolución de la CTOTU y aprobadas en el Acuerdo plenario de 24.02.2023.

La documentación remitida por vía telemática consta de:

- Acuerdo Plenario de 24.2.2023 de aprobación del Texto Unitario de la Modificación nº 7 del PGOU, con la subsanación de los errores materiales mencionados en la Resolución de la CTOTU de 22.12.2022.
- Ejemplar del documento técnico completo, aprobado por la Corporación Municipal, debidamente diligenciado cada página y planos individualmente con la fecha del Acuerdo de aprobación plenaria municipal.

ADECUACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA A LA RESOLUCIÓN DE CTOTU.

Analizada la documentación, se verifica la subsanación de deficiencias y su ajuste al contenido de la Resolución de 22.12.2022, concretados en los siguiente apartados:

- Elaboración del Texto Unitario de la Modificación núm. 7.
- Subsanación de los aspectos apuntados en la resolución respecto a la Ordenación Estructural, en relación al aprovechamiento subjetivo total que debe ser de 0,4062 uas (y no de 0,4000 uas).
- Subsanación de los aspectos apuntados en la resolución respecto a la Ordenación Pormenorizada, en relación a que se establecen unas cautelas en el Grado 4 para las infraestructuras, que se deben incluir en el artículo 241, del PGOU, e indicar que: por dichos terrenos sujetos a grado 4 no podrán discurrir infraestructuras si modifican dicho arbolado o trazado hidrográfico, debiendo obtener el permiso del organismo que establece dicha protección. En la tabla del citado artículo el paso de infraestructuras debe aparecer como condicionado y no como prohibido.
- Subsanación de los aspectos apuntados en la Resolución respecto a la Ordenación Pormenorizada, en relación a la previsión de reserva de plazas de aparcamiento, que si aparecen, pero no para usuarios con movilidad reducida, según legislación vigente, sólo se grafían éstas, en planimetría, pero no se relacionan en el texto normativo.
- Subsanación de los aspectos apuntados en la Resolución en relación a la planimetría, al Plano núm. 6 de la Ordenación Pormenorizada que se ha de introducir leyenda con los usos propuestos.

A la vista de lo anterior, no se aprecian inconvenientes técnicos que impidan su registro y publicación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías (modificado por el Decreto del Presidente 13/2022, de 8 de agosto), en el 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, en la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto), y en el art. art. 13.3.j) 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, corresponde a esta Delegación Territorial de Fomento, Articulación del del Territorio y Vivienda, el ejercicio en la provincia de Huelva de las competencias en materia de urbanismo.

Segundo. El art. 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que a los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos, y que el depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación requerida en el art. 41 de la misma disposición normativa.

Tercero. En aplicación del art.8.2 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, la Unidad Registral Provincial de Huelva es gestionada y custodiada por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

R E S U E L V O

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la Modificación Estructural núm. 7 del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de La Palma del Condado, conforme a Resolución de 22 de diciembre de 2022 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo .

Segundo. Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el Registro Autonómico y Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Tercero. La presente resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, conforme al artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero y los artículos 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con

00282801

cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la Ley Contencioso-Administrativa, para los litigios entre Administraciones Públicas.

ANEXO II

El enlace desde donde se puede acceder al BOP que contiene el texto íntegro de la DAE es:

<https://www.cma.junta-andalucia.es/medioambiente/daepu/resoluciones/13280>

ANEXO III

A continuación se transcriben las Normas Urbanísticas de la Modificación Esctructural núm. 7, aprobadas por el Ayuntamiento.

NORMAS URBANÍSTICAS

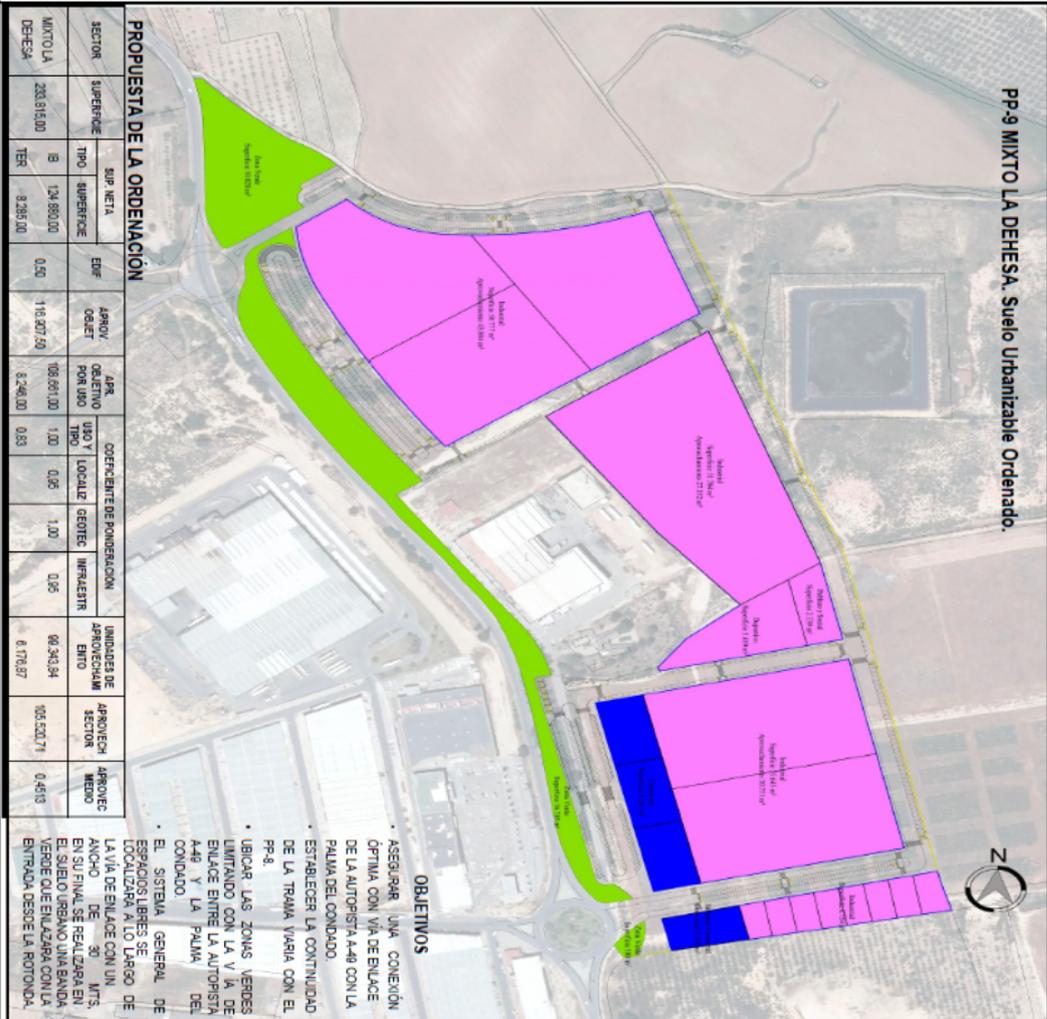
FICHA REFORMADA DEL SUO-9



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LA PALMA DEL CONDADO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECTOR
PP-9

PP-9 MIXTO LA DEHESA. Suelo Urbanizable Ordenado.



PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN

SECTOR	SUPERFICIE	SUP. META	EMF	APROV. OBJET	USO Y LOCALIZ. TIPO	CORRIENTE DE POND. LOCALIZ. TIPO	INFRAS. INFRAS. TIPO	INDICES DE APROV. ENTORNO	APROV. SECTOR	APROV. MEDIO
MOTOLA DEHESA	233.815,00	124.880,00	0,50	116.307,59	1,00	0,85	0,85	60.343,84	105.520,71	0,4513
		8.285,00			0,83			6.178,87		

OBJETIVOS

- ASEGURAR UNA CONEXIÓN ÓPTIMA CON VIA DE ENLACE DE LA AUTOPISTA A-49 CON LA PALMA DEL CONDADO.
- ESTABLECER LA CONTINUIDAD DE LA TRAMA VIAL CON EL PP-8.
- UBICAR LAS ZONAS VERDES LIMITANDO CON LA VÍA DE ENLACE ENTRE LA AUTOPISTA A-49 Y LA PALMA DEL CONDADO.
- EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SE LOCALIZARÁ ALTO LARGO DE LA VÍA DE ENLACE CON UN ANCHO DE 30 METROS EN SU SITUACIÓN SE REALIZARÁ EN EL SUELO URBANO UNA BANDA VERDE QUE ENLACE CON LA ENTRADA DESDE LA RONDAL.

PLANO DE SITUACIÓN



SUPERFICIES

TOTAL:	233.815 m ²
ZONAS VERDES:	27.393 m ²
DEPORTIVO	Mín. 5.419 m ²
SIPS	Mín. 2.339 m ²
VIARIO:	SSGG. 1.529 m ²
APARCAMIENTOS:	1179 Cochets 40 Motoc

USOS

- USO GLOBAL INDUSTRIAL
- USOS PERMENCORZADOS Terciario
- ORDENANZA: Industrial y Terciario

Las conexiones planteadas a través de la groneta existente y la nueva groneta prevista en el punto kilométrico 1 son responsabilidad del promotor. El proyecto de dichos accesos será realizado por técnico competente y será necesario informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras para su ejecución.



**12. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN y PLANIMETRÍA
ESTADO REFORMADO TRAS LA MODIFICACIÓN**

En el estado reformado de la modificación por seguir el articulado del PGOU, el artículo 218 se dividirá en dos:

- Artículo 218 E: referido a la ordenación estructural.
- Artículo 218 P: referido a la ordenación pormenorizada.
- Artículo 241: referido a la ordenación pormenorizada.

Para las ordenanzas específicas de la edificación del uso industrial y terciario del sector SUO-9 se creará un nuevo Capítulo VI del artículo 263 al artículo 287 que contendrá las ordenanzas de aplicación al sector.

En lo referente al plano 1 de Clasificación del Suelo y Sistemas generales se modifica en la ordenación estructural el uso global de residencial a industrial y en lo relativo a la ordenación pormenorizada se incluye los grados de protección según la clase de suelo.

En lo referente al plano 2 de Usos del suelo se cambia en la ordenación estructural el uso global residencial por industrial.

En lo relativo a la modificación de los planos 1 y 2 no se incluye texto normativo, siendo lo dibujado en el propio plano y descrito al final de los apartados 12.1 (ordenación estructural) y 12.2 (ordenación pormenorizada) lo incorporado.

Toda la información ha sido elaborada por medios propios.

12.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 218-E – SUELO URBANIZABLE ORDENADO Núm. 9 «MIXO LA DEHESA»

1. Ordenación estructural

Superficie total: 233.815 m².

Delimitación: El Sector delimitado se desarrolla a lo largo de la carretera A-493 de Bollullos par del Condado a la Palma del Condado, dentro del ámbito de la Dehesa Municipal de la Palma, entre el Suelo Urbanizable Sectorizado núm. 8 y el Suelo No Urbanizable.

La ordenación del sector se basa en una franja verde paralela a la carretera, acceso a través de una rotonda existente y otra rotonda de nueva creación ubicada más al norte y que se trata de un sistema general que sirve de acceso al SUO-9 y API PP1.4 y PP1.5 cuyo propietario es AVRA, y cuya construcción se realizará mediante convenio de ambos sectores.

2. Objetivos:

Los objetivos adjudicados a este sector son:

1. Definir un área industrial y terciaria a la derecha de la A-493, aprovechando la localización estratégica de esta situación.
2. Obtener un espacio libre paralelo a la carretera antes citada como pantalla vegetal, con la dimensión marcada por la legislación de Carreteras y como mínimo de 50 metros.
3. Iniciar el viario de servicio que discurra paralelo a la A-493, por este lado.
4. Ejecutar una nueva rotonda de acceso en la zona norte que en un futuro sirva de acceso al SUO-1.4 y SUO-1.5.

3. Normativa de aplicación

Le es de aplicación lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Es de aplicación la legislación sectorial de Carreteras

4. Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:**4.1. Superficies:**

- Superficie total: 233.815,00 m².

4.2. Usos:

- Global: Industrial
- Sistema General Rotonda

4.3. Edificabilidades:

- Total: 116.907,50 m²t

5. Condiciones urbanísticas para la gestión.

5.1. Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUO 9: Industrial básico

5.2. Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	233.815,00	Uso Dominante	IB	1
Coefficiente		m ² techo	unidades aprovechamiento	
Ponderación		Modificado		
R1	1,50	1,50	0,00	0,00
R2	1,67	1,67	0,00	0,00
R3	1,17	1,17	0,00	0,00
R4	0,67	0,67	0,00	0,00
R5	3,33	3,33	0,00	0,00
IB	1,00	1,00	108.661,00	99.343,84
IT	0,92	0,92	0,00	0,00
TER	0,83	0,83	8.246,0	6.176,87
Coefficiente de localización				0,95
Coefficiente de geotecnia				1,00
Coefficiente de infraestructuras				0,95
TOTALES			116.907,50	105.520,71
			0	
Aprovechamientos			ua/m ²	unidades
Medio			0,4513	105.520,71
Subjetivo			0,4062	94.968,63
Propiedad Municipal (A.P.M)			0,0451	10.552,08

PLANIMETRÍA

PLANO 1

Se incluye el uso global industrial en el Suelo Urbanizable Ordenado 9.

PLANO 2

Se incluye el uso global industrial en el Suelo Urbanizable Ordenado 9.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 218-P SUELO URBANIZABLE ORDENADO Núm. 9- MIXTO DEHESA

1. Ordenación pormenorizada.

En el interior se ordenan en grandes manzanas industriales con una calle paralela a la carretera en la zona más alejada colindante con el suelo urbanizable no sectorizado 6 que circunda y distribuye todo el sector y calles perpendiculares que distribuyen a las grandes manzanas industriales creadas. Se ubican dos parcelas cercanas a la entrada al sector y las dotaciones deportiva y social juntas con el objetivo de concentrar los usos públicos para un mejor aprovechamiento.

4. Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

4.1. Superficies:

- Industrial IB: 124.880,00 m².

- Terciario T: 8.285,00 m².

4.2. Usos:

- Compatibles: - Terciario

- Uso Dotacional privado y público.

- Servicios de infraestructuras y de transporte.

4.3. Edificabilidades:

- Industrial I(B): 108.661,00 m²t

- Terciario (T): 8.246,00 m²t

4.5. Núm. máximo de plantas:

El número de plantas de la edificación para el uso industrial será de una planta, pudiéndose construir entreplantas de hasta un 25% sin que compute edificabilidad. Para el uso terciario será de 2 plantas máximo. Para usos dotacionales el número máximo de plantas será de 4 si la legislación sectorial lo permite. Las edificaciones bajo rasante no computarán edificabilidad.

4.6. Reserva para dotaciones:

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que el sector desarrolla un uso industrial, en el caso de ser menores de las contempladas en el cuadro resumen del SUO, se aplicarán estas, salvo el viario que tiene carácter informativo.

Plazas de aparcamiento 1.179 plazas de coches (1 por cada 100 m²t), de las que 87 son reservadas para personas con movilidad reducida 40 plazas de motos.

4.7. Ordenanzas de aplicación específicas:

Establecidas en el Título VI de las Ordenanzas de edificación

Las actuaciones dotacionales, de interés público y social públicas, no computarán edificabilidad.

5. Condiciones urbanísticas para la gestión.

5.2. Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	233.815,00	Uso Dominante	IB	1
Coeficiente			m ² techo unidades aprovechamiento	
Ponderación		Modificado		
R1	1,50	1,50	0,00	0,00
R2	1,67	1,67	0,00	0,00
R3	1,17	1,17	0,00	0,00
R4	0,67	0,67	0,00	0,00
R5	3,33	3,33	0,00	0,00
IB	1,00	1,00	108.661,00	99.343,84
IT	0,92	0,92	0,00	0,00
TER	0,83	0,83	8.246,00	6.176,87
Coeficiente de localización				0,95
Coeficiente de geotecnia				1,00
Coeficiente de infraestructuras				0,95
TOTALES			116.907,50	105.520,71
Aprovechamientos			ua/m ²	unidades
Medio			0,4513	105.520,71
Subjetivo			0,4062	94.968,63
Propiedad Municipal (A.P.M)			0,0451	10.552,08

5.3. Sistema de actuación: Compensación

5.4. Iniciativa: Privada

5.5. Programación: 4 años

Artículo 241. Compatibilidad de Usos en las distintas categorías de suelo no urbanizable.

Los usos pormenorizados así como su compatibilidad en las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas, quedan reflejadas en el cuadro adjunto:

USOS PORMENORIZADOS EN SNU.

Subclases del Suelo No Urbanizable		Residencial	Industrial	Terciario	Espacios Libre	Dotacional	Infraestructuras y Transporte	Agrario		
								Agrícola	Ganadero	Forestal
Dominio Público	Grado 1	●	●	□	△	□	□	□	●	△
	Grado 2	●	●	●	□	●	●	●	●	●
Protegido por el Plan	Grado 1	●	●	□	□	□	□	△	△	△
	Grado 2	●	●	●	●	□	□	△	△	△
	Grado 3	●	●	●	●	□	□	△	△	△
	Grado 4	●	●	□	△	△	□*	△	△	△

△ Permitido

● Prohibido

□ Condicionado a la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial

□* Condicionado a no modificar arbolado o trazado hidrográfico, debiendo obtener el permiso del organismo que establece dicha protección.

Dominio Público
Grado 1. Infraestructural
Grado 2. hidráulico
Protegido Por el Plan
Grado 1. Protección de los valores naturales
Grado 2. Protección de Usos y Paisajes Agrarios
Grado 3. Protección de áreas de riesgos naturales
Grado 4. Protección paisajística

TÍTULO VI

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUO-9

Artículo 263. Afecciones acústicas

Para las nuevas construcciones próximas a 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 determinando los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindible en caso de superar los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre, y en su caso, en la normativa autonómica o local. El Estudio de Ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados a cargo de los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

CONDICIONES DE LA INDUSTRIA BÁSICA

Artículo 264. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el suelo urbanizable ordenado 9 contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

Artículo 265. Destino.

Son espacios que albergan, básicamente, actividades manufactureras, así como actividades de almacenaje de mercancías incluidos congelados, depósito de productos en local cerrado y talleres de reparación de bienes de producción y de consumo, centros logísticos, otros.

Artículo 266. Parcelación.

1. La parcela mínima es la existente en el actual parcelario.
2. Para nuevas parcelaciones, segregación de parcelas existentes o desarrollos de planeamiento las parcelas mínimas serán de:
Frente mínimo de parcela diez (10,00) metros.
Superficie mínima de parcela doscientos cincuenta (250) m²
4. Las agregaciones serán libres.

Artículo 267. Altura y número de plantas.

1. El número de plantas permitidas será de una (1).
2. La altura, medida desde el acerado, en el punto mas desfavorable, hasta el plano de arranque de las cerchas, o en su caso forjados, no superara los ocho con cincuenta (8,50) m.

00282801

La Corporación podrá, ante situaciones especiales, permitir alturas superiores a la indicada en el apartado anterior, siempre que sean necesarias para el proceso de fabricación que en su interior se vaya a instalar.

3. La altura de la edificación no superará los 10 metros.

En el caso de las alturas especiales recogidas en el segundo párrafo del punto anterior, se estará a la que fije, en cada caso la Corporación Municipal.

4. En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una altura superior a la indicada en los puntos anteriores.

Artículo 268. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima es la establecida en la ficha no contando dentro de ella las entreplantas que se pudieran realizar para oficinas, almacenes, u otros usos, que se engloben dentro de la altura total permitida con un máximo del 25%. Las plantas bajo rasante no computarán edificabilidad.

2. En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en los puntos anteriores.

Artículo 269. Situación.

1. Las edificaciones, en planta y alzado, se adecuarán a las alineaciones marcadas en la documentación gráfica, con patios interiores libres, pudiendo retranquearse mediante la tramitación de un estudio de detalle.

Artículo 270. Condiciones estéticas.

Libres.

Artículo 271. Actividades compatibles.

1. De forma complementaria a la actividad Industrial se tolerarán:

- a) Servicios a las empresas.
- b) Exposición de productos destinados a la venta.
- c) Almacenaje de productos.
- d) Aparcamiento de vehículos.
- e) Las Oficinas, solamente con carácter de complemento de la actividad principal que se desarrolla en el edificio.

2. Se admiten sin limitación los usos Dotacionales tanto públicos como privados en los que se podrá aumentar el número de plantas hasta 4 y Locales de reunión y Ocio.

3. Se admiten los Usos Comerciales salvo «Grandes Superficies» y «Edificios Comerciales».

4. Se admiten los usos de oficinas destinados a Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares

5. Es incompatible el Uso Residencial.

CAPÍTULO IV

Uso Terciario

Sección Primera. Aspectos generales

Artículo 272. Definición y clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento

temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Oficinas.
- b) Comercial.
- c) Hotelero.
- d) Locales de reunión y ocio.

3. Oficinas.

Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

4. Comercial.

Se considera uso comercial, a los efectos de este Plan General de Ordenación Urbana de La Palma del Condado, a la actividad realizada profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, así como los servicios profesionales relacionados con la práctica del deporte o la salud y belleza, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio mayorista o minorista.

Se considera dentro del uso Comercial aquellas instalaciones deportivas que precisen para su normal funcionamiento el asesoramiento técnico de monitores, y se incluyan la venta de productos relacionados con la práctica deportiva que desarrollan en las instalaciones.

5. Hotelero.

Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones (residencias de estudiantes). Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

6. Locales de reunión y ocio.

Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

7. Usos Compatibles.

Se permitirán sin limitación la siguiente compatibilidad:

b.ee.a) Usos dotacionales de carácter privado o público

Artículo 273. Ámbito de aplicación y efectos.

1. El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso terciario en el SUO-9.

2. El ámbito se extiende al SUO-9.

3. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

4. Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Sección Segunda. Condiciones del uso de oficinas

Artículo 274. Clases de Oficinas.

1. Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:

a) Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

b) Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a) Despachos profesionales y asimilables.

b) Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos.

3. Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:

a) Locales de oficinas.

b) Edificios de oficinas.

Artículo 275. Condiciones Generales de las Oficinas.

1. Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

a) La altura de las Oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. No se admiten oficinas en sótanos.

b) Las Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 100 m² más o fracción, se aumentarán un retrete y un lavabo. En todo caso se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.

2. Previsión de aparcamientos

a) La reserva de aparcamientos será, en términos generales de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de la oficina. Se dejarán previstas las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida según normativa en vigor.

Artículo 276. Locales de Oficinas.

1. Por Locales de Oficinas se entiende el local o locales que, ocupando cualquier planta o plantas de un edificio, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

2. Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m² construidos. En casos de superficies superiores se estará a las condiciones generales de la presente sección.

4. Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

5. El tratamiento de los Locales de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

Artículo 277. Edificios de Oficinas.

1. Se entiende como Edificio de Oficinas a aquel en el que, con carácter exclusivo, se da este Uso.

2. Las comunicaciones interiores tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.

3. Las escaleras tendrán una latitud mínima de 1,00 m, y sus huellas y tabicas se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas Contra Incendios que les sean de aplicación.

4. Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

5. Dentro del Edificio de Oficinas se admitirá la existencia de elementos comunes destinados al servicio del mismo, tales como secretaria, administración, copistería, cafeterías, etc.

Sección Tercera. De las condiciones del uso comercial

Artículo 278. Clases de Usos Comerciales.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos, además de las actividades relacionadas con dar servicios al ciudadano complementando otros usos tales como los gimnasios, saunas...en los que hoy día se aproximan más al uso comercial que al uso meramente deportivo. En aquellos locales en los que se conjugan con la misma importancia actividades de venta de productos, prendas de vestir con asesoramiento profesional del deporte, belleza salud. se consideran locales comerciales.

Se considera uso comercial, a los efectos de este Plan General de Ordenación Urbana de La Palma del Condado, a la actividad realizada profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, así como los servicios profesionales relacionados con la práctica del deporte o la salud y belleza, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio mayorista o minorista.

Se considera dentro del uso Comercial aquellas instalaciones deportivas que precisen para su normal funcionamiento el asesoramiento técnico de monitores, y se incluyan la venta de productos relacionados con la práctica deportiva que desarrollan en las instalaciones.

2. Se considera establecimiento comercial todos los locales y 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.

Se permiten los usos comerciales mayoristas y minoristas.

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:

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

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.

2. Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:

- a) Bajos y locales comerciales.
- b) Edificios comerciales.
- c) Grandes Superficies minoristas.

3. Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

4. Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario.

5. Se entiende por Grandes Superficies minoristas a todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minoristas y tenga una superficie útil de exposición y venta superior a 2.500 m².

Artículo 279. Condiciones Generales de los Comercios.

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.

2. La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación.

3. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.

4. Dada su peculiar naturaleza, los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.

5. La reserva de aparcamientos en edificaciones de nueva planta con superficie de parcela superior a 500 m² destinadas al Uso Comercial será de una plaza por cada 100 m², con carácter general, debiéndose respetar las reservas que, para cada tipo de local se establece en sus condicionantes particulares. Se dejarán previstas las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida según normativa en vigor.

Artículo 280. Bajos y Locales Comerciales (Reformado).

1. Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

3. El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.

Artículo 281. Edificios Comerciales.

1. Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario.

2. Los aparcamientos a reservar en los edificios comerciales serán:

a) La reserva será de una plaza por cada 100 m² construidos. Se dejarán previstas las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida según normativa en vigor.

b) Se podrán reducir las plazas de aparcamiento citadas hasta un 50 %, siempre que, en el proyecto de actividad se garantice la disposición para los usuarios del comercio de plazas de aparcamiento en un estacionamiento público rotatorio.

c) Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de las correspondientes a aparcamientos obligatorios.

Artículo 282. Gran superficie comercial minorista.

1. A los efectos de este Plan se considerará como centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m².

2. Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.

3. Se entenderá como centro comercial el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

4 Las reservas de aparcamiento se realizarán en relación de una plaza por cada 50 m² de superficie construida. Se deberán reservar un 10% de las plazas para aparcamientos de suministradores, con las dimensiones necesarias para vehículos de mayores dimensiones. Se dejarán previstas las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida según normativa en vigor.

5. Instalación de Grandes Superficies minoristas y Centros Comerciales.

a) En general, no se permitirán las instalaciones de Grandes Superficies Comerciales minoristas mayores de 2.500 m² de superficie de venta, de acuerdo a lo establecido en los artículos 25 y 32 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

b) Si se quisieran implantar deberán tramitarse mediante planeamiento especial, todo ello si la legislación sectorial lo permitiese en futuras modificaciones.

Sección Cuarta. De las condiciones del uso hotelero

Artículo 283. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el sector SUO-9.

Artículo 284. Definición y clases.

1. Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones. Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

2. Se distinguen los desarrollados en la Legislación correspondientes de Establecimientos Hoteleros.

Artículo 285. Condiciones Generales de los establecimientos Hoteleros.

1. Una actividad hotelera podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas solo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc...) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

2. Las condiciones generales en cuanto a su diseño y servicios complementarios, se obtendrán por aplicación de lo establecido en su legislación específica.

3. Las reservas mínimas de aparcamientos dentro de las propias parcelas o edificaciones destinadas al alojamiento hotelero serán las siguientes:

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Instalaciones de 5 estrellas | 1 plaza por cada 2 habitaciones |
| - Instalaciones de 4 estrellas | 1 plaza por cada 2 habitaciones |
| - Instalaciones de 3 estrellas | 1 plaza por cada 4 habitaciones |
| - Instalaciones de 2 o menos estrellas | 1 plaza por cada 5 habitaciones |

Cuando además del uso de alojamiento dichas edificaciones cuenten con locales para otros usos externos tales como locales de reunión y espectáculos, actividades socio-culturales, comerciales, etc., a las reservas anteriores se les sumarán las plazas correspondientes a dichos locales y usos. En parcelas de menos de 500 m² de suelo urbano consolidado o con algún tipo de protección que haga imposible la reserva, podrán eximirse de tal obligación.

Sección Quinta. De las condiciones del uso de locales de reunión y ocio

Artículo 286. Definición y tipos.

1. Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

2. Se incluyen dentro de estos conceptos:

- Salones recreativos y de juegos.
- Locales de espectáculos en edificios cerrados.
- Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre. Estas actividades sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.
- Locales destinados a restauración.

Artículo 287. Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio.

1. Los apartados a y b del artículo anterior, podrán desarrollarse en edificio destinado a otros usos, solo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono,...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

2. Todo establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, deberá cumplir la Normativa de Ruidos que le sea de aplicación.

3. La reserva de aparcamientos en los locales de reunión y ocio serán:

- 1 plaza por cada 50 m², en locales de reunión y ocio.
- 1 plaza por cada 15 localidades.

Se dejarán previstas las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida según normativa en vigor.

Huelva, 27 de abril de 2023.- El Delegado, José Manuel Correa Reyes.