

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 29 de noviembre de 2017, por la que se dispone la publicación de la Orden de 5 de junio de 2017, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.

ANTECEDENTES

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 5 de junio de 2017, aprobó definitivamente la Modificación del PGOU de Motril para cambio de clasificación de suelo no urbanizable de protección agrícola, cultivo tradicional (SNU-PA.CT) a suelo urbanizable ordenado U.E. MOT-21, con uso terciario comercial, a reserva de la simple subsanación de una serie de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, y cuya verificación se atribuye a la Dirección General de Urbanismo, todo ello de conformidad con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Con fecha de 13 de junio de 2017 tuvo entrada en el registro de esta Consejería el oficio del Ayuntamiento de Motril, adjuntando documentación técnica relativa a subsanación de las deficiencias técnicas recogidas en la Orden de 5 de junio de 2017, así como certificado sobre Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de mayo de 2017 relativo a la toma de conocimiento de la misma.

Posteriormente, mediante oficio de 19 de julio de 2017, con registro de entrada de 20 de julio de 2017, se remite desde el Ayuntamiento decreto de la Alcaldía de 17 de julio de 2017, por el que se rectifica el error material observado en el documento remitido anteriormente, al objeto de su incorporación al expediente.

3. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 18 de septiembre de 2017, informó favorablemente el documento de subsanación sometido al Ayuntamiento Pleno de Motril, en sesión de 26 de mayo de 2017, con la corrección operada por el Decreto de Alcaldía de 17 de mayo de 2017, en relación a la inclusión y caracterización del uso de gran superficie minorista en los artículos 155 y 159 de las normas urbanísticas, como cumplimiento de la precitada Orden de 5 de junio de 2017. No obstante, respecto de la inclusión del nuevo apartado 3 en el artículo 159.2.1.1 de las normas urbanísticas relativo al ámbito de aplicación del uso terciario comercial, se informó desfavorablemente por excederse del objeto de la subsanación y ser disconforme con el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo.

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

Con fecha de 20 de octubre de 2017 el Ayuntamiento de Motril inscribió en el registro municipal el instrumento de planeamiento de esta innovación.

Con fecha de 27 de octubre de 2017 la Delegación Territorial en Granada inscribió y depositó el instrumento de planeamiento urbanístico, asignándole el número de registro 7475 en la sección de instrumentos de planeamiento del Libro Registro de Motril, de

conformidad con el artículo 21 del Decreto 2/2004, habilitando al órgano competente para disponer su publicación.

5. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, resulta competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

DISPONGO

Único. Publicar la Orden de 5 de junio de 2017, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Motril, SUO U.E. MOT-21; junto con su normativa urbanística que se publicará como anexo de esa orden.

Sevilla, 29 de noviembre de 2017

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio

A N E X O

«ORDEN DE 5 DE JUNIO DE 2017 POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOTRIL (GRANADA), SUO U.E. MOT-21

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

1. El planeamiento vigente en el municipio de Motril es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de 19 de diciembre de 2003 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Granada, y publicada su normativa urbanística en el BOP de Granada núm. 222, de 18.11.2004, habiéndose producido tras dicha resolución de aprobación definitiva la subsanación de las deficiencias señaladas en la misma, mediante las resoluciones del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Granada de fechas 23 de julio de 2004 y 15 de enero de 2007 (BOP de Granada núm. 175, de 10.9.2004, y BOP de Granada núm. 38, de 23.2.2007).

2. El Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de abril de 2015, acordó aprobar inicialmente el documento de innovación del PGOU para el cambio de clasificación de suelo, sito en la Avda. de Europa, de Motril (antigua carretera nacional) de suelo no urbanizable de protección agrícola, cultivo tradicional (SNU-PA.CT) a suelo urbanizable ordenado U.E. MOT-21, con uso terciario comercial (TC). Con fecha de 29 de abril de 2015, el Pleno del Ayuntamiento, tras la emisión de los preceptivos informes sectoriales, acordó la aprobación provisional del expediente.

Con fecha de 12 de agosto de 2015 la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Granada dictó resolución de sujeción del instrumento de planeamiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La Dirección General de Urbanismo, mediante oficio de 1 de diciembre de 2015, requirió al municipio para que incorporase al expediente de innovación el informe de sostenibilidad económica exigido por el TR de la Ley de Suelo de 2008; y el informe de sostenibilidad ambiental (Estudio Ambiental Estratégico) exigido por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica, interrumpiendo el plazo para resolver la aprobación definitiva.

Con fecha de 29 de abril de 2016, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar el informe de sostenibilidad económica así como el Estudio Ambiental Estratégico de la modificación, para su incorporación como anexos al referido expediente y someter a información pública ambos documentos por plazo de un mes. Con fecha de 1 de junio de 2016 el Ayuntamiento Pleno acordó ampliar periodo de información pública de los anteriores documentos a un plazo mínimo de 45 días hábiles.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 7 de noviembre de 2016, acordó desestimar las distintas alegaciones presentadas a la modificación y remitir el documento a esta Consejería para su aprobación definitiva.

Con fecha de 15 de diciembre de 2016, la Dirección General de Urbanismo informó al municipio que para completar el expediente resultaba necesario aportar la Declaración Ambiental Estratégica, o una certificación de su no emisión en el plazo establecido en la legislación ambiental.

Finalmente, el Ayuntamiento de Motril, mediante oficio registrado de entrada el 22 de marzo de 2017, adjunto la Declaración Ambiental Estratégica y solicitó la aprobación definitiva de la innovación del planeamiento general.

3. La Declaración Ambiental Estratégica, de 21 de febrero de 2017, emitida por la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental, tiene el carácter viable condicionada, a las propuestas de actuación dirigidas a la ordenación de la movilidad; a la cautela del control de los movimientos de tierra exigido por la Comisión de Patrimonio Histórico y a las medidas correctoras del estudio ambiental estratégico aportado en esta innovación.

4. Con fecha de 23 de mayo de 2017 la Dirección General de Urbanismo, visto el informe de su Servicio de Planeamiento Urbanístico de 18 de mayo de 2017, informó favorablemente la innovación propuesta por el Ayuntamiento debiendo, no obstante, realizar una simple subsanación en la normativa del documento presentado que debía reflejar el uso pormenorizado de gran superficie minorista adaptado al Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); en relación con el artículo 4.3 a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

00126151

Segundo. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la LOUA.

Tercero. El procedimiento de evaluación ambiental se ha tramitado conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en atención a la nueva redacción del artículo 40 de dicha ley dada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifica la Ley 7/2007, adecuando la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; y en aplicación de la disposición transitoria primera del citado Decreto Ley 3/2015, tiene por objeto la evaluación ambiental de los planes y programas actualmente en tramitación.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con el informe de la Dirección General de Urbanismo, de 23 de mayo de 2017,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del PGOU de Motril para cambio de clasificación de suelo no urbanizable de protección agrícola, cultivo tradicional (SNU-PA.CT) a suelo urbanizable ordenado U.E. MOT-21, con uso terciario comercial (TC), de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA. No obstante, se considera que el siguiente aspecto debe ser objeto de una simple subsanación:

Debe modificarse las normas 155 y 159 de las normas urbanísticas del PGOU para incluir el uso pormenorizado de gran superficie minorista, adaptándose al concepto de gran superficie minorista del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de Motril. La publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía se realizará, una vez resuelto por el titular de la Delegación Territorial el depósito e inscripción previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sevilla, 5 de junio de 2017.
Fdo.: José Fiscal López, Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.»

ANEXO NORMA 155-159

Norma 155.
Clasificación de Usos.

1. Los usos regulados por el presente PGOU, y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados a continuación, clasificados según su función en usos pormenorizados incluidos dentro de su uso global:

USOS GLOBALES

Usos pormenorizados

1. RESIDENCIAL
 - 1.1. Residencial Unifamiliar.
 - 1.2. Residencial Plurifamiliar.
2. INDUSTRIAL
 - 2.1. Industrial Gran Industria.
 - 2.2. Industrial Pequeña o Mediana Industria
 - 2.3 Almacenes.
 - 2.4 Agro-Industrial
 - 2.4 Industrial Pequeños Talleres
 - 2.5 Talleres Artesanales
3. TERCIARIO
 - 3.1. Terciario comercial
 - 3.1.1. Establecimientos Comerciales de carácter colectivo.
 - 3.1.2. Gran Superficie Minorista.
 - 3.1.3 Superficies Medias.
 - 3.1.4 Comercio Local de gran superficie.
 - 3.1.5 Comercio Local o local comercial.
 - 3.1.6. Instalaciones de suministro de combustible.
 - 3.2. Terciario no comercial.
 - 3.2.1. Terciario Oficinas.
 - 3.2.2. Terciario Hospedaje.
 - 3.2.3. Terciario Recreativos.
 - 3.2.4. Terciario Garajes Privados
4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
 - 4.1. Equipamiento Docente.
 - 4.2. Equipamiento Deportivo.
 - 4.3. Equipamiento Sanitario.
 - 4.4. Equipamiento Asistencial.
 - 4.5. Equipamiento Social Cultural.
 - 4.6. Equipamiento Religioso.
 - 4.7. Equipamiento Aparcamiento Público
 - 4.8. Equipamiento Servicios Urbanos.
 - 4.8.1. Servicios Administraciones Públicas.
 - 4.8.2. Mercados Municipales.
 - 4.8.3. Recinto Ferial
 - 4.8.4. Defensa e Interior.
 - 4.8.5. Cementerios. Tanatorios. Crematorios
 - 4.8.6. Estaciones de Transporte de Pasajeros
 - 4.8.7. Infraestructuras Básicas.
5. ESPACIOS LIBRES.
 - 5.1. Espacios libres: parques urbanos.
 - 5.2. Espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.
 - 5.3. Espacios libres privados.
6. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.
 - 6.1. Red viaria.
 - 6.2. Aparcamientos.
 - 6.3. Red ferroviaria.
 - 6.4. Recinto portuario.

2. Cualquier uso pormenorizado no incluido en la relación anterior, se regulará por las condiciones tanto generales como particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

3. En aquellos ámbitos de suelo en los que el planeamiento determina como uso característico el «uso turístico», se regularán por las condiciones generales del uso pormenorizado a implantar, atendiendo a las determinaciones de planeamiento de acuerdo con la LOUA.

Norma 159.

Uso Terciario.

1. Uso global terciario.

Es uso de Servicio Terciario, el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos a los particulares, empresas u organismos, tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, y otros servicios para el ocio y recreativos, etc.

2. Usos pormenorizados terciarios.

A efectos de su pormenorización, se establecen dos categorías dentro del uso global terciario: Terciario Comercial y Terciario No Comercial.

1. Terciario Comercial.

1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario Comercial en los documentos gráficos del PGOU.

Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del PGOU.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas.

2. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo

1. Parcela mínima.

a) Para parcelas con calificación de Terciario destinadas a usos pormenorizados Centros Comerciales Integrados, desarrollados como uso exclusivo, se establece una superficie mínima de una (1) hectárea, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario y/o espacios libres de uso y dominio público.

b) Para el resto, usos comerciales en edificio exclusivo, la parcela mínima será la equivalente a la calificación residencial a la que se asemeje.

3. Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo.

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

4. Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario comercial en instalación singular.

Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un cincuenta por ciento (50%), salvo condiciones específicas

contenidas en planeamiento de desarrollo para edificaciones en manzana cerrada será del 80%.

5. Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.

1. Se permite la construcción bajo rasante, sótano o semisótano, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

2. El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

6. Altura y número de plantas para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

2. La altura máxima en unidades métricas se fija según altura, en las normas generales de la edificación. Como caso particular, se admite que la altura de la planta baja acumule una altura de hasta ochocientos (800) centímetros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4. En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario comercial en uso exclusivo, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del acatamiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que rebasarse inexcusablemente los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

7. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima para edificaciones comerciales exclusivas en bloques aislados será de 1 m²/m² sobre parcela neta. Para edificaciones comerciales exclusivas en otras tipologías asimilables a edificación residencial, tendrán la edificabilidad de la calificación residencial correspondiente.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.

1. Se atenderá a lo señalado en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

9. Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.

1. Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

2. En todo caso, el proyecto de instalación para el comercial de único inmueble o complejo de ellos, deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/ o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

10. Condiciones particulares de la calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores (manzanas), donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superiores (manzana), donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para la Calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afeción.

11. Usos compatibles.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

- | | |
|--|------|
| - Almacén: | 50%* |
| *Vinculado a la actividad comercial principal. | |
| - Pequeños talleres: | 25%* |
| *Inferior a 250 m ² útiles. No en zonas comerciales. En planta baja y sótano. | |
| - Talleres artesanales: | 25% |
| - Centro comercial integrado: | |
| - Gran Superficie Minorista: | 100% |
| - Superficies medias: | 100% |
| - Comercio local de gran superficie: | 100% |
| - Local comercial: | 100% |
| - Instalación suministro combustible: | 10%* |
| *Sólo en los terciarios comerciales específicamente indicados con la pormenorización de instalación de suministro de combustible, y en aquellos que por ley sea obligatoria la dotación de puesto de suministros de combustible. | |
| - Oficinas: | 100% |
| - Hospedaje: | 50% |
| - Garaje: | |
| Planta baja y sótano. | |
| - Equipamiento comunitario: | 100% |
| Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable. | |

Dentro del uso terciario comercial se distinguen las siguientes subcategorías:

a) Establecimientos Comerciales de carácter colectivo:

Según Ley de Comercio Interior de Andalucía vigente.

b) Gran Superficie Minorista:

Según Ley de Comercio Interior de Andalucía vigente.

c) Superficies medias:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones inferiores a los 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta. Se desarrolla como uso exclusivo

d) Comercio local de gran superficie: Cuando la superficie de venta es superior a 2.500 m² o siendo inferior a ésta requiere de licencia comercial según legislación específica de comercio (Ley de Comercio Interior de Andalucía). Se desarrolla como uso no exclusivo.

e) Comercio local o local comercial:

Se denomina así cuando la actividad tiene lugar en un establecimiento con superficie de exposición y venta inferior a 2.500 m² de superficie, y no está sujeta a licencia comercial preceptiva según la normativa de comercio. Se desarrolla como uso no exclusivo.

f) Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras):

Se considera como un caso singular dentro del uso comercial. Puede ser en edificación exclusiva «gasolinera» o integrado dentro de otro uso comercial como complementario «punto de suministro».

2. Terciario No Comercial.

Comprende todos los usos definidos como terciarios a excepción del comercial. Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Terciario de oficinas.

Corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculada a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

A los efectos de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1. Oficinas, en general.

2. Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda y utilizando alguna de sus piezas.

b) Terciario hospedaje.

Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores, etc.

- Uso de Alojamiento en recintos abiertos. Camping.

Las construcciones no podrán superar en su conjunto una edificabilidad mayor de 0,05 m²/m² aplicado sobre la parcela neta de uso camping.

c) Terciario recreativo.

Se entiende por uso pormenorizado terciario recreativo, el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo.

Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, «pubs», etc.).

Se pueden dar también, instalaciones singulares que desarrollen este uso pormenorizado como uso exclusivo, estando destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

En general, tienen cabida dentro del uso pormenorizado terciario recreativo, todas las actividades que se definen en el Nomenclator de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 78/2.002, de 26 de febrero.

d) Terciario garajes.

Se entiende por uso pormenorizado terciario de garajes al uso complementario de la edificación destinado a guarda de vehículos de carácter privado no prestando servicio público. Cuando el servicio es de carácter público, se denomina equipamiento de aparcamiento.

1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente norma serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario no Comercial de forma genérica así como a los calificados como Terciario Hotelero, Terciario de Oficinas y Terciario Recreativo en los documentos gráficos del presente PGOU. También será de aplicación para los suelos así calificados por el planeamiento de desarrollo.

Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria no comercial que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas para cada uso concreto.

2. Condiciones particulares de la calificación de Terciario no comercial.

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria no comercial con usos exclusivos o dominantes de Hotelero, Oficinas o Recreativo, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes de Hotelero, Oficinas o Recreativo, sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior (manzana), donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos o Aislados.

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo con las condiciones establecidas en la regulación y condiciones de implantación del uso concreto de que se trate, y en todo caso la instalación a implantar, deberá cumplir con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

4. Para los nuevos desarrollos en suelo urbano, se establece la calificación residencial equivalente a la que habrán de adaptarse las nuevas edificaciones destinadas a usos terciarios no comerciales.

5. Para nuevos desarrollos en suelo urbanizable habrán de cumplirse las condiciones de regulación e implantación del uso concreto terciario no comercial, asignando el Planeamiento de desarrollo la calificación residencial equivalente a la que habrán de asimilarse. No obstante habrán de observarse las condiciones particulares fijadas en el presente Plan General para dichos sectores de suelo urbanizable.

3. Usos compatibles.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

- Almacén: 25%*
*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.
- Pequeños talleres: 25%*
*inferior a 250 m² útiles. No en zonas comerciales, en planta baja.
- Talleres artesanales: 25%*
*Solo en planta baja.
- Local comercial y local comercial de gran superficie: 25%*
*Solo en locales de planta baja.
- Oficinas: 100%
- Hospedaje: 100%*
*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como recreativo, en cuyo caso sólo se implantará el 25% de hospedaje.
- Recreativo: 100%*
*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como hotel, en cuyo caso sólo 25% de recreativo, de actividad acorde con el uso hotelero.
- Garaje:
En zona comercial en planta sótano. En zona no comercial en planta baja y sótano.
- Equipamiento comunitario: 100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

ANEXO FICHA SUO UE MOT-21

10. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Nueva Ficha de Condiciones Urbanísticas del SUO MOT-21, con pequeñas modificaciones por rediseño de la glorieta de acceso. Se cumplen todos los estándares referidos a cesiones, plazas de aparcamientos, zonas verdes, etc.

Suelo Urbanizable Ordenado SUO MOT-21

- | | |
|---------------------------|--|
| - Uso Característico: | Terciario Comercial |
| - Uso Pormenorizado: | Gran Superficie Minorista |
| - Superficie Sector: | 21.830,56 m ² |
| - Edificabilidad: | 0,33 m ² t/m ² s |
| - Superficie techo total: | 7.204,08 m ² t |

Cesión reserva para dotaciones (art. 17.2.b. LOUA):

- | | |
|---|--------------------------|
| - Cesión Suelo Público (Entidad de Conservación): | 4.924,19 m ² |
| - Cesión Dotacional (4%): | 873,22 m ² |
| - Parques y jardines (10,16%): | 2.220,12 m ² |
| - Vialidad Pública: | 1.380,85 m ² |
| - Mejora de viales y accesibilidad: | 728,62 m ² |
| - Cesión Ayuntamiento (10%): | 720,40 m ² |
| - Aprovechamiento Lucrativo: | 6.483,68 m ² |
| - Superficie Neta (exceptuando Cesiones): | 16.177,75 m ² |

- Plazas de Aparcamiento (Total):	325 plazas (36 + 289 plazas)
• Plazas de Aparcamiento Público (exterior):	36 plazas
• Plazas de Aparcamiento Actividad:	289 plazas (206 + 83 plazas)
• Plazas Exteriores:	206 plazas
• Plazas Interior Edificios:	83 plazas
• De las cuales, plazas accesibles (1/40 plazas):	9 plazas (6 + 3 plazas)
• Plazas Exteriores:	6 plazas
• Plazas Interior Edificios:	3 plazas
- Plazas Aparcamiento LOUA (0,5-1/100 m ² techo):	36 plazas públicas
- Plazas Aparcamiento PGOU (4/100 m ² techo):	289 plazas actividad
TOTAL:	325 plazas

Condiciones Particulares de Ordenación:

- Localización de las cesiones de suelo preceptivo al Norte del sector, en continuidad con las existentes al Este y colindantes con la Avda. de Europa.
- Se delimitará ámbito para la constitución de Entidad de Conservación.
- Cargas: Ejecución de la glorieta de acceso y ampliación de carril en Avda. de Europa.
- Se garantizará la accesibilidad para todo tipo de vehículos a través de la Avda. de Europa; se cederán los terrenos necesarios para el cumplimiento de este objetivo y, las obras necesarias para ello, estarán incluidas en las obligaciones de urbanización propias del sector.
- Se dará cumplimiento a las condiciones ambientales que deriven de la tramitación del Estudio de Impacto Ambiental.
- En la colindancia Sur y Oeste con suelos no urbanizables, se dispondrá línea de jardinería y arbolado para favorecer la transición.
- Se cumplirá lo establecido en los arts. 22, 31, 32 de la Ley 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía para grandes superficies minoristas.
- Se cumplirá con la dotación mínima de aparcamientos privados exigidos en la LOUA, Reglamentos y Ordenanzas, pudiendo ubicarse en la zona libre de edificación o en el interior de los edificios.