



MODIFICACIONES DE LAS DETERMINACIONES

DE LA ORDENACIÓN

Nº 38

NUEVA DELIMITACIÓN Y USO DEL ED_G14 DEL PGOU

PORMENORIZADA DEL PGOU

FEBRERO 2025

RESUMEN EJECUTIVO

1/4



La tramitación de esta Modificación se inició con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA y como tal procede su aprobación conforme a los procedimientos y determinaciones de la LOUA, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA.

Estas modificaciones se realizan cumpliendo los requisitos de los Artºs 36 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Esta nueva modificación amplía el ámbito del ED.G-14 "Pepita Barrientos" y lo divide en dos subámbitos: el ED.G-14.1 "Aceites El Niño" con las mismas condiciones propuestas por el vigente PGOU-2011, y el ED.G-14.2 "Pepita Barrientos" para cambiar la calificación actual de PROD-4 a PROD-5 con el fin de usar la ordenanza edificatoria OA, de Ordenación Abierta, incluyendo como uso alternativo el uso hotelero.

se presenta se trata de una modificación puntual sin ningún cambio de ordenación que pueda desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, cumpliendo de igual manera los objetivos fijados en ésta.

MEMORIA. OBJETO de la MODIFICACIÓN

2/4

Se plantea esta modificación para la ampliación del ámbito del ED.G-14 "Pepita Barrientos" incluyendo una nueva parcela de suelo urbano, calificada por el vigente PGOU-2011 con uso productivo PROD-4 (IND-3). Este nuevo ámbito, atendiendo consideraciones de titularidad del suelo, se divide en dos subámbitos, ED.G-14.1 "Aceites El Niño" y ED.G-14.2 "Pepita Barrientos" con las siguientes finalidades en cada subámbito:

- ED.G-14.1 "Aceites El Niño" : Establecer las mismas condiciones que la propuesta por el vigente PGOU-2011, manteniendo la calificación de PROD-4 (IND3) establecida en el PGOU, se fijan las alineaciones y su volumetría para posibilitar la ejecución directa, cuando se produzca la renovación de la edificación existente, quedando así cumplimentado los requerimientos del ED establecido por el PGOU.
- ED.G-14.2 "Pepita Barrientos": Cambiar la calificación actual de PROD-4 a PROD-5 con el fin de usar la ordenanza edificatoria OA, de Ordenación Abierta, **incluyendo como uso alternativo el uso hotelero**, de acuerdo a lo indicado en el apartado 11 del artículo 12.11.3 del PGOU-2011, y se fijan nuevas alineaciones y su volumetría con la finalidad de posibilitar la ejecución directa de la futura edificación, sin necesidad de tramitar un Estudio de Detalle.
- Excluir los **suelos de dominio público** del ámbito, considerándolos como un ámbito externo en el que se llevarán a cabo actuaciones de mejora de la accesibilidad, que será peatonal, y del verde urbano y el arbolado. Estas actuaciones se considerarán como una carga del ámbito ED.G-14.2.

NORMATIVA / ORDENANZAS

A partir de las innovaciones introducidas con relación a la delimitación del ámbito ED-G.14 del PGOU, se recoge la siguiente localización y ordenación pormenorizada:

a) En lo referente a su ámbito:

Se amplía el ámbito del ED.G-14 "Pepita Barrientos" y lo divide en dos subámbitos:

ED.G-14.1 "Aceites El Niño"

ED.G-14.2 "Pepita Barrientos"

ORDENANZAS:

b) En lo referente a la edificabilidad

ED.G-14.1 "Aceites El Niño"

Calificación	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad
	m ² s	m ² s/m ² t	m ² t
PROD 5	945,00	1,2806	1.210,18
ZV	69,40		
Total ED.G-14.1	1.014,40	1,2806	1.210,18

ED.G-14.2 "Pepita Barrientos"

Calificación	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad
	m ² s	m ² s/m ² t	m ² t
PROD 5	2.170,20	1,7747	3.851,48
ZV	211,90		
Total ED.G-14.2	2.382,10	1,6168	3.851,48

	ED.G-14.1	ED.G-14.2	Total
Edificabilidad	1.210,18 m ² t	3.851,48 m ² t	5.061,66 m ² t

c) En lo referente a los usos

- **ED.G-14.1 "Aceites El Niño"**

Los mismos usos pormenorizados, compatibles y alternativos que se recogen el PGOU vigente.

- ED.G-14.2 “Pepita Barrientos”

PRODUCTIVO 5.

- Usos pormenorizados.
 - Empresariales.
- Usos compatibles:
 - Usos industriales y logísticos
 - Hostelería, solamente en planta baja y sujetos a las condiciones de control ambiental establecidas.
 - Comercio minorista con las condiciones de los apartados 7 y 9 del art. 12.11.3 del PGOU.
 - Aparcamientos.
- Usos alternativos.
 - Hotelero (Art: 12.11.3. apartado 11)
 - Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI del PGOU (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).
 - Hostelería.
 - Comercio minorista con las condiciones de los apartados 8 y 9 del art. 12.11.3 del PGOU.
 - Edificio de aparcamientos.
 - Infraestructuras urbanas.

d) En lo referente a las dotaciones

Se reduce la actual edificabilidad prevista en el PGOU y, por ello, no es necesario incrementar las dotaciones; no obstante, en el ED-14-1 se prevé una zona de Z.L.P. de 69,40 m² y en el ED.G-14.2 “C/ Pepita Barrientos” se prevé una zona de Z.L.P. de 211,90 m².