

ENSENADA DE SAN MIGUEL

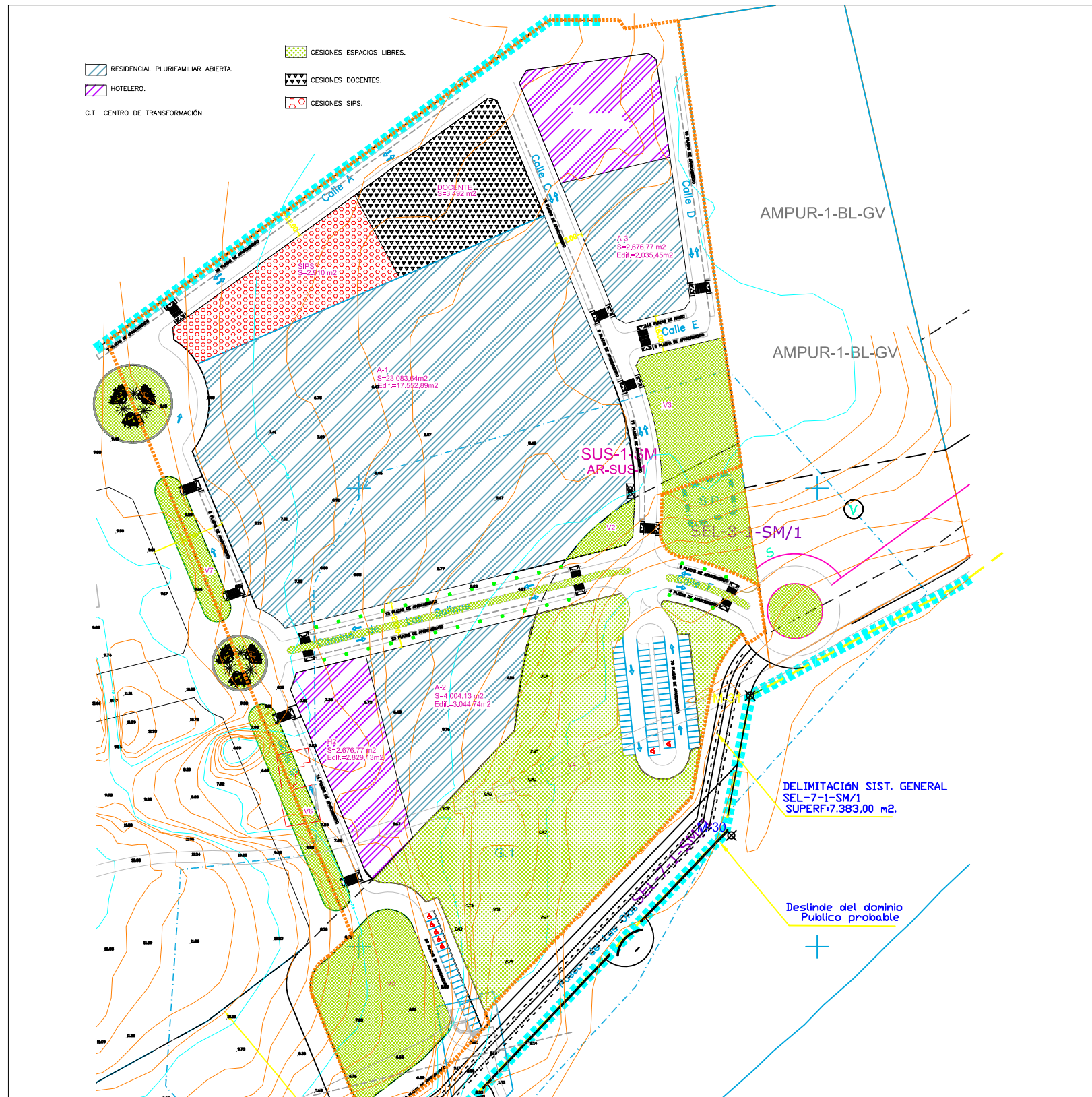
- SUST-1-SM_____33
- SUST-2-SM_____36
- SUST-3-SM_____40
- SUST-4-SM_____43
- SUST-5-SM_____47

SUST-1-SM

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES



CUADRO DE ORDENACIÓN SUS-1-SM											
PARCELA	SUPERFICIE m ²	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE	Nº VIVIENDO	PROBADO LICITATIVO (m ²)	APARCAMIENTOS EN PARCELA	Ocupación %	Nº DE PLANTAS ALTURA	RETRANQUEOS
A-1	23.083,64	Apartamentos	I	0,7604	17.552,89	220	48.814,58	180	30%	B+3+A/13+3	1/2 de H ₄ m
A-2	4.004,13	Apartamentos	I	0,7604	3.044,74	38	8.467,42	31	30%	B+3+A/13+3	1/2 de H ₄ m
A-3	2.676,77	Apartamentos	I	0,7604	2.035,45	25	5.660,59	21	30%	B+3+A/13+3	1/2 de H ₄ m
SUMA	29.764,54				22.633,08	283	62.942,59	232			
H1	2.676,77	Hotelero	II	1,0569	2.829,14	—	7.867,83	30	40%	B+4+A/16+3	1/2 de H ₄ m
H2	2.676,77	Hotelero	II	1,0569	2.829,13	—	7.867,82	29	40%	B+4+A/16+3	1/2 de H ₄ m
TOTAL	35.118,09				28.291,12		78.678,24	291			
ESPACIOS LIBRES											
ZV-1	259,29	AREAS DE JUEGO									
ZV-2	337,21	AREAS DE JUEGO									
ZV-3	1.844,04	JARDINES									
ZV-4	11.360,76	JARDINES									
ZV-5	3.211,26	JARDINES									
ZV-6	562,46	AREAS DE JUEGO									
ZV-7	388,80	AREAS DE JUEGO									
TOTAL	17.963,82										
CESIONES											
DOCENTE											
DOCENTE	3.492	DOCENTE									
TOTAL	3.492										
S.I.P.S.											
S.I.P.S.	2.910,00	S.I.P.S.									
TOTAL	2.910,00										
VIARIO	20.779,96										
TOTAL SECTOR	80.263,87				28.291,12	283	78.678,24	291			
SIST.G.INCLUIDOS	7.383,00										
SIST.G.ASCRITOS	13.060,00										
TOTALES	100.706,87										

SUST-1-SM ORDENANZAS**ORDENANZA I.****(Viviendas colectivas en bloque de Altura- Apartamentos)**

Asimilable la Ordenanza A del PGOU.
Regirá en las zonas A.1 y A.2 del sector.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

a) Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona. La construcción de cualquier edificio se ajustará al estudio de detalle o anteproyecto que previamente, se aprueba para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Aprovechamiento del terreno.

En las zonas A.1, A.2 y A.3, la ocupación máxima será del treinta por ciento (30%). El índice máximo de edificabilidad será, en todas las zonas, de cero metros cuadrados con setecientos ochenta y dos centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,782 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables con una superficie por plaza, de 15 m², pudiendo deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un quince por ciento (15%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de cuatro (4) plantas, permitiéndose por encima de esta altura ático retranqueado 3 metros de todas las fachadas, con las condiciones indicadas en las ordenanzas generales del Plan General. En ningún caso la altura total de las edificaciones podrá ser superior a trece (13+3) metros.

Respecto a construcciones permitidas por encima de las alturas máximas se estará a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, al eje del viario a calles públicas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de cuatro metros (4 m) a límite de parcela. En la zona A.2 el retranqueo de la edificación al lindero de la zona verde pública podrá eliminarse. La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con otras parcelas, no será inferior a 1/2 de la altura del edificio.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a viviendas colectivas en bloques de altura de disposición abierta, admitiéndose también por cada dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

Las plantas bajas de los edificios podrán ser diáfanas, sobre pilares, no computándose en este caso como volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portal, escalera, ascensor y servicios comunes, computándose éstas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales, de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local, hasta un total no superior a veinte por ciento (20%) de la superficie total de las plantas de la zona o parcela. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno ó acera. Se podrán construir sótanos ó semisótanos dedicados a trasteros ó garaje de las viviendas.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Podrán construirse piscinas de uso particular comunitario, con prohibición absoluta de su explotación pública. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

No se permitirá la construcción de frontones dentro de las parcelas. Se permite igualmente la construcción de instalaciones deportivas de uso comunitario.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

h) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas unificado.

i) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30°, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la imitación de materiales en las fachadas.

j) Posición de los edificios.

Las edificaciones que se sitúen en primera línea, cumplirán lo que establece la actual Ley de Costas y Reglamentos de desarrollo.

k) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones contempladas en el capítulo 9.5. "Condiciones de Calidad e Higiene" de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de El Ejido.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones contempladas en el capítulo 9.6. "Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios" de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de El Ejido.

m) Condición especial.

Se considera compatible en esta ordenanza el uso hotelero, rigiéndose en este caso la edificación por lo establecido en la Ordenanza II de este Plan Parcial, siendo preciso la tramitación de un Estudio de Detalle. Igualmente podrán alterarse puntualmente las condiciones reguladoras de la ordenanza de edificación residencial, debiendo tramitarse igualmente un Estudio de Detalle.

ORDENANZA II**(Hoteles de viajeros)**

Asimilable a la Ordenanza A del PGOU.

Regirá en las zonas H del sector (H1 y H2).

Se permite la construcción de edificios destinados exclusivamente a hoteles.

a) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

SUST-1-SM ORDENANZAS**b) Aprovechamiento del terreno.**

Los índices máximos de ocupación en parcela por la edificación, serán de un cuarenta por ciento (40%), aplicado este porcentaje sobre la superficie neta de parcela.

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de parcela serán de un metro ocho centímetros cuadrados y setenta y dos decímetros cuadrados por metro cuadrado (1,0872 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un total de 59 plazas, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un quince por ciento (15%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones no podrá ser superior a cinco (5) plantas o dieciséis metros (16,00 m).

Por encima de la altura máxima se autoriza ático retranqueado 3 metros respecto a fachada, así como las construcciones permitidas en las condiciones generales de edificación contenidas en las Ordenanzas del Plan General.

La altura de pisos cumplirá con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, al eje del viario a calles públicas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de cuatro metros (4 m) a límite de parcela. La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con otras parcelas, no será inferior a 1/2 de la altura del edificio.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a hoteles en cualquier de las variantes reglamentadas en la Ley de Turismo de Andalucía.

Se prohíben los usos residenciales.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones del hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe a la red de saneamiento, servicios sanitarios y botiquín; opcionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anexos cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de mini golf, boleras, etc.

Todas las construcciones exteriores computarán a efectos de volumen de acuerdo con su superficie edificable y cumplirán con las condiciones de retranqueo exigidas para la parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.**h) Cerramientos de parcelas.****i) Cubiertas.****j) Posición de las edificaciones.****k) Condiciones higiénicas.****l) Servicios e instalaciones.**

Los apartados g), h), i), j), k), y l) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza I.

ORDENANZA III**(Espacios libres de uso público o privado)**

Esta Ordenanza se subdivide en dos:

1.- Ordenanza de espacios libres de uso público.**Paseo marítimo.-**

Comprende las zonas del Paseo Marítimo. Estas zonas se ajardinarán dejando paseos pavimentados para la circulación de peatones y eventualmente para el paso de vehículos de vigilancia o limpieza, comunicándose a tal efecto con las bolsas de aparcamientos y circulación rodada que acceden a dicho paseo náutico.

En estas zonas se autoriza la instalación de chiringuitos mediante concesión, situándose siempre próximos a las mencionadas bolsas de aparcamiento.

Zonas verdes públicas restantes.

Comprende las zonas denominadas V.1 a V.7 inclusive, en el plano de zonas verdes de uso público.

Estas zonas se ajardinarán o se efectuará la plantación de arbolado necesaria para una adecuada ambientación del paisaje urbano. En estas zonas no se autoriza ningún tipo de construcción permanente ni eventual.

2.- Ordenanza de espacios libres de uso privado.

Por esta Ordenanza se rige el conjunto de áreas libres, de las parcelas o zonas privadas, no susceptibles de ser edificadas.

Sin que en modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter podrán autorizarse edificaciones auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebasen los índices máximos de ocupación ni de volumen de que esté afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo someterse estas construcciones secundarias a los retranqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza.

Los espacios dedicados a aparcamiento de vehículos, piscinas, pistas deportivas y similares, no se computarán a efectos de ocupación de parcela, ni de volumen construido, pero deberán cumplir las prescripciones señaladas en las Ordenanzas de las zonas en que se encuentren ubicadas.

Las áreas libres resultantes no ocupadas por los anteriores usos se ajardinarán con arbustos y arbolado de hoja perenne y caduca, pudiéndose también formar praderas de césped.

Estas plantaciones se efectuarán a medida que vayan terminándose las construcciones en las diferentes parcelas o zonas.

Por otro lado dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de las previsiones del PGOU y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en la ordenación planteada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del PGOU.

Título IX.- Normas Generales para la edificación y Urbanización.

Título X.- Normas Particulares de los usos.

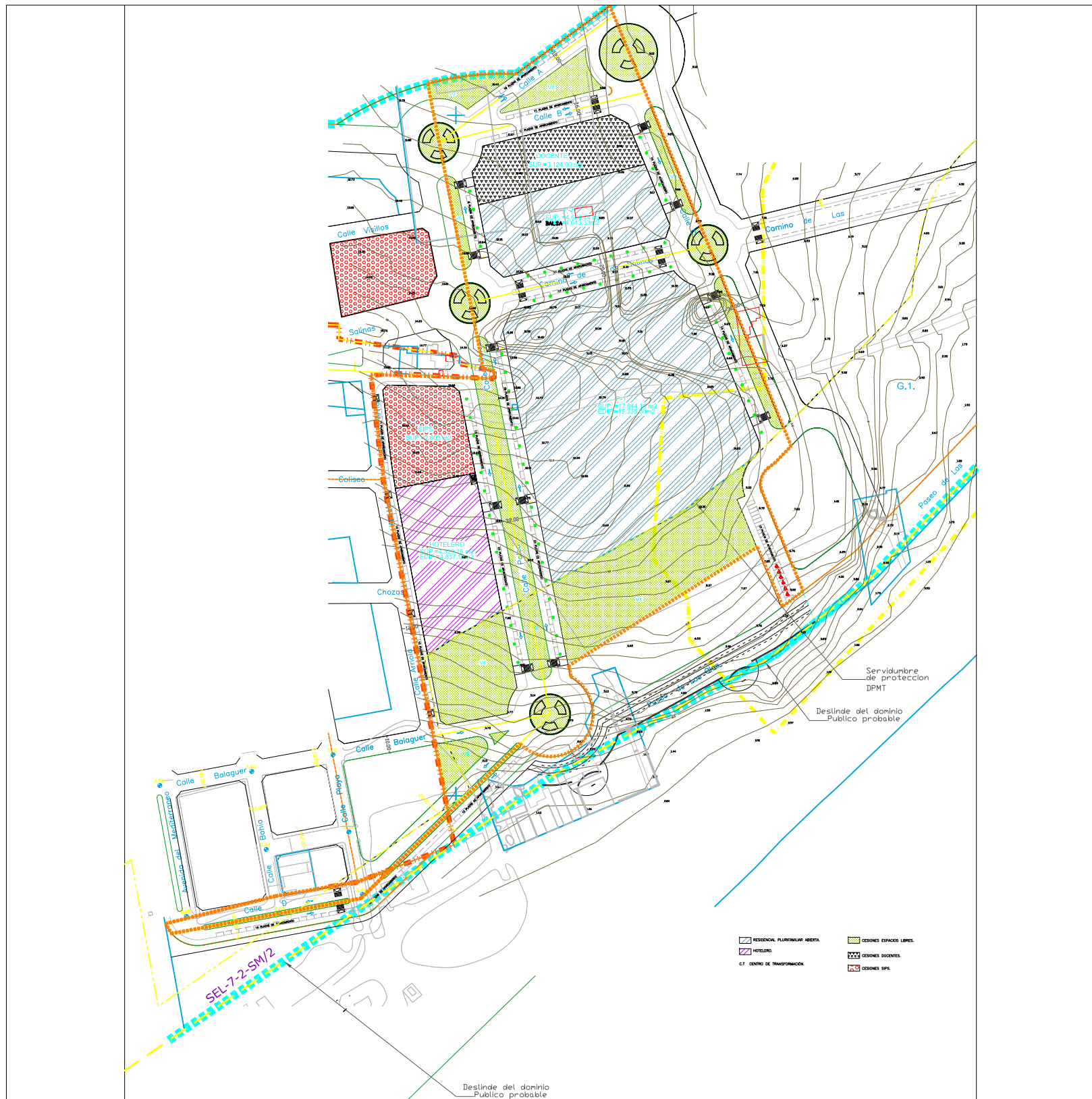
La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

SUST-2-SM

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/3000

CONDICIONES



CUADRO DE ORDENACIÓN SUS-2-SM											
PARCELA	SUPERFICIE m ²	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE	Nº VIVIENDAS	ARREDOBLAMIENTO URBANO (m ²)	APARCAMIENTOS EN PARCELA	OCCUPACIÓN %	Nº DE PLANTAS	RETRANQUEOS
P-1	17.844,19	Apartamentos	I	0,8594	15.335,30	192	42.647,47		30%	B+3+A/13+3	1/2 de H4 m
P-2	4.669,74	Apartamentos	I	0,8594	4.013,33	50	11.161,07		30%	B+3+A/13+3	1/2 de H4 m
SUMA	22.513,93				19.348,63	242	53.808,54				
H-1	4.329,15	Hotelero	II	1,1173	4.837,16		13.452,14	SEGUN ART. 9.6.15 DEL PGOU	40%	B+4+A/16+3	1/2 de H4 m
C.T.	21,85										
TOTAL	26.864,93				24.185,79	242	67.260,69				
ESPACIOS LIBRES											
V-1	6.122,85	JARDINES									
V-2	2.149,31	AREAS DE JUEGO									
V-3	217,42	JARDINES									
V-4	2.432,88	JARDINES									
V-5	581,39	AREAS DE JUEGO									
V-6	319,25	AREAS DE JUEGO									
V-7	583,48	AREAS DE JUEGO									
V-8	781,75	AREAS DE JUEGO									
V-9	388,81	AREAS DE JUEGO									
V-10	584,60	AREAS DE JUEGO									
TOTAL	14.161,90										
DOCENTES											
DOCENTE	3.124,00	DOCENTE									
TOTAL	3.124,00	DOCENTE									
S.I.P.S											
S.I.P.S-1	2.603,00	S.I.P.S									
TOTAL	2.603,00	S.I.P.S									
VIARIO	21.051,76										
TOTAL SECTOR	67.805,69				24.185,79	242	67.260,69				
SIST. D. INCLUIDOS	13.784,00										
SIST. D. ABSORBITOS	4.503,00										
TOTALES	86.092,59										

SUST-2-SM ORDENANZAS**ORDENANZA I.****(Viviendas colectivas en bloque de Altura- Apartamentos)**

Asimilable la Ordenanza A del PGOU.

Regirá en las zonas P-1 y P-2 del sector.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

a) Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona. La construcción de cualquier edificio se ajustará al anteproyecto que previamente, se aprueba para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Aprovechamiento del terreno.

En las zonas P-1 y P-2, la ocupación máxima será del treinta por ciento (30%). El índice máximo de edificabilidad será, en todas las zonas, de cero metros cuadrados con ochenta y cinco centímetros cuadrados y noventa y cuatro decímetros por metro cuadrado (0,9127 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda, de 15 m², pudiendo deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un quince por ciento (15%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de cuatro (4) plantas, permitiéndose por encima de esta altura ático retranqueado 3 metros de todas las fachadas, con las condiciones indicadas en las ordenanzas generales del Plan General. En ningún caso la altura total de las edificaciones podrá ser superior a trece (13+3) metros.

Respecto a construcciones permitidas por encima de las alturas máximas se estará a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, al eje del viario a calles públicas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de cuatro metros (4 m) a límite de parcela. En la zona P-1 el retranqueo de la edificación al lindero de la zona verde pública podrá eliminarse. La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con otras parcelas, no será inferior a 1/2 de la altura del edificio.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a viviendas colectivas en bloques de altura de disposición abierta, admitiéndose también por cada dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

Las plantas bajas de los edificios podrán ser diáfanos, sobre pilares, no computándose en este caso como volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portal, escalera, ascensor y servicios comunes, computándose éstas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales, de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local, hasta un total no superior a veinte por ciento (20%) de la superficie total de las plantas de la zona o parcela. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno ó acera. Se podrán construir sótanos ó semisótanos dedicados a trasteros ó garaje de las viviendas.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Podrán construirse piscinas de uso particular comunitario, con prohibición absoluta de su explotación pública. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

No se permitirá la construcción de frontones dentro de las parcelas. Se permite igualmente la construcción de instalaciones deportivas de uso comunitario.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General. La disposición de los edificios cumplirá con lo establecido en el Art. 30 de la vigente Ley de Costas,

h) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas unificado.

i) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30°, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la imitación de materiales en las fachadas.

j) Posición de los edificios.

Las edificaciones que se sitúen en primera línea, cumplirán lo que establece la actual Ley de Costas y Reglamentos de desarrollo.

k) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones contempladas en el capítulo 9.5. "Condiciones de Calidad e Higiene" de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de El Ejido.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones contempladas en el capítulo 9.6. "Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios" de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de El Ejido.

ORDENANZA II**(Hoteles de viajeros)**

Asimilable a la Ordenanza A del PGOU.

Regirá en la zona H-1 del sector.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles en cualquiera de las variedades y tipos de alojamientos turísticos que contempla la Ley de Turismo de Andalucía, vigente.

a) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

SUST-2-SM ORDENANZAS**b) Aprovechamiento del terreno.**

Los índices máximos de ocupación en parcela por la edificación, serán de un cuarenta por ciento (100%), aplicado este porcentaje sobre la superficie neta de parcela.

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de parcela serán de un metro once cuadrados y setenta y tres decímetros cuadrados por metro cuadrado (1,6713 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un total de 52 plazas, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un quince por ciento (15%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones no podrá ser superior a cinco (5) plantas o dieciséis metros (16,00 m).

Por encima de la altura máxima se autoriza ático retranqueado 3 metros respecto a fachada, así como las construcciones permitidas en las condiciones generales de edificación contenidas en las Ordenanzas del Plan General.

La altura de pisos cumplirá con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) Retranqueos.

No se establecen retranqueos.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a hoteles en cualquier de las variantes reglamentadas en la Ley de Turismo de Andalucía.

Se prohíben los usos residenciales.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones del hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe a la red de saneamiento, servicios sanitarios y botiquín; opcionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anexos cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de mini golf, boleras, etc.

Todas las construcciones exteriores computarán a efectos de volumen de acuerdo con su superficie edificable.

g) Condiciones estéticas y ambientales.**h) Cerramientos de parcelas.****i) Cubiertas.****j) Posición de las edificaciones.****k) Condiciones higiénicas.****l) Servicios e instalaciones.**

Los apartados g), h), i), j), k), y l) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza I.

ORDENANZA III**(Espacios libres de uso público o privado)**

Esta Ordenanza se subdivide en dos:

1.- Ordenanza de espacios libres de uso público.**Paseo marítimo.-**

Comprende las zonas del Paseo Marítimo. Estas zonas se ajardinarán dejando paseos pavimentados para la circulación de peatones y eventualmente para el paso de vehículos de vigilancia o limpieza, comunicándose a tal efecto con las bolsas de aparcamientos y circulación rodada que acceden a dicho paseo náutico.

En estas zonas se autoriza la instalación de chiringuitos mediante concesión, situándose siempre próximos a las mencionadas bolsas de aparcamiento.

Zonas verdes públicas restantes.

Comprende las zonas denominadas V.1 a V.10 inclusive, en el plano de zonas verdes de uso público.

Estas zonas se ajardinarán o se efectuará la plantación de arbolado necesaria para una adecuada ambientación del paisaje urbano. En estas zonas no se autoriza ningún tipo de construcción permanente ni eventual.

2.- Ordenanza de espacios libres de uso privado.

Por esta Ordenanza se rige el conjunto de áreas libres, de las parcelas o zonas privadas, no susceptibles de ser edificadas.

Sin que en modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter podrán autorizarse edificaciones auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebasen los índices máximos de ocupación ni de volumen de que esté afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo someterse estas construcciones secundarias a los retranqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza.

Los espacios dedicados a aparcamiento de vehículos, piscinas, pistas deportivas y similares, no se computarán a efectos de ocupación de parcela, ni de volumen construido, pero deberán cumplir las prescripciones señaladas en las Ordenanzas de las zonas en que se encuentren ubicadas.

Las áreas libres resultantes no ocupadas por los anteriores usos se ajardinarán con arbustos y arbolado de hoja perenne y caduca, pudiéndose también formar praderas de césped.

Estas plantaciones se efectuarán a medida que vayan terminándose las construcciones en las diferentes parcelas o zonas.

ORDENANZA IV.**Ordenanza del Uso Docente**

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básico no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura.

Se considera compatible en edificios residenciales las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

ORDENANZA V**Ordenanza del Uso Deportivo.**

En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Se considera compatible en edificios residenciales las instalaciones deportivas privadas tales como gimnasios ó similares, únicamente si se ejercen en plantas bajas ó sótanos.

SUST-2-SM ORDENANZAS**ORDENANZA VI****Ordenanza del Uso Servicios de Interés Público y Social.**

No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en general si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a 200 m² construidos.

Los usos de Administración pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

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

Por otro lado dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de las previsiones del PGOU y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en la ordenación planteada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del PGOU.

Título IX.- Normas Generales para la edificación y Urbanización.

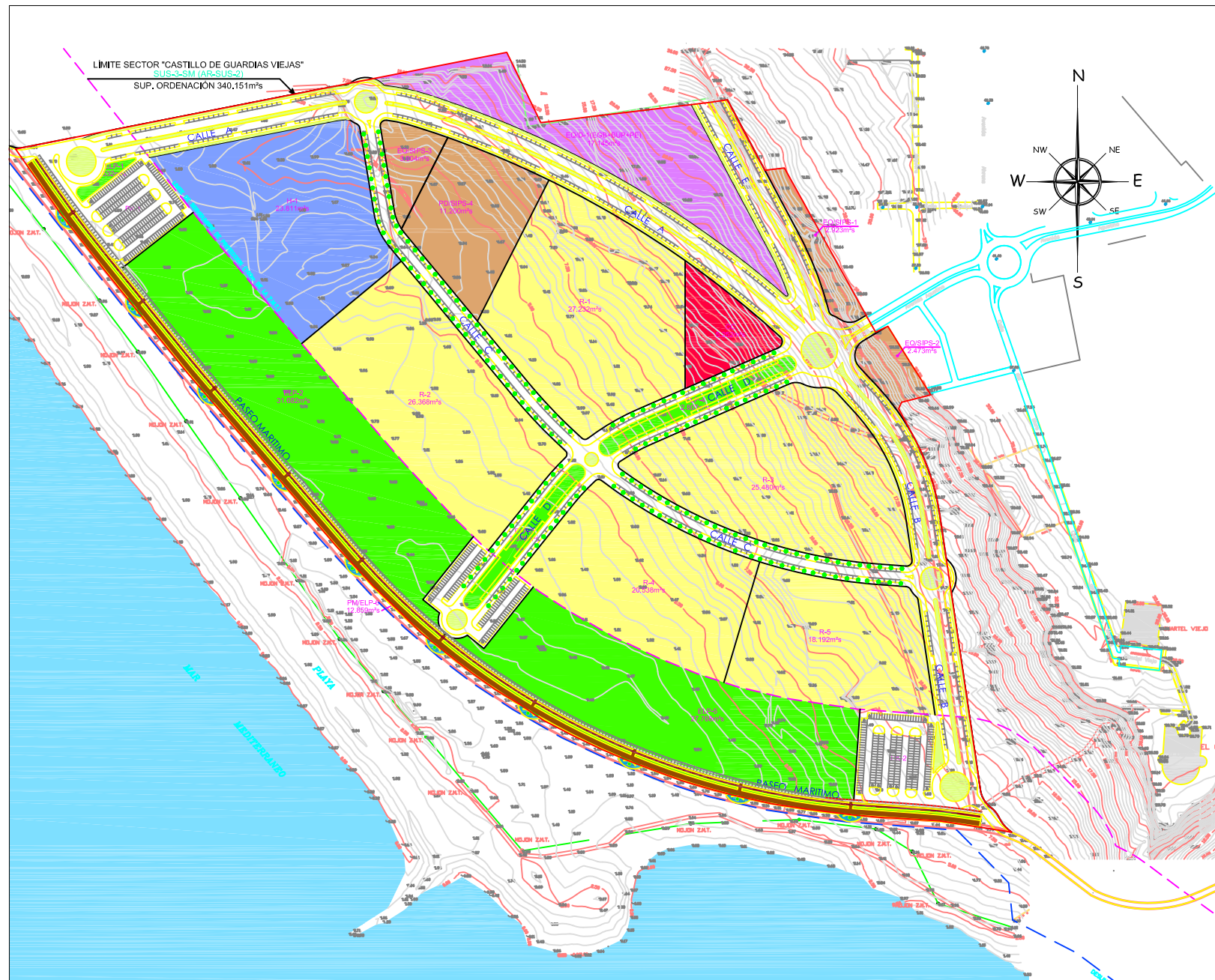
Título X.- Normas Particulares de los usos.

SUST-3-SM

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/5000

CONDICIONES



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES			
CLAVE	DENOMINACION	SUPERFICIES	%
R	RESIDENCIAL	117.810m ² s	34,64
H	HOTELERO	23.811m ² s	7,00
CC	COMERCIAL	5.252m ² s	1,54
EQ	EQUIPAMIENTO DOCENTE (EGB+BUP)	17.145m ² s	5,04
	SERVICIOS INTERES PUBLICO Y SOCIAL(SIPS)	19.600m ² s	5,76
ELP-AJ	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS-AREAS JUEGOS	78.023m ² s	23,00
PM/ELP	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS-PASEO MARITIMO		
ZV	ZONAS VERDES NO COMPUTABLES	78.510m ² s	23,02
V+PK	VIARIO + APARCAMIENTO		
TOTAL		340.151m ² s	100

SUST-3-SM ORDENANZAS**6. ORDENANZAS REGULADORAS DEL SECTOR SUS-3-SM (Atención al art. 61 R.P.) (Disposiciones Transitorias 9ª - Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).****6.1. INTRODUCCIÓN****6.1.1. Objeto del Plan Parcial**

El objeto del Plan Parcial del Sector SUS-3-SM es diseñar la urbanización en el marco de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, según la ficha del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de El Ejido, en base a los criterios promocionales y atendiendo a las directrices del Ayuntamiento de El Ejido para este sector.

6.1.2. Objetivos de las Ordenanzas

Las presentes ordenanzas pretenden regular las edificaciones resultantes de la ordenación del Sector SUS-3-SM del PGOU de El Ejido. También se definirán los parámetros de la edificación a ejecutar en las parcelas destinadas a dotaciones.

6.2. NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Se estará en todo a lo marcado en el Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, en cuanto a definiciones:

- Capítulo 1. Introducción
- Capítulo 2. Definiciones
- Capítulo 3. Condiciones estéticas y ambientales
- Capítulo 4. Condiciones higiénicas y de calidad
- Capítulo 5. Condiciones de uso
- Capítulo 6. Condiciones generales de urbanización
- Capítulo 7. Normas de protección de edificios

6.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. Art. 61.b R.P.**6.3.1. Calificación del suelo**

Los diferentes usos que se contemplan en el P.P. son:

- | | |
|--|----------------|
| - Residencial | R |
| - Hotelero | H |
| - Equipamiento Comercial | CC |
| - Equipamiento Docente | EQ/D |
| - Equipamiento Servicios de Interés Público y Social | EQ/SIPS |
| - Equip. Serv. de Interés Público y Social (polideportivo) | PD/SIPS |
| - Espacios Libres Públicos - Áreas de Juego | ELP-AJ |
| - Vial + Aparcamiento | V+PK |

6.3.2. Desarrollo del Plan Parcial

El desarrollo del Plan Parcial comenzará con el Proyecto de Reparcelación, que se presentará como máximo en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

6.3.2.1. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se presentará en un plazo no superior al de seis meses desde la publicación de la inscripción Registral definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Las condiciones que se establecen en la Ley para los proyectos de urbanización son las siguientes:

- No podrán contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación.
- No pueden modificar las determinaciones de las Normas que desarrollen y ejecuten. Las determinaciones de tipo técnico a desarrollar en el proyecto de urbanización son:
 - Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
 - Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Red de distribución de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público.
 - Jardinería en el sistema de espacios libres.
 - Red de telefonía.
 - Red de gas.

Documentación del Proyecto de Urbanización: Los documentos del Proyecto de Urbanización serán los preceptivos de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y los que sean precisos para el desarrollo del presente Plan Parcial.

6.4. ORDENANZAS DEL SECTOR SUS-3-SM**6.4.1. RESIDENCIAL - R.**

Altura máxima: 4 plantas (bajo + 3).

Edificaciones permitidas sobre altura máxima: Ático retranqueado 3 metros a fachada al mar y laterales, casetones de escaleras, chimeneas, remates compositivos.

Uso dominante: Residencial plurifamiliar.

Usos compatibles: Usos deportivos privados, aparcamientos privados, espacios libres privados, locales sociales para la comunidad, piscinas.

Localización:

PARCELA	SUPERFICIE m ² s	Nº MAX VIVIENDAS
R-1	27.232	324
R-2	26.368	313
R-3	25.480	303
R-4	20.538	244
R-5	18.192	216
TOTAL RESIDENCIAL	117.810	1.400

Parcela mínima: 5.000 m²s.

Aprovechamiento: 0,77277/m²s.

Ocupación: 40%

Retranqueos: 3 m. a linderos, retranqueo mínimo entre edificios igual a la altura.

Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por vivienda siendo este número mayor que la exigida en la LOUA de 1 plaza por cada 100 m²t

1.400 plazas según Plan Parcial > que las 910 plazas según LOUA.

SUST-3-SM ORDENANZAS**6.4.2. HOTELERO - H.**

Altura máxima: 4 Plantas (B+3 plantas).

Uso dominante: Hotelero.

Usos compatibles: Hotelero, Apartahotel, Deportivo, Aparcamientos (resto igual a residencial).

Localización: Parcela H-1 23.811 m²s.

Parcela mínima: 10.000 m²s.

Aprovechamiento: 1 m²t/m²s.

Ocupación: 1 m²t/m²s.

Retranqueos: Igual ½ h en todos sus linderos.

Aparcamientos: Según normativa Hotelera Andaluza.

6.4.3. COMERCIAL - CC.

Uso dominante: Comercial y Terciario (locales comerciales y oficinas)

Usos compatibles: Aparcamientos privados, almacenes.

Localización: Parcela CC-1 5.252 m²s.

Altura máxima: Altura máxima de cornisa 10 m (2 Plantas).

Edificaciones permitidas sobre altura máxima: casetones de escaleras, chimeneas, remates compositivos, cubiertas textiles en un máximo del 60% de terraza superior.

Parcela mínima: Según Plan.

Aprovechamiento: 0,80 m²t/m²s.

Ocupación: 80%

Retranqueos: 3 m. a linderos.

6.4.4. EQUIPAMIENTOS DOCENTE - EGB+BUP.

Uso dominante: Equipamientos escolares, centro de Bachillerato Unificado Polivalente y de Enseñanza General Básica.

Usos compatibles: Usos deportivos públicos, aparcamientos del centro, espacios libres del centro, en su caso, vivienda para el conserje.

Localización: Parcela EQ/D-117.145 m²s.

Altura máxima: Bajo + 1 + casetones de salida a cubierta.

Edificaciones permitidas sobre altura máxima: se permitirá casetones de escaleras, chimeneas, remates compositivos.

Parcela mínima: A criterio de la Administración.

Aprovechamiento: 0,20 m²t/m²s (NO COMPUTABLE - A efectos de aprovechamiento).

Ocupación: 20%

Retranqueos: Igual a la altura en cada punto.

6.4.5. EQUIPAMIENTO SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL - EQ/SIPS

Uso dominante: Servicios de Interés Público y Social, a definir por la Administración.

<u>Localización:</u>	Parcelas	EQ/SIPS-1	2.923 m ² s.
		EQ/SIPS-2	2.473 m ² s.
		EQ/SIPS-3	3.004 m ²

Altura máxima: Según proyecto a criterio de la Administración.

Parcela mínima: Según Plan Parcial.

Aprovechamiento: 1,16 m²t/m²s (NO COMPUTABLE - A efectos de aprovechamiento).

Ocupación: 60%

Retranqueos: Igual a la altura en cada punto.

6.4.6. EQUIPAMIENTO SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (EQUIPAMIENTO POLIDEPORTIVO) - PD/SIPS

Uso dominante: Servicios de Interés Público y Social, para uso de equipamiento polideportivo público.

Localización: Parcelas PD/SIPS-4 11.200 m²s.

Altura máxima: Según proyecto a criterio de la Administración.

Parcela mínima: Según Plan Parcial.

Aprovechamiento: 0,20 m²t/m²s (NO COMPUTABLE - A efectos de aprovechamiento).

Ocupación: 60%

Retranqueos: Igual a la altura en cada punto.

6.4.7. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS / ÁREAS DE JUEGO - ELP-AJ.

Uso dominante: Zonas verdes y de esparcimiento, zonas de paseo peatonal y de recreo, juegos infantiles.

Usos compatibles: Los usos auxiliares de este tipo de zonas, como pueden ser pequeños kioscos de bebidas y prensa, a criterio del Ayuntamiento en régimen de concesión.

Localización: Parcelas ELP, con una superficie total de 78.251 m²s.

Aprovechamiento: Carece de aprovechamiento, se podrá autorizar exclusivamente a criterio municipal, kioscos y similares que no computarán.

6.4.8. VIARIO + APARCAMIENTO / ZONAS VERDES NO COMPUTABLES - V+PK/ZV.

Uso dominante: Viario público y aparcamientos públicos y zonas verdes no computables (rotondas, medianas, etc).

Superficie: 78.282 m²s.

SUST-4-SM

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES



CUADRO DE ORDENACIÓN										
PARCELA	SUPERFICIE m ²	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA	ALTURA	TECHO EDIFICABLE	COEF. USO/TIP.	COEF. LOCALIZ.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (u.a.h)	APARCAMIENTOS	N° MAX. VIVIENDAS
P-1	6.659,28	UNIFAMILIAR ADOSADA.	II	BAJO+2 (10m)	4.551,96	2,70	1,03	12.659,00		61
P-2	6.946,77	UNIFAMILIAR ADOSADA.	II	BAJO+2 (10m)	4.748,48	2,70	1,03	13.205,52		63
P-3	4.573,11	UNIFAMILIAR ADOSADA.	II	BAJO+2 (10m)	3.125,96	2,70	1,03	8.693,29		42
P-4	1.512,33	UNIFAMILIAR ADOSADA.	II	BAJO+2 (10m)	300,00	2,70	1,03	834,30		4
P-5	450,45	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-6	424,21	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-7	403,01	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-8	409,74	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-9	430,90	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-10	423,18	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-11	459,25	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-12	423,07	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-13	502,84	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-14	455,64	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-15	431,50	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-16	456,62	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-17	421,90	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-18	426,09	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-19	426,38	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
P-20	521,86	UNIFAMILIAR AISLADA	I	BAJO+1 (7m)	150,00	2,70	1,03	417,15		1
H	4.404,62	HOTELERO	III	BAJO+2+A	3.781,60	2,70	1,03	10.516,63		
CT	22,17									
TOTAL	31.184,92				18.908,00			52.584,00		186
ZV-1	7.572,31	JARDINES								
ZV-2	969,22	AREA DE JUEGO								
ZV-3	858,93	AREA DE JUEGO								
ZV-4	1.568,46	JARDINES								
TOTAL	10.968,92	JARDINES								
DOCENTE	2.248,50	DOCENTE								
TOTAL	2.248,50	DOCENTE								
S.I.P.S-1	461,00	S.I.P.S								
TOTAL	461,00	S.I.P.S								
VIARIO	9.160,66									
TOTAL SECTOR	54.024,00				18.908,00			52.584,00		
SIST.GENER. ADSCRITOS	13.283,00									
TOTALES	67.307,00				18.908,00			52.584,00		

SUST-4-SM ORDENANZAS**Ordenanzas Regulatoras.****ORDENANZA I.****(Viviendas unifamiliar aislada)**

Asimilable la Ordenanza Ai del PGOU.
Regirá en las zonas P-5 a P-20 del sector.

Se permite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

a) Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

b) Aprovechamiento del terreno.

La ocupación en vivienda será del 40% de la superficie de parcela. La planta alta ocupará un máximo del 60% de la planta baja.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas. De dichas áreas libres se dedicará aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables con una superficie por plaza, de 15 m².

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de dos (2) plantas. En ningún caso la altura total de las edificaciones podrá ser superior a siete (7) metros.

Respecto a construcciones permitidas por encima de las alturas máximas se estará a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de parcela no será menor de tres metros (3 m) a límite de parcela.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a viviendas unifamiliares aisladas. Se permite la construcción de vivienda agrupada en parcelas individuales, cuando la edificación se proyecte adosada a uno o varios de los linderos laterales. Cumplirá las siguientes condiciones:

- Se tramitará proyecto unitario con tratamiento conjunto de todas las parcelas y construcción simultánea.
- El número máximo de parcelas será de cuatro.
- Las edificaciones se adosarán de forma que no se originen paños medianeros.
- Las demás condiciones de ordenación y edificación serán como en el caso de vivienda aislada.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

Podrán construirse piscinas de uso particular. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

h) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas unificado.

i) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30°, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la imitación de materiales en las fachadas.

j) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones contempladas en el capítulo 9.6. "Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios" de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de El Ejido.

ORDENANZA II.**(Viviendas adosadas en agrupación)**

Regirá en las zonas P-1 a P-4 del sector.

Se permite la construcción de viviendas adosadas en fila o hilera.

a) Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

La construcción de cualquier edificio se ajustará al estudio de detalle o anteproyecto que previamente, se aprueba para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Aprovechamiento del terreno.

La ocupación máxima será del cincuenta por ciento (50%), pudiendo llegar hasta el ochenta por ciento (80%) para los usos de garaje o aparcamiento, situadas en plantas sótano o semisótano. El índice máximo de edificabilidad será el que figura en cada una de las parcelas, en el cuadro resumen de ordenación.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas. De dichas áreas libres se dedicará aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables con una superficie por plaza, de 15 m².

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de (3) plantas. En ningún caso la altura total de las edificaciones podrá ser superior a diez (10) metros.

Respecto a construcciones permitidas por encima de las alturas máximas se estará a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela no será inferior a tres metros (3 m) a límite de parcela.

SUST-4-SM ORDENANZAS

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a viviendas unifamiliares adosadas, admitiéndose también por cada mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Podrán construirse piscinas de uso particular comunitario, con prohibición absoluta de su explotación pública. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

h) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas unificado.

i) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30°, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la imitación de materiales en las fachadas.

j) Condición especial.

Se considera compatible en esta ordenanza la vivienda colectiva en bloque, rigiéndose en este caso la edificación por lo establecido en la Ordenanza II de este Plan Parcial, siendo preciso la tramitación de un Estudio de Detalle.

ORDENANZA III**(Hoteles de viajeros)**

Asimilable a la Ordenanza A del PGOU.

Regirá en la zona H del sector.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles en cualquiera de las variedades y tipos de alojamientos turísticos que contempla la Ley de Turismo de Andalucía, vigente.

a) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación en parcela por la edificación, serán de un cincuenta por ciento (50%), aplicado este porcentaje sobre la superficie neta de parcela.

El índice máximo de edificabilidad, aplicado sobre la superficie neta de parcela será el que figura en el cuadro resumen de ordenación.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas". De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un total de 1 plaza por habitación con un mínimo de 38 plazas, pudiéndose deducir del total de plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un quince por ciento (15%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones no podrá ser superior a tres (3) plantas o diez metros (10,00 m).

Por encima de la altura máxima se autoriza ático retranqueado 3 metros respecto a fachada, así como las construcciones permitidas en las condiciones generales de edificación contenidas en las Ordenanzas del Plan General.

La altura de pisos cumplirá con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela será como mínimo de tres metros (3 m).

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a hoteles en cualquier de las variantes reglamentadas en la Ley de Turismo de Andalucía, incluyéndose también servicios anejos. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones del hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe a la red de saneamiento, servicios sanitarios y botiquín; opcionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anexos cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de mini golf, boleras, etc.

Todas las construcciones exteriores computarán a efectos de volumen de acuerdo con su superficie edificable y cumplirán con las condiciones de retranqueo exigidas para la parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.**h) Cerramientos de parcelas.****i) Cubiertas.****j) Posición de las edificaciones.**

Los apartados g), h), i), y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II.

ORDENANZA IV**(Equipamientos)**

Regirá en las parcelas Docente y SIPS.

a) Parcelación.

No se considera en esta ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente y social.

La edificabilidad en las zonas anteriores al ser públicas, no es computable.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectas, de modo permanente a la calificación de "espacios libres públicos".

SUST-4-SM ORDENANZAS**c) Alturas.**

La altura máxima de la edificación en estas zonas será de dos (2) plantas.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela no será inferior a la mitad de la altura del edificio, ni menor de tres metros (3 m).

e) Condiciones de uso.

La parcela docente se dedica a equipamiento docente público.
La parcela SIPS se dedica a equipamiento social público

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

Se autorizan en todas las zonas.

g) Condiciones estéticas y ambientales.**h) Cerramientos de parcelas.****i) Cubiertas.****j) Posición de las edificaciones.**

Los apartados g), h), i), y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II.

Por otro lado dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de las previsiones del PGOU y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en la ordenación planteada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del PGOU.

Título IX.- Normas Generales para la edificación y Urbanización.

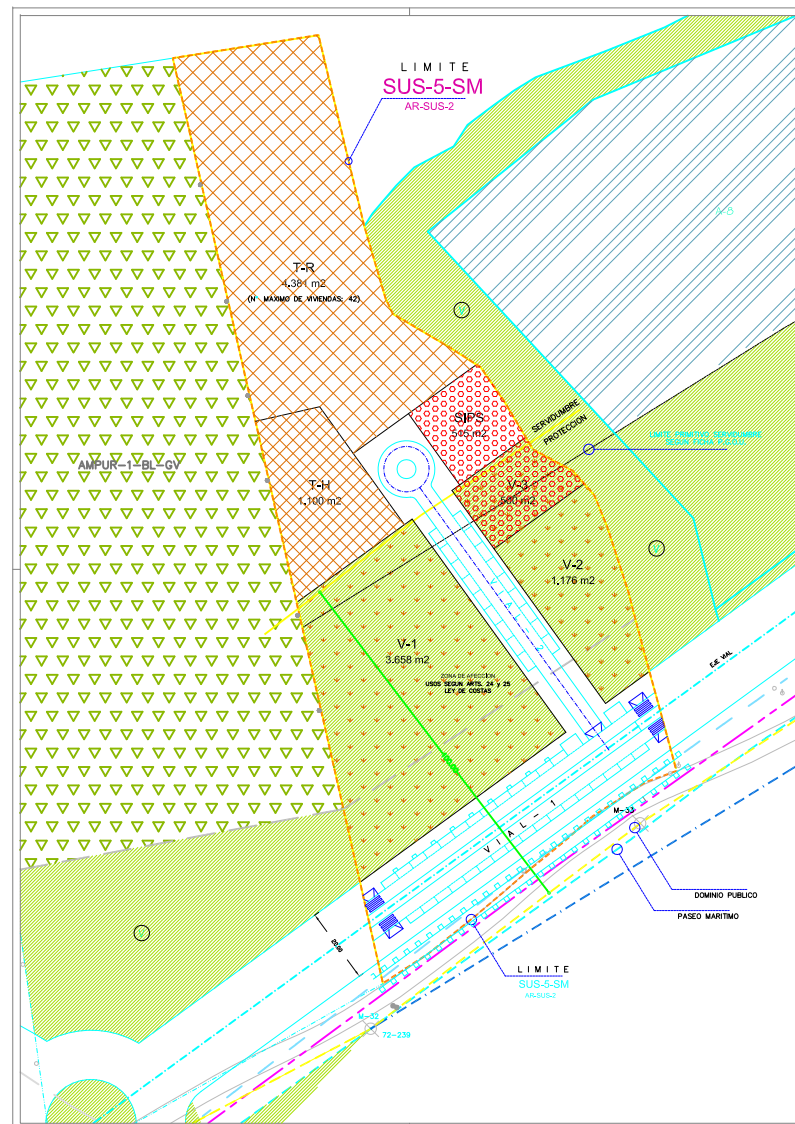
Título X.- Normas Particulares de los usos.

SUST-5-SM

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES



TOTALES
 Turístico _____ 5.481 m2
 Dotaciones _____ 5.849 m2
 Viario _____ 3.603 m2
 14.933 m2

parcela	superficie	uso	ordenanza	techo edificable	altura
T-R	4.381 m2	turístico residencial	T-R	3.355 m2e	B + 3
T-H	1.100 m2	turístico hotelero	T-H	840 m2e	B + 2
				<hr/>	
				4.195 m2e	
SIPS	515 m2	servicios interes publico y social			
V-1	3.658 m2	espacios libres			
V-2	1.176 m2	espacios libres			
V-3	500 m2	espacios libres (VINCULADA AL SIPS)			
				<hr/>	
				5.849 m2	

SUST-5-SM ORDENANZAS**ORDENANZAS REGULADORAS**

Atendiendo al Uso Global Turístico que le corresponde al Sector, su situación, escala y entorno, zonificación proyectada y demás condicionantes, se propone una ordenanza para cada parcela privada:

- La ordenanza **T-R** para la Parcela T-R, de uso residencial plurifamiliar.
- La ordenanza **T-H** para la Parcela T-H, de uso turístico hotelero.

En realidad, ambas están basadas en la Ordenanza A perteneciente al PGOU de El Ejido, añadiendo algunas precisiones aconsejadas por la situación, tamaño y uso de las parcelas.

Condiciones y objetivos comunes a ambas ordenanzas:

- 1.- Destinadas a desarrollos residenciales plurifamiliares en bloque abierto ó edificación exenta, con espacios libres de parcela destinados a jardines, piscinas, pistas deportivas descubiertas, etc.
- 2.- Los proyectos para estas parcelas incluirán el diseño y ejecución de los espacios libres de parcela, así como el tratamiento adecuado de los elementos de pavimentación, jardinería, mobiliario urbano, alumbrado, etc.
- 3.- Sus objetivos son: ordenar las edificaciones con dotaciones y espacios libres privados, conseguir condiciones de edificación exenta y lograr edificios de elevada calidad estética, con un lenguaje arquitectónico contemporáneo, libre de ornamentaciones pretendidamente vernáculas.

ORDENANZA T-R:

- 4.- Edificabilidad: 3.355 m²e
- 5.- Parcela mínima: 1.500 m²
- 6.- Diámetro mínimo: 30 m.
- 7.- Ocupación: 70% en planta baja y 60 % en plantas superiores
- 8.- Altura máxima: P. Baja + 3 plantas / 13 m.
- 9.- Alineaciones y retranqueos: a calle: libres

a linderos: la mitad de la altura proyectada con un mínimo de 3 m.

* Para facilitar la resolución de una planta semisotano destinada a garaje, se le permitirá sobresalir de la "huella" de la planta baja construida, manteniéndose siempre dentro del 70% de ocupación y a no menos de 3 m de los linderos

*Los espacios libres privados que podrán vallarse con cerramientos de obra o vegetales, se atenderán a lo regulado en el Art. 9.8.13 del PGOU.

- 10.- Condiciones de uso: los indicados en el art. 11.3.4 del PGOU.

ORDENANZA T-H:

- 4.- Edificabilidad: 840 m²e
- 5.- Parcela mínima: 800 m²
- 6.- Diámetro mínimo: 8 m.
- 7.- Ocupación: 70% en planta baja y 60 % en plantas superiores
- 8.- Altura máxima: P. Baja + 2 plantas / 10 m.
- 9.- Alineaciones y retranqueos: a calle: libres

a linderos: la mitad de la altura proyectada con un mínimo de 3 m.

* Se permitirá el adosamiento al lindero este (respecto parcela T-R) solo en planta baja y a lo largo de 1/3 como máximo de la longitud de dicho lindero

* Para facilitar la resolución de una planta semisotano destinada a garaje, se le permitirá sobresalir de la "huella" de la planta baja construida, manteniéndose siempre dentro del 70% de ocupación y a no menos de 3 m de los linderos

*Los espacios libres privados que podrán vallarse con cerramientos de obra o vegetales, se atenderán a lo regulado en el Art. 9.8.13 del PGOU.

- 10.- Condiciones de uso: exclusivamente hotelero.

- 11.- Unidades de alojamiento: una por cada 110 m² de parcela (art. 36 Decreto 47/2004)

Por otro lado dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de las previsiones del P.G.O.U. y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en la ordenación planteada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del P.G.O.U.

- Título IX.- Normas Generales para la Edificación y Urbanización.
- Título X.- Normas Particulares de los Usos.
- Título XI.- Normas Particulares de las Zonas de Suelo Urbano.