

GUARDIAS VIEJAS

Áreas de Reparto

OE-4-GV

Área de Reparto: OE-4-GV

SUMPA 4-GV

1.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

Quedan modificadas las vigentes hasta el momento de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, en los siguientes aspectos:

- Se ajustan las superficies de las manzanas a las realmente existentes.
- Se establece como parámetro que limita el aprovechamiento de cada parcela, la superficie edificable en vez del volumen edificable.
- Se ajustan los usos permitidos a la parcela privada destinada a servicios de interés público y social a los que realmente están implantados, pasando a denominarse esta parcela como Club Social (C.S.).

Estas Ordenanzas se reúnen en:

- 1.1.- Normas Generales.
- 1.2.- Espacios Libres (Zona Verde).
- 1.3.- Viales y Aparcamientos.
- 1.4.- Preescolar.
- 1.5.- Club Social.
- 1.6.- Parcelas Unifamiliares.
- 1.7.- Bloques de Viviendas.
- 1.8.- Establecimientos Hoteleros.
- 1.9.- Servicios Especiales

1.1.- NORMAS GENERALES.-

- 1.1.1.- Todas las edificaciones previstas para esta ordenación serán ejecutadas con materiales de 1ª calidad. En las fachadas predominará el 75% en tonos blancos permitiéndose el ladrillo visto, siempre que se pinte en ese 75 %.
- 1.1.2.- La tónica general que debe predominar en la Urbanización será la que se adapte al paisaje, procurando una arquitectura moderna y de técnica adecuada a la región almeriense.
- 1.1.3.- En todas las construcciones, se tendrá en cuenta las normas generales de edificación contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.
- 1.1.4.- Los suelos de la planta baja de los edificios, procurarán aislarse del terreno con gruesas tapas de escoria y velos asfálticos, caso de no llevar cámara de aire. Estos suelos, no podrán tener una cota inferior a los 35 cm. de nivel del terreno. Quedan terminantemente prohibidas las medianerías al descubierto, a las que se deberá dar un tratamiento de fachada.
- 1.1.5.- La altura de los edificios, será medida desde la acera y en el punto que pasa por el portal del edificio, hasta la parte superior del último forjado, y caso de que dicha entrada estuviera desplazada geométricamente de la planta, se computará la altura del centro geométrico de dicha planta.
- 1.1.6.- Los edificios de uso público, serán rodeados de una acera, que circunde al inmueble o permita su paso alrededor de él, por una anchura mínima de 1,60m.
- 1.1.7.- Se define como rasantes de una edificación el plano horizontal a partir del cual se establece limitaciones de alturas concedidas en estas Ordenanzas.
Para la determinación de la cota absoluta de la rasante, se situará en el terreno pisado por cada edificio, una cuadrícula de puntos de lado no superior a 1 mt. En cada uno de los vértices de la cuadrícula se determinará la cota absoluta que corresponde, con arreglo al plan.
La cota absoluta del plano de rasante, será la media aritmética de las determinadas anteriormente.
La edificabilidad sobre esta rasante, de cada parcela, será la específica del Plan Parcial.
La solera de la planta baja se tomará al nivel de la rasante con una tolerancia de más menos 25 cm.
La altura máxima del Edificio se medirá en la cota del último forjado.

1.2.- ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES).-

- Zonas Verdes de uso público: Sup.= 13.847 m2, correspondientes a las parcelas 1/a, 1/b, 2/a, 2/b y 2/c.
- En estos espacios Libres se prohíbe toda edificación. Se permitirá el acceso a él de personas tanto sean ó no copropietarios de la Urbanización.
- Estos espacios deberán estar ajardinados, plantados de verde y con plantas y arbolado de especies resistentes a la zona preferentemente de hoja perenne.
- Podrán instalarse en él, bancos, itinerarios peatonales y placetas de juegos, podrán también instalarse, riegos por aspersión, alumbrado eléctrico y elementos decorativos como estatuas, fuentes, etc.
- Estos espacios, no serán acotados, permitiéndose únicamente, el encuadre o delimitación a base de setos o elementos transparentes vegetales, de altura no superior a 1,00 mt.

1.3.- VIALES Y APARCAMIENTOS.-

Serán de aplicación la normalización de elementos de urbanización realizadas por el Ayuntamiento de El Ejido.

1.4.- PREESCOLAR (E).-

- Superficie de la parcela: 2.661 m2s.
- Ocupación máxima de parcela: 20 %.

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	Nº MAX. VIV.	Nº APARC.*	ORDENANZAS				TECHOS			
					Hotelera	Bloque	Club Social	Unifamiliar	Resd.Plurf.	Club Social	Colectiva	Resd.Unif.
									COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION			
	m ² _s	m ² _c	Uds.	Uds.	m ² _s	m ² _s	m ² _s	m ² _s	1,00	1,00	1,00	1,00
									m ² _c	m ² _c	m ² _c	m ² _c
EDIFICABLE RESIDENCIAL						7.708,00		2.311,00	2.293			1.078
U.1	2.311,00	1.078	2	4				1.155,00				539
U.2	1.155,00	539	3	2				13.403,00				6.255
U.3	13.403,00	6.255	26	26				4.292,00				2.003
U.4	4.292,00	2.003	0	8				4.841,00				2.259
U.5	4.841,00	2.259	10	9				8.576,00				4.002
U.6	8.576,00	4.002	15	17				2.602,00				1.214
U.7	2.602,00	1.214	5	5				5.346,00				2.495
U.8	5.346,00	2.495	8	10				3.719,00				0
H	3.719,00	4.554	7	0	3.719,00					4.554		
C.S.	9.525,00	3.706	0	0			9.525,00			3.706		
TOTAL EDIF.	63.478,00	30.398	124	105	3.719,00	7.708,00	9.525,00	42.526,00	2.293	3.706	4.554	19.845

ESP. LIBRES	SUPERF.
1/a	5.205,00
1/b	5.694,00
2/a	1.460,00
2/b	962,00
2/c	526,00
TOTAL ESP.LIBRES	13.847,00
DOC.	
E.P.Preescolar	2.661,00
TOTAL DOC.	2.661,00
TOTAL DOTAC.	16.508,00

*Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

NOTAS: Ordenanzas específicas según Plan Parcial aprobado.

Por tratarse de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.

VIALES	22.162,01
--------	-----------

TOTAL SECTOR	102.148,01
---------------------	-------------------



- Superficie máxima a ocupar en parcela: 532,20 m2s.
- Edificabilidad: 1,00 m2/m2.
- Superficie máxima construida: 2.661 m2c.
- Altura máxima: 4 m.
- Uso = Preescolar público.
- Vivienda: no permitida.
- Separación de linderos: 4 m.
- Fachadas: enaladas cuando menos en un 75 %.
- Tipo de cubierta: del país, permitiéndose faldones a dos aguas.
- Vuelos: 1,80 m. máximo.
- Esta parcela está situada en la parte Norte y se ha situado junto a unos jardines de uso público, y frente a un aparcamiento que ayuda al fin para el que se ha previsto.

1.5.- CLUB SOCIAL (C.S.)-

- Superficie: 9.525,00 m2s.
- Ocupación máxima de la parcela: 20 %.
- Superficie máxima de la parcela a ocupar: 1.905,00 m2s.
- Superficie máxima edificable: 3.706 m2c.
- Altura máxima de los edificios: 7 m.
- Usos permitidos: Esta parcela está destinada a la implantación de un Club Social privado en el que se consideran incluidos todos deportivo turísticos y lúdicos, a los que se podrán dotar de instalaciones de vestuarios, duchas, restaurantes, locales comerciales, espectáculos y salas de reunión. Se admite también una vivienda unifamiliar para uso exclusivo de la actividad, quedando expresamente prohibidos todos los demás usos no indicados.
- Cerramientos de parcelas: altura máxima 0,40 m.
- Separación de linderos: 4 m. mínimo ó el 80 % de la altura del edificio.
- Condiciones estéticas: blanco en fachadas en un porcentaje del 75 %.
- Tipo de cubierta: del país.
- Vuelos: máximo 1,80 m.
- Se advierten concretamente para esta zona, que para conceder nuevos permisos municipales habrá que señalarse específicamente, la superficie ya construida, al objeto de tenerlo en cuenta con el proyecto que se presenta

1.6.- PARCELAS UNIFAMILIARES (U).-

Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7 y U.8, cuyas superficies son las contenidas en el cuadro resumen de la ordenación.

- Superficie parcela mínima: 500 m2.
- Ocupación del edificio principal: 25 %
- Ocupación del edificio complementario: 10 %
- Ocupación máxima: 35 %.
- Edificabilidad máxima: 0,4667 m2c/m2s.
- Superficie máxima a edificar en manzana: la que consta en el cuadro resumen de la ordenación.
- Altura máxima del edificio: 7 m.
- Uso: Privado.
- Nº máximo de viviendas: 76.
- Reparcelación: prohibida.
- Tapias: altura máxima 0,80 m. en fábrica y a 1,4 m. en transparencia.
- Separación de linderos: min. 4 m. ó el 80% de la altura total.
- Condiciones estéticas: blanco en un 75%.
- Tipo de cubierta: del país.
- Vuelos máximos: 1,80 m. sin que éstos rebasen las distancias mínimas de las medianerías.
- Sótanos o semisótanos: permitidos, siempre que no se rebase la altura máxima de 7m.
- Volados de cubierta máximo: 0,40 m.
- Se cumplirán todas las condiciones generales de edificación previstas en las Ordenanzas del Plan General.
- La planta baja estará a una cota mínima de 35 cm. del suelo.
- Se exigirá impermeabilización en la planta baja y en la cubierta.
- Se permitirá la construcción de terraza descubierta, no teniéndose en cuenta su superficie en el cómputo de las ordenanzas.
- La superficie a computar, se entenderá la que está cubierta por cemento macizo, aunque no esté cerrada en su contorno.

1.7.- BLOQUES DE VIVIENDAS (P).-

- Superficie: 7.708 m2s.
- Ocupación máxima: 40 %.
- Prohibida edificación complementaria.
- Superficie máxima a ocupar en la parcela: 2.571,84 m2.
- Edificabilidad máxima: 1,07 m3/m2.
- Volumen máximo a construir: 6.879,54 m3.
- Altura máxima de los edificios: 10 m.
- Uso: Privado.
- Nº máximo de viviendas: 48.
- Parcela mínima: 1.000 m2.

- Cerramientos de parcela obligatorio: Altura máxima 0,40 m.
- Separación min. de linderos: 4 m. ó el 80% de la altura total.
- Condiciones estéticas: 75% de blanco en fachadas.
- Tipo de cubierta: llana o a dos aguas.
- Vuelos máximos permitidos: 1,80 m.
- Las medianerías deberán ser tratadas con carácter de fachadas principales.
- Altura mínima de suelo a techo para las viviendas 2,60 m.
- La planta baja estará a una cota del terreno no inferior a los 35 cm.
- La cubierta será convenientemente impermeabilizada, así como la solera de planta baja.
- No se permite el uso comercial.
- Los bloques de viviendas se construirán sin patios.
- La separación entre bloque y bloque no será inferior a vez y media la altura del mismo.
- Se autoriza la construcción de sótano, debajo de estos edificios ó juntos a ellos, siempre que la cubierta de estos sótanos, no rebase una altura de 0,90 m, del suelo del terreno.
- Se autoriza la construcción de tanque propano para la colectividad y en caso de no ser enterrado, deberá ser convenientemente aislados por malla metálica, protegida ésta a su vez de setos o transparentes vegetales.
- Para esta zona de bloques de apartamentos, y en la presentación de cualquier proyecto, deberá hacerse relación de la superficie construida que exista en la zona, para que sumado al volumen del nuevo proyecto computarlo con el volumen total permitido.

1.8.- ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS (H).-

- Superficie: 3.719 m2s.
- Edificio principal ocupación máxima: 30 %
- Edificio complementario ocupación máxima: 10 %.
- Ocupación máxima total: 40 %.
- Superficie máxima a ocupar por parcela: 1.487,60 m2c.
- Superficie máxima a construir: 4.554 m2c.
- Altura máxima: 10 m.
- Uso: Privado.
- Nº de viviendas: No permitidas.
- Parcela única indivisible.
- Cerramientos de parcela obligatorio: Altura máxima 0,40 m.
- Separación min. de linderos: 4 m. ó el 80% de la altura del edificio.
- Condiciones estéticas: predominará el blanco en un 75 %.
- Tipo de cubierta: azotea o a dos aguas.
- Vuelos permitidos: máximo 1,80 m. siempre que su proyección no rebase las separaciones mínimas de linderos, previstas anteriormente.
- En estas construcciones se cumplirá lo establecido en la legislación vigente sobre establecimientos hoteleros. Se permitirá la ubicación de pequeñas tiendas, boutiques, en la planta baja del edificio, o en edificaciones adyacentes o complementarias.
- Quedan autorizados, los sótanos, con aparcamiento, capaces de un vehículo cada 5 dormitorios.

1.9.- SERVICIOS PÚBLICOS (S.P.).-

- Superficie: 232,62 m2s.
- Ocupación del edificio principal: 90 %.
- Ocupación máxima de la parcela: 209,36 m2. Superficie máxima a construir: No se limita.
- Esta parcela está destinada a ubicar en ella, infraestructuras urbanas y servicios públicos.
- Cerramientos de parcela obligatorios: Altura máxima opaca a 0,60 mts y transparente o con seto vegetal hasta 2,20 mts.