

VOLUMEN V (1).- 1. FICHAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

FICHA OE-3-SM.

- Hojas actuales.
- Hojas modificadas.

USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACION MAX		EDIFICAB. MAX.		ORDENAC	ALTURA	RETRANQUEO	VIV.	APARC	
		NETA-m2	MIN. - m2	m2	%	m2	m3/m2	ZONA	Plantas m.	m.	Nº MAX	Nº MIN.	
CHALETS	CH.1	10.426	600	5.213,00	50,00	4.170,40	1,200	I	B+1	7	5 a calle y 4 colindante	16	41
	CH.2	13.668	600	6.834,00	50,00	5.467,20	1,200	I	B+1	7		21	55
	A.2.1.	31.672	1.000	15.836,00	50,00	8.250,00	0,781	I BIS	2	7		24	83
	A.2.2.	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	0,737	I BIS	2	7		16	55
	TOTAL	78.168		39.084,00	50,00	23.387,60	0,898						77
ADOSADOS	B.2.1.	12.194	3.000	4.877,60	40,00	6.097,00	1,500	II	3	10	1/2h - no < 4m	40	61
	B.2.2.	11.096	3.000	4.438,40	40,00	5.548,00	1,500	II	3	10		37	55
	B.2.3.	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	1,500	II	3	10		34	51
	B.2.4.	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	1,500	II	3	10		35	53
	TOTAL	44.159		17.663,60	40,00	22.079,50	1,500						146
APARTAMENTOS	A.2.3.	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	3,120	III	4	13	1/2h - no < 4m	222	300
	A.2.4.	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.690,90	3,300	III	4	13		86	107
	A.2.5.	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	3,300	III	4	13		184	240
	A.2.6.	12.956	5.000	6.478,00	50,00	14.251,60	3,300	III	4	13		155	143
	A.2.7.	14.825	5.000	5.188,75	35,00	7.412,50	1,500	III	4	13		63	74
	A.2.8.	16.765	5.000	6.706,00	40,00	18.441,50	3,300	III	4	13	(*)	142	184
	A.2.9.	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	3,300	III	4	13		122	134
	A.2.10.	15.066	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	2,235	III	4	13		109	112
	H.2.3.	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	2,289	III	4	13		160	175
	H.2.4.	19.903	5.000	6.966,05	35,00	22.930,00	3,300	III	4	13	208	229	
	H.2.5.	13.990	5.000	4.896,50	35,00	16.102,37	3,300	III	4	13	161	161	
	H.2.6.	18.877	5.000	6.606,95	35,00	14.400,08	2,289	III	4	13	131	144	
	TOTAL	198.526		72.265,75	36,40	200.307,61	3,042					1743	2003
	HOTELES	HG.2.1.	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	2,100	IV	4	13	<h. y >8m	160 hab
H.2.2.		12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	3,000	IV	6	22	(*)	205 hab	
TOTAL		34.974		12.240,90	35,00	28.179,60	2,417					365 hab	
COMERCIAL	E.C.2.1.	31.193	5.000	10.917,55	35,00	21.835,10	2,100	V	4	13	1/2h.no<4m		291
SERVICIOS PROPIOS	S.2.1.	3.259		1.140,65	35,00	162,93	0,150	VI	2	8	4m		
CAMPO DE GOLF	G.3.	230.200											
TOTAL APROV. NETO		620.479		153.312		295.952,34						1966	2748
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544						VII					
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	6.047						VII					
DOT.LOCAL DOCENTE	S.2.2.c	4.032		2.016,00	50,00	2.019,67	0,150	VII	2				
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	50,00	162,93	0,150	VII	2				
SOC-DEPOR	E.D.2.2.	26.040		13.020,00	50,00	2.019,67	0,480	VII	2				
TOTAL S.I.P.S.		52.340		26.170,00	50,00	2.182,60	0,125						
ZONA JARDIN	Z. J.	55.800											
RECREO Y JUEGO	V.8.	50.073	(***)										
TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873											
RED VIARIA		138.685											
TOTAL DOTACIONES		300.930		28.186,00		4.202,27							
TOTAL GENERAL		930.000		181.498,45		300.154,6	0,968						



(*): Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***) : La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).

CONDICIONES GENERALES.1.1.- Volúmenes.

Todos los edificios que se proyecten tendrán como máximo los volúmenes y superficies edificables que se establezcan en el Plan Parcial, y que se señalan en cada ordenanza particular.

1.2.- Superficie edificable.

Las superficies máximas edificables son las resultantes de dividir los volúmenes máximos autorizados por una altura media de planta de tres metros < 3 m. Si la altura media por planta en los edificios es superior a 3 m habrá que reducir la superficie máxima edificable para ajustarse al volumen autorizado. Si la altura media es inferior a 3 m no podrá sobrepasarse la superficie máxima edificable.

Se considerara como volumen de edificación el que figure sobre la rasante del terreno, no computándose a tal efecto los sótanos.

No se considerara asimismo como volumen edificable el de las plantas diáfanos (sobre pilares) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas.

Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

	CERRADOS <u>LATERALMENTE</u>	ABIERTOS <u>LATERALMENTE</u>
cubiertos con forjado	50% superf.	0% superf.
cubiertos con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

1.3.- Superficie Construida.

Esta superficie se calculara en los proyectos a efectos de la valoración de los mismos, no a efectos de edificabilidad. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

Quedan incluidos en el computo de la superficie construida:

- Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso a que se destine y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computaran de acuerdo al siguiente criterio:

	CERRADOS <u>LATERALMENTE</u>	ABIERTOS <u>LATERALMENTE</u>
cubiertos con forjado	50% superf.	0% superf.
Descubiertos o con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

- Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela siempre que de la disposición de sus cerramientos y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se esta consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del computo de la superficie construida.

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
- Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado

d) Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre menor de 1,80 m.

e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidas entre las alineaciones de fachada.

2.- Ocupación.

Es la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela. Si se expresa en m² se denomina superficie ocupada.

Todos los edificios que se proyecten no superaran la ocupación máxima autorizada para la zona en este Plan Parcial, entendiéndose por tal, la huella del edificio sobre el terreno, incluyendo porches. No se computaran a estos efectos los patios interiores y los voladizos.

Tampoco computaran a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas no consideradas como edificación.

3.- Alturas.

En cada ordenanza de zona se especificara la altura de las edificaciones en metros ó número de plantas sobre rasante.

4.- Retranqueos.

En la Ordenanza de cada zona se definirán los retranqueos mínimos al frente de parcela y los linderos restantes.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se divide este Plan Parcial son las siguientes:

- Viviendas unifamiliares aisladas (chalets)
- Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas.
- Viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos).
- Hoteles de Viajeros.
- Equipamiento comercial.
- Servicios propios de la urbanización.
- Equipamientos docentes, social y deportivo.
- Espacios libres de uso público o privado.

ORDENANZA I, I-bis

Viviendas unifamiliares aisladas.

Asimilable a la Ordenanza Ai

Regirá en las zonas C.H.1 y 2., a las que se aplica la ordenanza I y en las zonas A2.1. y A2.2. de la urbanización, ordenanza I-bis-

a) Parcela mínima y número de parcelas.

La parcela mínima se establece en 600 m² (CH) y 1.000 m² (A.2.1 y A.2.2), y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 14 ml.

Las zonas se señalan en el Plano de Parcelación con su situación y superficie neta, y en el capítulo 1.8.1. de la Memoria se define el número máximo de parcelas dentro de cada zona: CH-2.1. = 16 parcelas y C.H.2.2. = 21 parcelas, A2.1 = 24 parcelas y A2.2=16 parc, en total 77 parcelas

Las parcelas no podrán en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias de ellas colindantes a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y los retranqueos serán considerados tan solo con respecto al perímetro y superficie de la parcela resultante.

b) Aprovechamiento del terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un cincuenta por ciento (50%) de la parcela con un volumen de edificabilidad de un metro con veinte centímetros cúbicos por metro cuadrado ($1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$) equivalentes a cuarenta centímetros cuadrados por metro cuadrado ($0,40 \text{ m}^2$) sobre la superficie de cada parcela. En las zonas A2.1. y A.2.2. el volumen máximo será de $0,781$ y $0,737 \text{ m}^3/\text{m}^2$ respectivamente.

Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, 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 dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m^2 de techo edificable, con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m^2) por plaza, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

c) Alturas.

Se permite la construcción de una planta baja y una planta elevada, pudiendo existir sótanos y semisótanos no vivideros. La planta elevada tendrá como máximo el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la baja. La altura máxima total será de siete metros (7 m). La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a las construcciones por encima de la altura máxima se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26. de las NN.SS. del Terminio Municipal.

d) Retranqueos.

Toda la construcción guardara un retranqueo mínimo de cinco metros (5 m) con las calles de entrada a la parcela y de cuatro metros (4 m) con las parcelas colindantes. Se admitirá 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.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercios, industrias, y actividades similares. Las viviendas cumplirán las condiciones generales de las ordenanzas generales de edificación.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

Los propietarios de las parcelas destinadas a uso de vivienda unifamiliar, podrán construir una piscina para su uso particular 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. Tan solo durante el periodo de tiempo que duren las obras de edificación de la parcela, se permitirá en la misma el almacenamiento o deposito de materiales.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en las condiciones generales de las Ordenanzas del Plan General.

g.1) 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 fabrica no superior a 0,60 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros 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 macizos 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 para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas puertas adicionado.

g.2) Cubiertas.

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

h) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones generales establecidas en el Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente potable.

Electricidad. Será obligatoria la instalación necesaria interior para alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico de 8.1. y normas específicas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirán al exterior de la parcela donde se acometerán a la red de alcantarillado de la urbanización.

j) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación de jardines y otros servicios comunes, correrá a cargo del promotor de la urbanización, hasta la constitución de la Entidad de conservación.

ORDENANZA II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza Ad de las NN.SS.

Regirá en las zonas B.2.1., B.2.2., B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fija o en agrupaciones, sobre zonas ajardinadas de uso común.

a) Parcelación y número de viviendas

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m^2), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2), en la que se ubicará una sola vivienda unifamiliar, adosada o no, y la zona ajardinada privada.

La agrupación de edificios será de seis viviendas como mínimo, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

El número máximo de viviendas autorizadas en cada zona será el que figura en el cuadro 2.B (Población máxima actualizada).

b) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fija de viviendas podrá ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de la parcela, en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas, con un volumen permitido de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado ($1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela, equivalente a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado ($0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela.

Cada vivienda adosada podrá ocupar en planta un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), en los que se incluirá la superficie de patios ajardinados que pueden ir adosados a cualquiera de las fachadas de la edificación o separando unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos patios es de tres metros (3 metros). De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido podrá ser de dos metros cincuenta centímetros (2,5 metros).

Los patios así definidos podrán estar cubiertos al nivel de planta baja en un 20 % de su superficie.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran 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 dedicara a aparcamiento de la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones, será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida conforme al artículo 6.1.25 de las NN.SS. podrá ser superior a diez metros (10 m). Se autorizan los sótanos y semisótano no vivideros.

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a construcciones por encima de la altura máxima, se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26 de las NN.SS. del termino municipal. ¿

d) Retranqueos.

En cada grupo de viviendas unifamiliares la distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el párrafo c), ni menor de cuatro metros (4).

Se permite que las construcciones auxiliares o no vivideras como los garajes, se adosen o reduzcan su retranqueo a los viales de acceso incluso los públicos en un frente máximo de 3,5 m y una sola planta. Quedan excluidas de esta posibilidad solo las edificaciones colindantes con la Avenida Principal y la totalidad de la Calle 1.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedican exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000 m²), el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los Promotores de las zonas o parcelas o los Propietarios de los edificios, en comunidad, podrán construir en las áreas verdes privadas de cada zona y por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, un núcleo deportivo con piscina y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

La piscina, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de la misma y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

Los apartados g), h) y) y j) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza 1, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se registrará por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza II.

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de altura Apartamentos)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas A.2.3. a A.2.10, y zonas H.2.3. a H.2.6. de la Urbanización.

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

También se permiten como usos compatibles el hotelero, rigiéndose en este caso por lo establecido en la ordenanza IV hotelera, manteniéndose las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza III.

a) Parcela mínima y número de viviendas.

La superficie mínima de la parcela que se admite es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 ml necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

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

En cuanto al número máximo de viviendas, en cada zona, no se podrá sobrepasar lo especificado en el cuadro de población máxima (Memoria Cap. 1.11) para estas zonas.

b) Aprovechamiento del terreno.

En todas las zonas la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%) salvo en la zona A.2.6, que será del cincuenta por ciento (50%) y en la zona A.2.8 que será del cuarenta por ciento (40%). El índice máximo de edificabilidad será; zona H.2.3 de tres metros cúbicos con trescientos sesenta y dos (3,362m³/m²), zona H.2.6. de dos metros cúbicos con doscientos ochenta y nueve (2,289 m³/m²), zona H.2.4. de tres metros cúbicos con cuatrocientos cincuenta y seis (3,456m³/m²); zona H.2.5. de tres metros cúbicos con cuatrocientos cincuenta y tres (3,453m³/m²); zonas A.2.4; A.2.5; A.2.6.; A.2.8; (3,30 m³/m²) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,10 m²/m²) de parcela; en la zona A.2.3 de tres metros con doce centímetros cúbicos por metros cuadrado (3,12 m³/m²) de parcela equivalentes a un metro con cuatro centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,04 m²/m²) de parcela; en la zona A.2.7 de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m³/m² de parcela, equivalentes a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m²/m²) de parcela, en la zona A.2.9 de tres metros cúbicos on novecientos cuarenta y dos centímetros cúbicos por metro cuadrado (3,942 m³/m²) de parcela, y en la zona A.2.10 de dos metros con doscientos treinta y cinco milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,235 m³/m²) de parcela, equivalente a setecientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados por metro cuadrado (0,745 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, 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 dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables; con una superficie por plaza de 15 m² pudiendo deducirse del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de cuatro plantas (4) en todas las zonas. En ningún caso la altura total de las edificaciones definida conforme al artículo 6.1.25 de las NN.SS podrá ser superior a trece metros (13 m), en todas las zonas.

Respecto a las construcciones por encima de las alturas máximas se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26 de las NN.SS.

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 adyacente, a las calles públicas y a los linderos de otras parcelas 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), en todas las zonas, excepto en las zonas A.2.9 y A.2.10, así como en las H2.3., H2.4., H2.5. y H.2.6.

En las zonas A.2.9 y A.2.10, y H2.3., H2.4., H.2.5. y H.2.6., el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo, cumplirá con los cien metros (100 m) medidos a partir de la zona marítimo terrestre, exigidas en la vigente Ley de Costas, y en el resto de los linderos el retranqueo no será inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando permanezcan 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 de conjunto.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicaran exclusivamente a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, admitiéndose también por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independiente de los edificios dedicados a viviendas. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

También se permite como compatible el uso hotelero, con las condiciones establecidas en la ordenanza IV.

Las plantas bajas de los edificios podrán ser diáfanos, sobre pilares, no computándose en este caso volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portal, escalera, ascensor y servicios comunes, computándose estas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas quedando en este caso el suelo de las mismas a un metro (1,00 m) sobre el terreno o acera.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales de mas de treinta metros cuadrados (30 m²) por local hasta un total no superior al cincuenta por ciento (50%) de la ocupación máxima en todas las zonas. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno o acera, con una altura libre mínima de planta de tres metros (3 m).

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.**g) Condiciones estéticas y ambientales.****g.1.) Cerramientos de parcelas.****g.2.) Cubiertas.****g.3.) Posición de los edificios.****h) Condiciones higiénicas.****i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.****j) Servicios urbanos.**

Los apartados f), g.1), g.2), h), i) y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza III.

Además el apartado f) cuando se refiera a las parcelas A.2.9 y A.2.10 y en lo referente a construcciones auxiliares para instalaciones deportivas estas tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 m (art. 23/1 Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atenderá a los artículos 24, 25 y 26 de la referida Ley.

Para cumplir lo que establece la actual Ley de Costas (Art. 30/lib), las edificaciones que se sitúen en primera línea de playa, deberán poseer una configuración marcadamente rectangular, con sus lados mayores situados perpendicularmente a la línea de costa, de modo que la separación entre las edificaciones sea la máxima posible.

k) Condición especial.

Cuando a voluntad de los promotores, las realizaciones, parciales o totales, que se efectúen al amparo de esta Ordenanza, se asemejen a las tipologías de la Ordenanza II, estas se regirán por lo estipulado en esta, (Ordenanza II), a excepción de su índice máximo de edificabilidad que seguirá siendo el asignado en su Ordenanza original (III).

ORDENANZA IV**(Hoteles de viajeros)**

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas H.G.2.1 y H.2.2, y H.2.4, H.2.5 y H.2.6 de la Urbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles de viajeros y todos los tipos de alojamientos turísticos que contempla la Reglamentación de la Industria Hotelera, vigente.

También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas salvo las H.G.2.1 y H.2.2, puedan cambiar su uso por el de viviendas colectivas en bloque de altura-apartamentos, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, sin variar las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen asignadas. Este cambio de uso se tendrá que hacer por parcelas completas.

En este supuesto, también será de aplicación la condición "n" de la Ordenanza III.

a) Parcelación y número de alojamientos.

La parcela mínima en estas zonas será de 8.000 m², y el diámetro del círculo mínimo inscribible será de 30 ml. de diámetro.

El número máximo de habitaciones y camas hoteleras en cada zona viene definido en el cuadro de Población Máxima.

En el caso de aplicarse el uso de la Ordenanza III para las zonas H.2.3 a H.2.6, el número máximo de viviendas asignadas a cada zona no podrá alterarse con este cambio.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un treinta y cinco por ciento (35%) en todas las zonas, aplicados estos porcentajes sobre las superficies netas de las parcelas.

El índice máximo de edificabilidad, aplicado sobre la superficie neta de cada parcela, será en la zona H.G.2.1, de dos metros con doscientos ochenta y nueve milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,10 m³/m²), en la zona H.2.2 será de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3,00 m³/m²) equivalente de un metro cuadrado por metro cuadrado (1,00 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran 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 dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento cada dos y media habitaciones dobles o cada 5 plazas hoteleras, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable, en todas las zonas; pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un veinticinco por ciento (25%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones en todas las parcelas no podrá ser superior a seis (6) plantas o diecinueve metros (19 m), excepto en la parcela H.G.2.1 que no será superior a cuatro (4) plantas o trece metros (13 m), medidos siempre conforme a los criterios del Plan General.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizan las construcciones previstas 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 linderos con las parcelas adyacentes o vía pública no será inferior a la altura de la edificación principal, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de ocho metros (8 m).

En las parcelas H.2.2. a H.2.6 el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo cumplirá con los cien metros (100 m) medidos a partir de la zona marítimo terrestre, exigidos en la vigente Ley de Costas.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicaran a hoteles en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyéndose también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Como uso especial o secundario las zonas H.2.2 a H.2.6 podrán tener el uso de la Ordenanza III, sin alterar el número máximo de viviendas que actualmente tienen asignadas según cuadro 2.B.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones de cada 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 pistas de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de minigolf, boleras, etc..

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

Estas construcciones auxiliares también tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 metros (art. 23/1 Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atenderá a los arts. 24, 25 y 26 de la referida Ley.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

g.3.) Posición de los edificios.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

Los apartados g.1), g.2), g.3), h), i) y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza III, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza IV.

Los apartados h) e i) cumplirán además las exigencias de la Reglamentación de la Industria hotelera vigente, para esta Comunidad Autónoma.

k) Condición especial.

El número máximo de viviendas asignadas a cada zona no podrá alterarse con el cambio de Ordenanza.

ORDENANZA V

(Equipamiento comercial)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en la zona E.C.2.1 de la Urbanización.

Se permiten edificios e instalaciones propias de todo Centro Cívico-Comercial

a) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) con un círculo mínimo inscribible de 30 ml de diámetro, necesitándose Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustara al estudio de detalle o anteproyecto que, previamente, se apruebe para cada parcela.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán del treinta y cinco por ciento (35%) aplicado sobre la superficie neta de la misma.

Los índices máximos de edificabilidad aplicado sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con diez centímetros cúbicos por metro cuadrado (2,10 m³/m²) de parcela, equivalente a setenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,70 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de “zonas verdes privadas”, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establezcan para las mismas las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) edificables.

c) Alturas.

La altura máxima de la edificación en estas parcelas será de cuatro (4) plantas o trece metros (13 m) medidas conforme a los criterios generales del Plan General.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones previstas en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales de edificación.

La altura mínima libre entre suelo y techo será de tres metros (3,00 m) en la planta baja, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) las restantes plantas, para uso hotelero, o de tres metros (3,00 m) para uso comercial

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de la edificación a los límites de la parcela adyacente, a la calle pública o a los linderos de otras parcelas 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)

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicaran a comercios, oficinas, salas de espectáculos, discotecas, bares, cafeterías, restaurantes, locales recreativos y demás actividades del sector terciario.

La superficie útil de cada local destinado a estos usos no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

Además de los usos anteriores considerados como preferentes y que podrán ocupar todas las plantas, se autoriza el uso hotelero para alojamiento en sus variedades de pensiones o residencia apartamentos, en plantas primera, segunda y tercera. utilizando la planta baja solamente para accesos y conserjería.

En esta zona, con una superficie total neta de solar de treinta y un mil ciento noventa y tres metros cuadrados (31.193 m²), esta incluida la superficie de cinco mil quinientos ochenta metros cuadrados (5.580 m²) exigida por las NN.SS. del Termino Municipal en este sector para equipamiento comercial, siendo en este caso de uso privado.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permiten en esta zona.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las de las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

No se autorizan.

g.2.) Cubiertas.

Igual que Ordenanza 1.

h) Condiciones higiénicas.

Las de las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario y la industria hotelera.

j) Servicios urbanos.

Igual que Ordenanza 1.

ORDENANZA VI**(Servicios propios de la Urbanización)**

Regirá en la zona S.2.1. de la Urbanización, se reserva para servicios o dotaciones propias de la Urbanización.

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En el cuadro resumen de la ordenación figuran los datos de ocupación, volumen y superficie edificable máximos para este uso en cada parcela.

c) Alturas.

La altura permitida para estas edificaciones será de dos plantas o de ocho metros (8 m), medidos conforme al artículo 6.1.25. de las NN.SS.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de del edificio a los límites de la parcela no será inferior a cuatro metros (4 m)

e) Condiciones de uso.

La parcela S.2.1. se reserva para que la Promotora y la futura Entidad de Conservación construya sus instalaciones y servicios de administración, promoción, vigilancia, mantenimiento, etc. También se admiten como usos compatibles todos los dotacionales públicos

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

No se permite en esta Ordenanza.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las correspondientes a las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

Igual que la ordenanza 1.

g.2.) Cubiertas.

Igual que la ordenanza 1.

h) Condiciones higiénicas.

Las correspondientes a las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario.

ORDENANZA VII**(Equipamiento docente, social y deportivo)**

Regirá en las zonas E.D.2.1., E.D.2.2 y S.2.2.c.. de la Urbanización.

Estas zonas están previstas para equipamientos docentes, para poder ser desarrollados por organismos públicos o por entidades privadas, mediante concesiones, o arriendos del suelo por el Ayuntamiento del Ejido, conforme estipula el artículo 48.2 de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sin que ello desvirtúe el destino de propiedad pública de estos solares. La parcela S.2.2. está destinada a sistema general de espacios libres en una superficie de 2.544 m², y sistema local de espacios libres y docente el resto..

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente, social y deportivo, en las Normas Subsidiarias del Termino Municipal para este Sector.

En el siguiente cuadro se puede ver la distribución de estos equipamientos, en cada zona, con las superficies netas de proyecto y las mínimas exigidas, así como la ocupación máxima aconsejable.

USOS	ZONAS	SUPERF		PARCELA		OCUPACION MAX		EDIFICAB. MAX.		ORDENAC	ALTURA	RETRANQUEO	VIV.	APARC
		NETA-m2	MIN. - m2	m2	%	m2	m3/m2	ZONA	Plantas					
CHALETS	CH.1	10.426	600	5.213,00	50,00	4.170,40	1,200	I	B+1	7	5 a calle y 4 colindante	16	41	
	CH.2	13.668	600	6.834,00	50,00	5.467,20	1,200	I	B+1	7		21	55	
	A.2.1.	31.672	1.000	15.836,00	50,00	8.250,00	0,781	I BIS	2	7		24	83	
	A.2.2.	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	0,737	I BIS	2	7		16	55	
	TOTAL	78.168		39.084,00	50,00	23.387,60	0,898						77	234
ADOSADOS	B.2.1.	12.194	3.000	4.877,60	40,00	6.097,00	1,500	II	3	10	1/2h - no < 4m	40	61	
	B.2.2.	11.096	3.000	4.438,40	40,00	5.548,00	1,500	II	3	10		37	55	
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	1,500	II	3	10		34	51	
	B.2.4.	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	1,500	II	3	10		35	53	
	TOTAL	44.159		17.663,60	40,00	22.079,50	1,500						146	220
APARTAMENTOS	A.2.3.	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	3,120	III	4	13	1/2h - no < 4m	222	300	
	A.2.4.	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.690,90	3,300	III	4	13		86	107	
	A.2.5.	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	3,300	III	4	13		184	240	
	A.2.6.	12.956	5.000	6.478,00	50,00	14.251,60	3,300	III	4	13		155	143	
	A.2.7.	14.825	5.000	5.188,75	35,00	7.412,50	1,500	III	4	13		63	74	
	A.2.8.	16.765	5.000	6.706,00	40,00	18.441,50	3,300	III	4	13		142	184	
	A.2.9.	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	3,300	III	4	13	(*)	122	134	
	A.2.10.	15.066	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	2,235	III	4	13		109	112	
	H.2.3.	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	2,289	III	4	13		160	175	
	H.2.4.	19.903	5.000	6.966,05	35,00	22.930,00	3,300	III	4	13		208	229	
	H.2.5.	13.990	5.000	4.896,50	35,00	16.102,37	3,300	III	4	13		161	161	
	H.2.6.	18.877	5.000	6.606,95	35,00	14.400,08	2,289	III	4	13		131	144	
	TOTAL	198.526		72.265,75	36,40	200.307,61	3,042						1743	2003
	HOTELES	HG.2.1.	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	2,100	IV	4		13	<h. y >8m	160 hab
H.2.2.		12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	3,000	IV	6	22	(*)	205 hab	(**)	
TOTAL		34.974		12.240,90	35,00	28.179,60	2,417					365 hab		
COMERCIAL	E.C.2.1.	31.193	5.000	10.917,55	35,00	21.835,10	2,100	V	4	13	1/2h.no<4m		291	
SERVICIOS PROPIOS	S.2.1.	3.259		1.140,65	35,00	162,93	0,150	VI	2	8	4m			
CAMPO DE GOLF	G.3.	230.200												
TOTAL APROV. NETO		620.479		153.312		295.952,34							1966	2748
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544						VII						
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	6.047						VII						
SOC-DEPOR	S.2.2.c	4.032		2.016,00	50,00	2.016,00	1,500	VII	2					
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	50,00	13.150,00	1,500	VII	2					
DOCENTE	E.D.2.2b	9.692		4.846,00	50,00	4.846,00	1,500	VII	2					
SOC-DEPOR	E.D.2.2a	16.348		8.174,00	50,00	8.174,00	1,500	VII	2					
TOTAL		52.340		28.186,00	50,00	28.186,00								
ZONA JARDIN	Z. J.	55.800												
RECREO Y JUEGO	V.8	50.073	(***)											
TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873												
RED VIARIA		138.685												
TOTAL DOTACIONES		300.930		30.202,00		30.202,00								
TOTAL GENERAL		930.000		183.514,45		326.154,3	0,968							



(*): Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***): La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).

CONDICIONES GENERALES.1.1.- Volúmenes.

Todos los edificios que se proyecten tendrán como máximo los volúmenes y superficies edificables que se establezcan en el Plan Parcial, y que se señalan en cada ordenanza particular.

1.2.- Superficie edificable.

Las superficies máximas edificables son las resultantes de dividir los volúmenes máximos autorizados por una altura media de planta de tres metros < 3 m. Si la altura media por planta en los edificios es superior a 3 m habrá que reducir la superficie máxima edificable para ajustarse al volumen autorizado. Si la altura media es inferior a 3 m no podrá sobrepasarse la superficie máxima edificable.

Se considerara como volumen de edificación el que figure sobre la rasante del terreno, no computándose a tal efecto los sótanos.

No se considerara asimismo como volumen edificable el de las plantas diáfanos (sobre pilares) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas.

Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

	CERRADOS <u>LATERALMENTE</u>	ABIERTOS <u>LATERALMENTE</u>
cubiertos con forjado	50% superf.	0% superf.
cubiertos con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

1.3.- Superficie Construida.

Esta superficie se calculara en los proyectos a efectos de la valoración de los mismos, no a efectos de edificabilidad. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

Quedan incluidos en el computo de la superficie construida:

- Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso a que se destine y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computaran de acuerdo al siguiente criterio:

	CERRADOS <u>LATERALMENTE</u>	ABIERTOS <u>LATERALMENTE</u>
cubiertos con forjado	50% superf.	0% superf.
Descubiertos o con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

- Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela siempre que de la disposición de sus cerramientos y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se esta consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del computo de la superficie construida.

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
- Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado

d) Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre menor de 1,80 m.

e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidas entre las alineaciones de fachada.

2.- Ocupación.

Es la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela. Si se expresa en m² se denomina superficie ocupada.

Todos los edificios que se proyecten no superaran la ocupación máxima autorizada para la zona en este Plan Parcial, entendiéndose por tal, la huella del edificio sobre el terreno, incluyendo porches. No se computaran a estos efectos los patios interiores y los voladizos.

Tampoco computaran a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas no consideradas como edificación.

3.- Alturas.

En cada ordenanza de zona se especificara la altura de las edificaciones en metros ó número de plantas sobre rasante.

4.- Retranqueos.

En la Ordenanza de cada zona se definirán los retranqueos mínimos al frente de parcela y los linderos restantes.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se divide este Plan Parcial son las siguientes:

- Viviendas unifamiliares aisladas (chalets)
- Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas.
- Viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos).
- Hoteles de Viajeros.
- Equipamiento comercial.
- Servicios propios de la urbanización.
- Equipamientos docentes, social y deportivo.
- Espacios libres de uso público o privado.

ORDENANZA I, I-bis

Viviendas unifamiliares aisladas.

Asimilable a la Ordenanza Ai

Regirá en las zonas C.H.1 y 2., a las que se aplica la ordenanza I y en las zonas A2.1. y A2.2. de la urbanización, ordenanza I-bis-

a) Parcela mínima y número de parcelas.

La parcela mínima se establece en 600 m² (CH) y 1.000 m² (A.2.1 y A.2.2), y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 14 ml.

Las zonas se señalan en el Plano de Parcelación con su situación y superficie neta, y en el capítulo 1.8.1. de la Memoria se define el número máximo de parcelas dentro de cada zona: CH-2.1. = 16 parcelas y C.H.2.2. = 21 parcelas, A2.1 = 24 parcelas y A2.2=16 parc, en total 77 parcelas

Las parcelas no podrán en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias de ellas colindantes a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y los retranqueos serán considerados tan solo con respecto al perímetro y superficie de la parcela resultante.

b) Aprovechamiento del terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un cincuenta por ciento (50%) de la parcela con un volumen de edificabilidad de un metro con veinte centímetros cúbicos por metro cuadrado ($1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$) equivalentes a cuarenta centímetros cuadrados por metro cuadrado ($0,40 \text{ m}^2$) sobre la superficie de cada parcela. En las zonas A2.1. y A.2.2. el volumen máximo será de $0,781$ y $0,737 \text{ m}^3/\text{m}^2$ respectivamente.

Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, 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 dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m^2 de techo edificable, con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m^2) por plaza, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

c) Alturas.

Se permite la construcción de una planta baja y una planta elevada, pudiendo existir sótanos y semisótanos no vivideros. La planta elevada tendrá como máximo el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la baja. La altura máxima total será de siete metros (7 m). La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a las construcciones por encima de la altura máxima se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26. de las NN.SS. del Terminio Municipal.

d) Retranqueos.

Toda la construcción guardara un retranqueo mínimo de cinco metros (5 m) con las calles de entrada a la parcela y de cuatro metros (4 m) con las parcelas colindantes. Se admitirá 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.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercios, industrias, y actividades similares. Las viviendas cumplirán las condiciones generales de las ordenanzas generales de edificación.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

Los propietarios de las parcelas destinadas a uso de vivienda unifamiliar, podrán construir una piscina para su uso particular 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. Tan solo durante el periodo de tiempo que duren las obras de edificación de la parcela, se permitirá en la misma el almacenamiento o deposito de materiales.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en las condiciones generales de las Ordenanzas del Plan General.

g.1) 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 fabrica no superior a 0,60 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros 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 macizos 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 para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas puertas adicionado.

g.2) Cubiertas.

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

h) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones generales establecidas en el Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente potable.

Electricidad. Será obligatoria la instalación necesaria interior para alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico de 8.1. y normas específicas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirán al exterior de la parcela donde se acometerán a la red de alcantarillado de la urbanización.

j) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación de jardines y otros servicios comunes, correrá a cargo del promotor de la urbanización, hasta la constitución de la Entidad de conservación.

ORDENANZA II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza Ad de las NN.SS.

Regirá en las zonas B.2.1., B.2.2., B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fija o en agrupaciones, sobre zonas ajardinadas de uso común.

a) Parcelación y número de viviendas

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m^2), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2), en la que se ubicará una sola vivienda unifamiliar, adosada o no, y la zona ajardinada privada.

La agrupación de edificios será de seis viviendas como mínimo, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

El número máximo de viviendas autorizadas en cada zona será el que figura en el cuadro 2.B (Población máxima actualizada).

b) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fija de viviendas podrá ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de la parcela, en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas, con un volumen permitido de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado ($1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela, equivalente a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado ($0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela.

Cada vivienda adosada podrá ocupar en planta un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2), en los que se incluirá la superficie de patios ajardinados que pueden ir adosados a cualquiera de las fachadas de la edificación o separando unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos patios es de tres metros (3 metros). De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido podrá ser de dos metros cincuenta centímetros (2,5 metros).

Los patios así definidos podrán estar cubiertos al nivel de planta baja en un 20 % de su superficie.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran 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 dedicara a aparcamiento de la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m^2) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones, será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida conforme al artículo 6.1.25 de las NN.SS. podrá ser superior a diez metros (10 m). Se autorizan los sótanos y semisótano no vivideros.

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a construcciones por encima de la altura máxima, se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26 de las NN.SS. del termino municipal. ¿

d) Retranqueos.

En cada grupo de viviendas unifamiliares la distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el párrafo c), ni menor de cuatro metros (4).

Se permite que las construcciones auxiliares o no vivideras como los garajes, se adosen o reduzcan su retranqueo a los viales de acceso incluso los públicos en un frente máximo de 3,5 m y una sola planta. Quedan excluidas de esta posibilidad solo las edificaciones colindantes con la Avenida Principal y la totalidad de la Calle 1.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedican exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000 m^2), el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m^2), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los Promotores de las zonas o parcelas o los Propietarios de los edificios, en comunidad, podrán construir en las áreas verdes privadas de cada zona y por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) de parcela, un núcleo deportivo con piscina y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

La piscina, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de la misma y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

Los apartados g), h) y j) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza 1, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza II.

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de altura Apartamentos)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas A.2.3. a A.2.10, y zonas H.2.3. a H.2.6. de la Urbanización.

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

También se permiten como usos compatibles el hotelero, rigiéndose en este caso por lo establecido en la ordenanza IV hotelera, manteniéndose las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza III.

a) Parcela mínima y número de viviendas.

La superficie mínima de la parcela que se admite es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 ml necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

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

En cuanto al número máximo de viviendas, en cada zona, no se podrá sobrepasar lo especificado en el cuadro de población máxima (Memoria Cap. 1.11) para estas zonas.

b) Aprovechamiento del terreno.

En todas las zonas la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%) salvo en la zona A.2.6, que será del cincuenta por ciento (50%) y en la zona A.2.8 que será del cuarenta por ciento (40%). El índice máximo de edificabilidad será; zona H.2.3 de tres metros cúbicos con trescientos sesenta y dos ($3,362 \text{ m}^3/\text{m}^2$), zona H.2.6. de dos metros cúbicos con doscientos ochenta y nueve ($2,289 \text{ m}^3/\text{m}^2$), zona H.2.4. de tres metros cúbicos con cuatrocientos cincuenta y seis ($3,456 \text{ m}^3/\text{m}^2$); zona H.2.5. de tres metros cúbicos con cuatrocientos cincuenta y tres ($3,453 \text{ m}^3/\text{m}^2$); zonas A.2.4; A.2.5; A.2.6.; A.2.8; ($3,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado ($1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela; en la zona A.2.3 de tres metros con doce centímetros cúbicos por metros cuadrado ($3,12 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela equivalentes a un metro con cuatro centímetros cuadrados por metro cuadrado ($1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela; en la zona A.2.7 de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado ($1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela, equivalentes a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado ($0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela, en la zona A.2.9 de tres metros cúbicos on novecientos cuarenta y dos centímetros cúbicos por metro cuadrado ($3,942 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela, y en la zona A.2.10 de dos metros con doscientos treinta y cinco milímetros cúbicos por metro cuadrado ($2,235 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela, equivalente a setecientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados por metro cuadrado ($0,745 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, 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 dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables; con una superficie por plaza de 15 m² pudiendo deducirse del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de cuatro plantas (4) en todas las zonas. En ningún caso la altura total de las edificaciones definida conforme al artículo 6.1.25 de las NN.SS podrá ser superior a trece metros (13 m), en todas las zonas.

Respecto a las construcciones por encima de las alturas máximas se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26 de las NN.SS.

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 adyacente, a las calles públicas y a los linderos de otras parcelas 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), en todas las zonas, excepto en las zonas A.2.9 y A.2.10, así como en las H2.3., H2.4., H2.5. y H.2.6.

En las zonas A.2.9 y A.2.10, y H2.3., H2.4., H.2.5. y H.2.6., el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo, cumplirá con los cien metros (100 m) medidos a partir de la zona marítimo terrestre, exigidas en la vigente Ley de Costas, y en el resto de los linderos el retranqueo no será inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando permanezcan 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 de conjunto.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicaran exclusivamente a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, admitiéndose también por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independiente de los edificios dedicados a viviendas. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

También se permite como compatible el uso hotelero, con las condiciones establecidas en la ordenanza IV.

Las plantas bajas de los edificios podrán ser diáfanas, sobre pilares, no computándose en este caso volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portal, escalera, ascensor y servicios comunes, computándose estas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas quedando en este caso el suelo de las mismas a un metro (1,00 m) sobre el terreno o acera.

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 al cincuenta por ciento (50%) de la ocupación máxima en todas las zonas. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno o acera, con una altura libre mínima de planta de tres metros (3 m).

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.**g) Condiciones estéticas y ambientales.**

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

g.3.) Posición de los edificios.

h) Condiciones higiénicas.**i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.****j) Servicios urbanos.**

Los apartados f), g.1), g.2), h), i) y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza III.

Además el apartado f) cuando se refiera a las parcelas A.2.9 y A.2.10 y en lo referente a construcciones auxiliares para instalaciones deportivas estas tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 m (art. 23/1 Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atenderá a los artículos 24, 25 y 26 de la referida Ley.

Para cumplir lo que establece la actual Ley de Costas (Art. 30/lib), las edificaciones que se sitúen en primera línea de playa, deberán poseer una configuración marcadamente rectangular, con sus lados mayores situados perpendicularmente a la línea de costa, de modo que la separación entre las edificaciones sea la máxima posible.

k) Condición especial.

Cuando a voluntad de los promotores, las realizaciones, parciales o totales, que se efectúen al amparo de esta Ordenanza, se asemejen a las tipologías de la Ordenanza II, estas se regirán por lo estipulado en esta, (Ordenanza II), a excepción de su índice máximo de edificabilidad que seguirá siendo el asignado en su Ordenanza original (III).

ORDENANZA IV**(Hoteles de viajeros)**

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas H.G.2.1 y H.2.2, y H.2.4, H.2.5 y H.2.6 de la Urbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles de viajeros y todos los tipos de alojamientos turísticos que contempla la Reglamentación de la Industria Hotelera, vigente.

También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas salvo las H.G.2.1 y H.2.2, puedan cambiar su uso por el de viviendas colectivas en bloque de altura-apartamentos, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, sin variar las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen asignadas. Este cambio de uso se tendrá que hacer por parcelas completas.

En este supuesto, también será de aplicación la condición "n" de la Ordenanza III.

a) Parcelación y número de alojamientos.

La parcela mínima en estas zonas será de 8.000 m², y el diámetro del círculo mínimo inscribible será de 30 ml. de diámetro.

El número máximo de habitaciones y camas hoteleras en cada zona viene definido en el cuadro de Población Máxima.

En el caso de aplicarse el uso de la Ordenanza III para las zonas H.2.3 a H.2.6, el número máximo de viviendas asignadas a cada zona no podrá alterarse con este cambio.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un treinta y cinco por ciento (35%) en todas las zonas, aplicados estos porcentajes sobre las superficies netas de las parcelas.

El índice máximo de edificabilidad, aplicado sobre la superficie neta de cada parcela, será en la zona H.G.2.1, de dos metros con doscientos ochenta y nueve milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,10 m³/m²), en la zona H.2.2 será de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3,00 m³/m²) equivalente de un metro cuadrado por metro cuadrado (1,00 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran 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 dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento cada dos y media habitaciones dobles o cada 5 plazas hoteleras, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable, en todas las zonas; pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un veinticinco por ciento (25%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones en todas las parcelas no podrá ser superior a seis (6) plantas o diecinueve metros (19 m), excepto en la parcela H.G.2.1 que no será superior a cuatro (4) plantas o trece metros (13 m), medidos siempre conforme a los criterios del Plan General.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizan las construcciones previstas 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 linderos con las parcelas adyacentes o vía pública no será inferior a la altura de la edificación principal, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de ocho metros (8 m).

En las parcelas H.2.2. a H.2.6 el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo cumplirá con los cien metros (100 m) medidos a partir de la zona marítimo terrestre, exigidos en la vigente Ley de Costas.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicaran a hoteles en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyéndose también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Como uso especial o secundario las zonas H.2.2 a H.2.6 podrán tener el uso de la Ordenanza III, sin alterar el número máximo de viviendas que actualmente tienen asignadas según cuadro 2.B.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones de cada 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 pistas de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de minigolf, boleras, etc..

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

Estas construcciones auxiliares también tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 metros (art. 23/1 Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atenderá a los arts. 24, 25 y 26 de la referida Ley.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

g.3.) Posición de los edificios.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

Los apartados g.1), g.2), g.3), h), i) y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza III, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza IV.

Los apartados h) e i) cumplirán además las exigencias de la Reglamentación de la Industria hotelera vigente, para esta Comunidad Autónoma.

k) Condición especial.

El número máximo de viviendas asignadas a cada zona no podrá alterarse con el cambio de Ordenanza.

ORDENANZA V

(Equipamiento comercial)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en la zona E.C.2.1 de la Urbanización.

Se permiten edificios e instalaciones propias de todo Centro Cívico-Comercial

a) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) con un círculo mínimo inscribible de 30 ml de diámetro, necesiándose Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustara al estudio de detalle o anteproyecto que, previamente, se apruebe para cada parcela.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán del treinta y cinco por ciento (35%) aplicado sobre la superficie neta de la misma.

Los índices máximos de edificabilidad aplicado sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con diez centímetros cúbicos por metro cuadrado (2,10 m³/m²) de parcela, equivalente a setenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,70 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de “zonas verdes privadas”, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establezcan para las mismas las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) edificables.

c) Alturas.

La altura máxima de la edificación en estas parcelas será de cuatro (4) plantas o trece metros (13 m) medidas conforme a los criterios generales del Plan General.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones previstas en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales de edificación.

La altura mínima libre entre suelo y techo será de tres metros (3,00 m) en la planta baja, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) las restantes plantas, para uso hotelero, o de tres metros (3,00 m) para uso comercial

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de la edificación a los límites de la parcela adyacente, a la calle pública o a los linderos de otras parcelas 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)

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicaran a comercios, oficinas, salas de espectáculos, discotecas, bares, cafeterías, restaurantes, locales recreativos y demás actividades del sector terciario.

La superficie útil de cada local destinado a estos usos no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

Además de los usos anteriores considerados como preferentes y que podrán ocupar todas las plantas, se autoriza el uso hotelero para alojamiento en sus variedades de pensiones o residencia apartamentos, en plantas primera, segunda y tercera. utilizando la planta baja solamente para accesos y conserjería.

En esta zona, con una superficie total neta de solar de treinta y un mil ciento noventa y tres metros cuadrados (31.193 m²), esta incluida la superficie de cinco mil quinientos ochenta metros cuadrados (5.580 m²) exigida por las NN.SS. del Termino Municipal en este sector para equipamiento comercial, siendo en este caso de uso privado.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permiten en esta zona.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las de las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

No se autorizan.

g.2.) Cubiertas.

Igual que Ordenanza 1.

h) Condiciones higiénicas.

Las de las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario y la industria hotelera.

j) Servicios urbanos.

Igual que Ordenanza 1.

ORDENANZA VI**(Servicios propios de la Urbanización)**

Regirá en la zona S.2.1. de la Urbanización, se reserva para servicios o dotaciones propias de la Urbanización.

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En el cuadro resumen de la ordenación figuran los datos de ocupación, volumen y superficie edificable máximos para este uso en cada parcela.

c) Alturas.

La altura permitida para estas edificaciones será de dos plantas o de ocho metros (8 m), medidos conforme al artículo 6.1.25. de las NN.SS.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de del edificio a los límites de la parcela no será inferior a cuatro metros (4 m)

e) Condiciones de uso.

La parcela S.2.1. se reserva para que la Promotora y la futura Entidad de Conservación construya sus instalaciones y servicios de administración, promoción, vigilancia, mantenimiento, etc. Tambien se admiten como usos compatibles todos los dotacionales públicos

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

No se permite en esta Ordenanza.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las correspondientes a las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

Igual que la ordenanza I.

g.2.) Cubiertas.

Igual que la ordenanza I.

h) Condiciones higiénicas.

Las correspondientes a las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario.

ORDENANZA VII**(Equipamiento docente, social y deportivo)**

Regirá en las zonas E.D.2.1., E.D.2.2 y S.2.2.c.. de la Urbanización.

Estas zonas están previstas para equipamientos docentes, para poder ser desarrollados por organismos públicos o por entidades privadas, mediante concesiones, o arriendos del suelo por el Ayuntamiento del Ejido, conforme estipula el artículo 48.2 de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sin que ello desvirtúe el destino de propiedad pública de estos solares. La parcela S.2.2. está destinada a sistema general de espacios libres en una superficie de 2.544 m², y sistema local de espacios libres y social deportiva el resto.

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente, social y deportivo, en las Normas Subsidiarias del Termino Municipal para este Sector.

En el cuadro resumen se puede ver la distribución de estos equipamientos, en cada zona, con las superficies netas de proyecto y las mínimas exigidas, así como la ocupación máxima aconsejable.