

DOCUMENTO Aprobación definitiva

INNOVACIÓN N° 13 DEL PGOU DE EL EJIDO, PARA MODIFICACIÓN DE 2 PARCELAS
DOTACIONALES EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OE-3-SM.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

TÉCNICO REDACTOR:

BERNARDO ARCOS FORNIELES - Arquitecto

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

2.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Reubicación de parcelas dotacionales.

4.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

4.1.- Mejoras que supone la modificación planteada.

4.2.- Conveniencia y oportunidad.

5.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 de la LEY DE COSTAS.

6.- RESUMEN EJECUTIVO.

7.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN

8.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.

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

FICHA OE-3-SM. Actual y modificada.

VOLUMEN VI.- Planos de Ordenación Estructural 1/5000:

2.5. Ensenada de San Miguel.

- Hojas actuales.

- Hojas modificadas.

VOLUMEN VII.- Planos de Ordenación Pormenorizada (1) 1/2000:

1.5. Ensenada de San Miguel.

- Hojas actuales.

- Hojas modificadas.

I. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

1. El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de Agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de Febrero de 2004.

2. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
- Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
- Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
- 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMPA-4-BA, SUMPA-1-S, SUMPA-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMPA-4-BA en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA Nº 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
- ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de Junio de 2.009
- REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA Nº 175 de 7 de septiembre de 2.009
- MODIFICACIÓN Nº1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 29 de abril de 2.011 y por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en fecha 12 de abril de 2.013, en ambos casos la aprobación fue de parte del documento formulado inicialmente por el Ayuntamiento.
- MODIFICACIÓN Nº2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de Septiembre de 2.012.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013)
- MODIFICACIÓN Nº 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 04 de junio de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada

en Paraje Llano del Águila, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 03 de febrero de 2.015.

- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS Sumpa-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2.013 (BOP 25/02/2014).
- MODIFICACIÓN Nº 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013,.
- MODIFICACIONES Nº 9 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, afecta a la ordenación pormenorizada del sector OE-1-ES-SD, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de febrero de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 10 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-1-ESM y SUS-1 al SUS-11-AC, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2.015 (BOP 24/03/2015).
- MODIFICACIÓN Nº 11 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, aprobada inicialmente, actualmente en trámite.
- MODIFICACIÓN Nº 12 ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-19-EN y SUS-20-EN motivada por la necesidad de ampliación del cementerio de El Ejido, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, pendiente de obtención de informes sectoriales.

2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

El documento de plan general vigente actualmente corresponde con la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido.

Dicho documento incorpora la ordenación detallada de los sectores desarrollados con anterioridad, entre los que se encuentra el OE-3-SM, clasificado como suelo urbano

consolidado por ejecución del planeamiento y cuya modificación de sus determinaciones referentes a emplazamiento de zonas verdes y equipamientos, es objeto del presente expediente de innovación.

El colegio público actual está construido en la parcela docente del OE-4-SM, habiendo agotado la edificabilidad asignada en el plan parcial, no existiendo por ello posibilidades de ampliación. Este centro tiene asignado el código 04007517 de la Consejería de Educación de la J.A., está dotado de comedor y de aula matinal e imparte las siguientes enseñanzas:

- 2º ciclo de educación infantil.
- Educación primaria.
- Educación básica especial.
 - o Educación especial de apoyo a la integración.

Se trata del único centro público existente en el núcleo de población de Almerimar.

El presente documento de modificación está justificado en base a la necesidad de ampliación del colegio público **C.E.I.P. Almerimar**, debido al incremento de la población en edad escolar de este núcleo de población.

Esta circunstancia ha sido puesta de manifiesto por todos los entes implicados, por un lado la delegación en Almería de la Consejería de Educación ha realizado consultas al respecto, también el Área de Educación y Cultura del Ayuntamiento, e igualmente la asociación de padres de alumnos ha llevado a cabo gestiones con el Ayuntamiento de El Ejido, sobre las posibilidades de ampliación del citado centro escolar.

Los diferentes sectores que conforman el núcleo de Almerimar y las parcelas dotacionales urbanizadas que podrían albergar un centro escolar, son las siguientes:

- OE-1-SM: corresponde con un centro de interés turístico nacional, no dispone de parcelas de equipamiento.
- OE-3-SM: dispone de las parcelas ED-2.1. y la S.2.2.c de uso docente, pero la primera de ellas fue adjudicada en concesión administrativa para la construcción del Colegio Privado Sek Alboran, la segunda de ellas dispone de una superficie insuficiente para centro escolar.

- OE-4-SM: dispone de la parcela docente donde actualmente está construido el colegio público C.E.I.P. ALMERIMAR, encontrándose agotada en cuanto a sus posibilidades de construcción.
- OE-5-SM: dispone de varias parcelas de equipamiento docente. Estas parcelas se encuentran en la zona oeste del núcleo de Almerimar, alejada de la población con residencia habitual en este núcleo.

b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

Por lo expuesto se deduce la existencia de parcelas dotacionales de uso docente, que pueden ser utilizadas para implantación de nuevos centros docentes.

Sin embargo, la necesidad actual es poder ampliar el colegio público C.E.I.P. Almerimar, que se encuentra ubicado en C, La Sal esquina C, Mascaron, e incluido en el sector OE-4-SM, ampliación que desde el punto de vista urbanístico es inviable dado que la parcela donde se ubica este centro posee una superficie de 6.526 m² (EE1+EE2), y se encuentra construida con un edificio exente y urbanísticamente no es posible su ampliación.

Para poder ampliar el colegio, teniendo en cuenta que la parcela está rodeada de viario, parcela privada y zona verde pública perteneciente al sector colidante, la única posibilidad es la tramitación de la presente innovación de plan general, modificando los usos de las parcelas de equipamiento del sector colidante OE-3-SM.

La presente modificación se tramita a instancia del Ayuntamiento de El Ejido, dentro de las competencias que atribuye a los municipios el Art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El contenido de las modificaciones incorporadas se justifica detalladamente en los siguientes puntos.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Reubicación de parcelas dotacionales.

La modificación incluida en el presente documento afecta íntegramente al ámbito de suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento OE-3-SM.

La modificación planteada consiste en:

1º.- Calificar como equipamiento docente una porción de suelo de 9.692 m² de superficie, que pasa a denominarse como ED-2.2.b. Dicha porción pertenece a la zona verde pública actual denominada como V2.

2º.- Calificar como zona verde pública una porción de suelo de 9.692 m² de superficie, que pasa a denominarse como V2.b. Dicha porción pertenece en la actualidad a la parcela de equipamiento deportivo ED-2.2.

3º.- Asignar uso de equipamiento deportivo a la parcela denominada como S.2.2.c. y de superficie 4.032 m². Esta parcela actualmente tiene uso docente.

4º.- Establecer un coeficiente de edificabilidad no lucrativa de 0,50 m²c/m²s, a las parcelas dotacionales docentes y deportivas, como corrección de las erratas detectadas en la ficha urbanística del OE-3-SM.

En resumen lo que se produce es un cambio de ubicación de la parcela de equipamiento y zona verde, que intercambian parcialmente sus usos, manteniendo el total de superficie de las parcelas dotaciones.

La zona verde afectada por la modificación se encuentra sin acondicionar y la parcela dotacional de equipamiento deportivo sin construir, encontrándose ambas libres de edificaciones.

Ambas parcelas son de titularidad municipal, encontrándose inscritas en el libro inventario de bienes del Ayuntamiento.

Estas modificaciones se introducen en la nueva ficha que se incluye en este documento. A continuación se adjunta los cuadros comparativos del documento vigente y del modificado, respecto a los cambios que se introducen en las parcelas dotacionales.

4.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

4.1.- Mejoras que supone la modificación planteada.

De conformidad con lo establecido en el Art. 36.2.a)1ª. de la LOUA, la nueva ordenación habrá de justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley.

La presente innovación cumple con las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que establece este texto legal.

Así en cuanto a la **ORDENACIÓN del ámbito OE-3-SM:**

1º.- Justificación expresa de las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población.

La nueva ordenación supone una mejora sobre la ordenación actual por los siguientes motivos:

- A. Ante la necesidad de ampliación de un colegio público, derivado de un incremento de la población en edad escolar en el núcleo de población de Almerimar, se transforma parcialmente una zona verde colíndate en equipamiento público de tipo docente y consecuentemente se posibilita la construcción de la ampliación de dicho centro.
- B. En el presente documento se mantiene idéntica proporción entre las zonas verdes públicas y las parcelas de equipamiento, la diferente calificación supone adaptar el planeamiento urbanístico a las necesidades reales de población.
- C. Se da respuesta a las necesidades planteadas por las autoridades educativas.
- D. En el presente documento se cumple con la proporción de estándares de equipamiento que establece el Anexo al Reglamento de planeamiento, tal y como se justifica a continuación:

Superficie del ámbito OE-3-SM: 930.000 m2

Número máximo de viviendas: 1.966 ud.

EXTRAÍDO DEL CUADRO ACTUALMENTE VIGENTE

RESUMEN PARCELAS DOTACIONALES EN EL ÁMBITO DEL OE-3-SM									
USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACIÓN MAX EDIFICAB. MAX		EDIFICAB MAX		ORDENAN	ALTURA
		NETA M2	MIN m2	M2	%	M2	m3/m2		
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	(***)						

CUADRO MODIFICADO

RESUMEN PARCELAS DOTACIONALES EN EL ÁMBITO DEL OE-3-SM									
TIPO DE DOTACIÓN	Denominación de parcela	Superficie	Sup máx ocupación	Máx % ocupación	M2 max edificables	Edif. m2c/m2s	Ordenanza	Núm max plantas	
SISTEMAS GENERALES Esp libres	S.2.2.a	2.544					VII		
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	6.047					VII		
DOT.LOCAL DEPORTIVO	S.2.2.c	4.032	2.016,00	50,00	2.016,00	0,50	VII	2	
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300	13.150,00	50,00	13.150,00	0,50	VII	2	
DOCENTE	E.D.2.2b	9.692	4.846,00	50,00	4.846,00	0,50	VII	2	
SOC-DEPOR	E.D.2.2a	16.348	8.174,00	50,00	8.174,00	0,50	VII	2	
TOTAL		64.963	28.186,00						
ZONA JARDIN	Z.J.	55.800							
RECREO Y JUEGO	V.8.	50.073	(***)						

Estaríamos el citado anexo en conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas, siendo exigible además de las zonas verdes que no se alteran, parcelas de uso docente con un mínimo de 12 m² por vivienda, 8 m² de suelo por vivienda de uso deportivo, 6 m² construidos por vivienda de equipamiento social y 3 m² construidos por vivienda de equipamiento comercial.

Pasamos a comprobar el cumplimiento de dichos estándares:

Uso docente: sería exigible un total de $12 \text{ m}^2 \times 1.966 = 23.592 \text{ m}^2$ de parcela. En el presente documento las parcelas de uso docente ascienden a $26.300 \text{ m}^2 + 9.692 = 35.992 \text{ m}^2$ de suelo $> 23.592 \text{ m}^2$, luego cumple este parámetro.

Uso equipamiento deportivo: sería exigible un total de $8 \text{ m}^2 \times 1.966 = 15.728 \text{ m}^2$ de parcela. En el presente documento las parcelas de uso deportivo y social ascienden a $16.348 + 4.032 \text{ m}^2 = 20.380 \text{ m}^2$ de suelo $> 15.728 \text{ m}^2$, luego cumple este parámetro. En estas parcelas se sitúa también la superficie construida mínima exigible de uso social, cuyo mínimo asciende a 11.796 m².

Puede concluirse que si bien se cambia en parte el uso de una parcela de uso deportivo en la presente modificación, asignándole uso docente, ha de tenerse en cuenta que se mantienen los estándares mínimos de equipamiento de uso deportivo conforme a las determinaciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2º.- Medidas compensatorias previstas, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento.

Del contenido del presente documento se deduce que la presente modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo del sector por los cambios previstos.

Tampoco se desafecta el suelo de un destino público a parques o jardines, dotaciones o equipamientos, por lo que no es preciso establecer medidas compensatorias por este motivo.

4.2.- Conveniencia y oportunidad.

Por todo ello se concluye que mediante la presente modificación mejora la ordenación actual, beneficia a la colectividad y redundará en una mejora de la actividad pública urbanística.

La nueva ordenación atiende a razones de interés general que benefician a la población residente en el sector

5.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 de la LEY DE COSTAS.

- 1.- De conformidad con el artículo 30 de la Ley de Costas, se procede a comprobar que la edificabilidad de la franja de 500 metros correspondiente a la zona de influencia del área de suelo urbano con ordenación específica OE-3-SM del municipio de El Ejido no superará la media del suelo urbanizable programado del término municipal.
- 2.- En la zona de influencia del ámbito cuya modificación se propone, la edificabilidad asignada por el Plan con las modificaciones introducidas en el presente documento es del 0,38 m²/m²s, siendo la media de edificabilidad asignada por el Plan General, página 88 del Tomo X, al suelo urbanizable sectorizado de 0,5699 m²e/m²s, con lo que se cumplen las previsiones contenidas en el citado artículo 30 de la Ley de Costas.

6.- RESUMEN EJECUTIVO.

De conformidad con lo establecido en el Art. 19.3. de la LOUA, el resumen ejecutivo incluye:

1º.- OBJETIVO Y FINALIDAD:

Ámbito: OE-3-SM

Objeto: se modifican los usos de las parcelas dotacionales ZV-2 y ED-2.2.

Finalidad: posibilitar la ampliación del centro público docente C.E.I.P. ALMERIMAR

2º.- DETERMINACIONES:

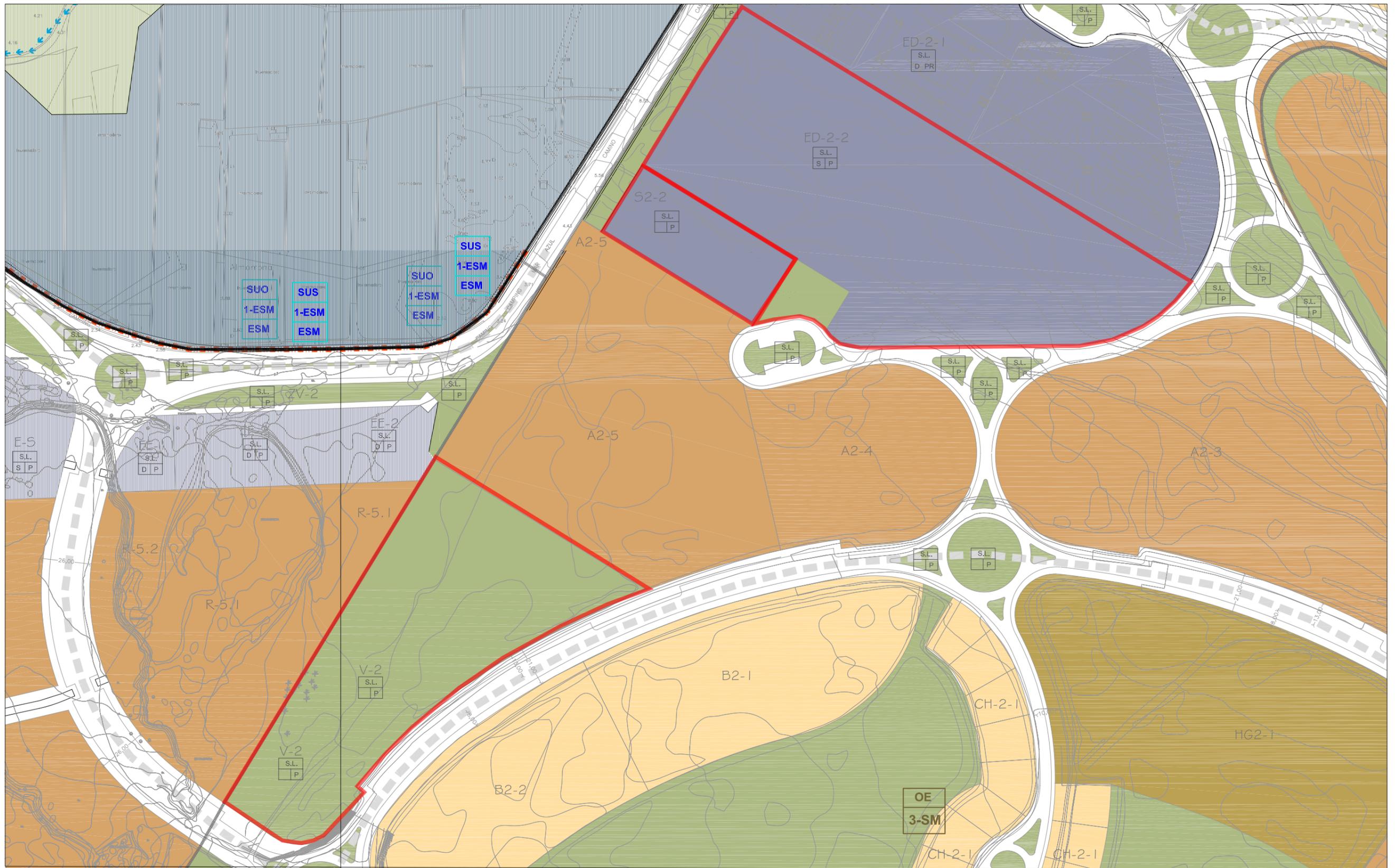
- Calificar como equipamiento docente una porción de suelo de 9.692 m² de superficie, que pasa a denominarse como ED-2.2.b. Dicha porción pertenece a la zona verde pública actual denominada como V2.

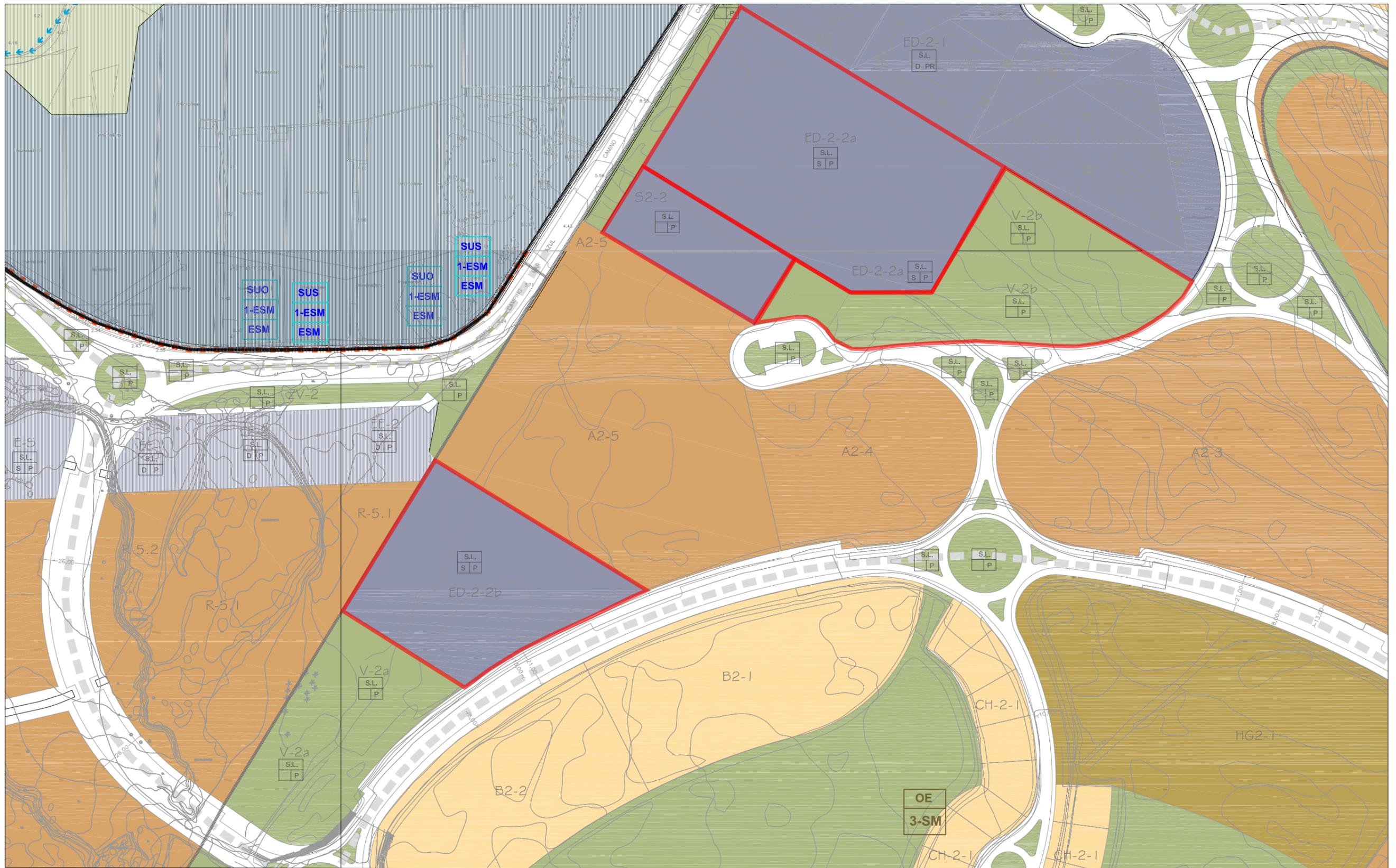
- Calificar como zona verde pública una porción de suelo de 9.692 m² de superficie, que pasa a denominarse como V2.b. Dicha porción pertenece en la actualidad a la parcela de equipamiento deportivo ED-2.2.

- Asignar uso de equipamiento deportivo a la parcela denominada como S.2.2.c. y de superficie 4.032 m². Esta parcela actualmente tiene uso docente.

- Establecer un coeficiente de edificabilidad no lucrativa de 0,50 m²c/m²s, a las parcelas dotacionales docentes y deportivas, como corrección de las erratas detectadas en la ficha urbanística del OE-3-SM.

El ámbito afectado por la suspensión de licencias, por período de 1 año, es la parcela ED-2.2. del OE-3-SM.





7.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

El presente documento tiene carácter no estructural, por no afectar a las determinaciones establecidas en el Art. 10.1. de la LOUA. Las determinaciones del presente documento solo afectan a los contenidos de ordenación pormenorizada por desarrollo del planeamiento parcial, que han sido incluidos en el vigente PGOU.

Se requieren los siguientes informes sectoriales:

- De la persona titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, conforme establece el Art. 13.3.e. del Decreto 36/2014.
- De la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, siendo preceptivo dicho informe en aplicación de la Ley 22/88 de Costas.

Asimismo, por incluir el documento una diferente zonificación de las zonas verdes públicas, como último trámite previo a la aprobación definitiva se requiere Dictamen Favorable del Consejo Consultivo.

8.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.**VOLUMEN V (1).- 1. FICHAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

FICHA OE-3-SM. Actual y modificada.

VOLUMEN VI.- Planos de Ordenación Estructural 1/5000:**2.5. Ensenada de San Miguel.**

- Hojas actuales.
- Hojas modificadas.

VOLUMEN VII.- Planos de Ordenación Pormenorizada (1) 1/2000:**1.5. Ensenada de San Miguel.**

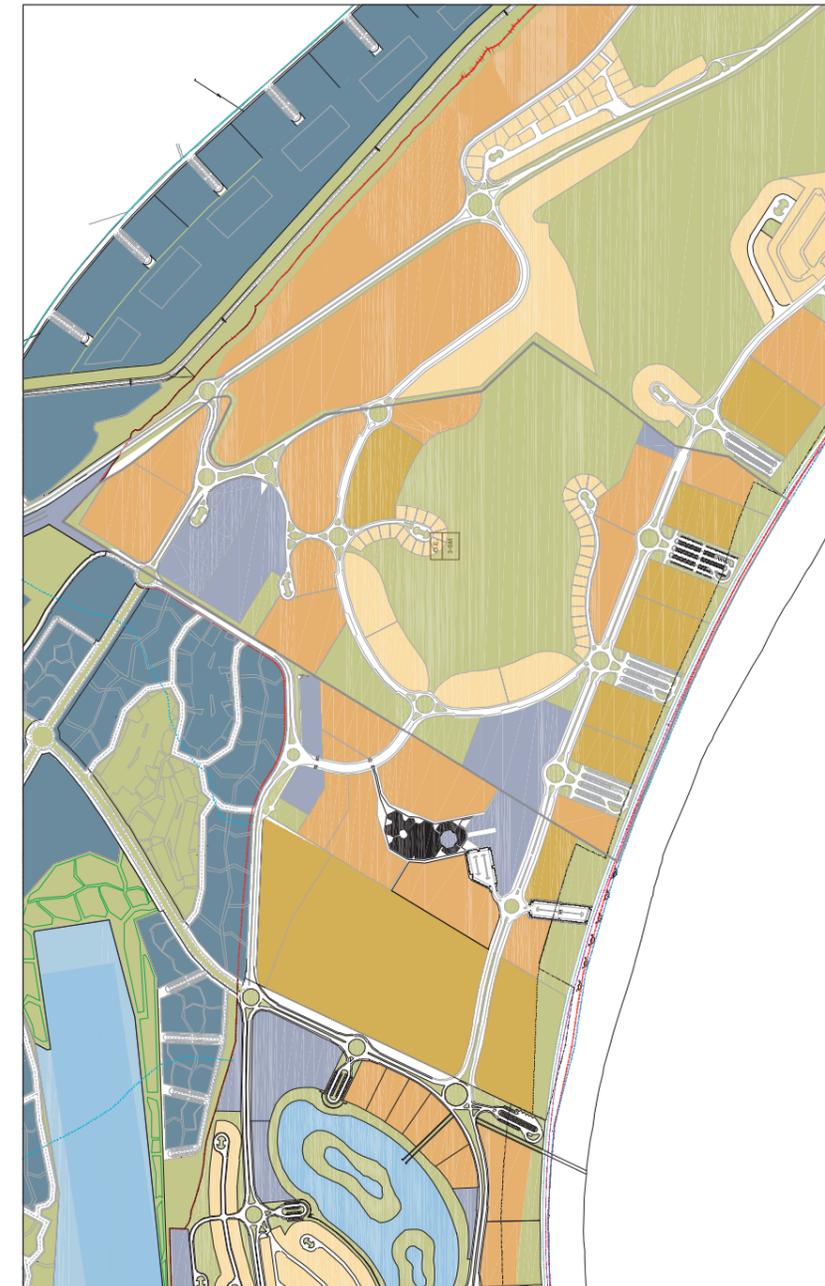
- Hojas actuales.
- Hojas modificadas.

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

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

- 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, entendiendo 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 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 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 registrará 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. 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.

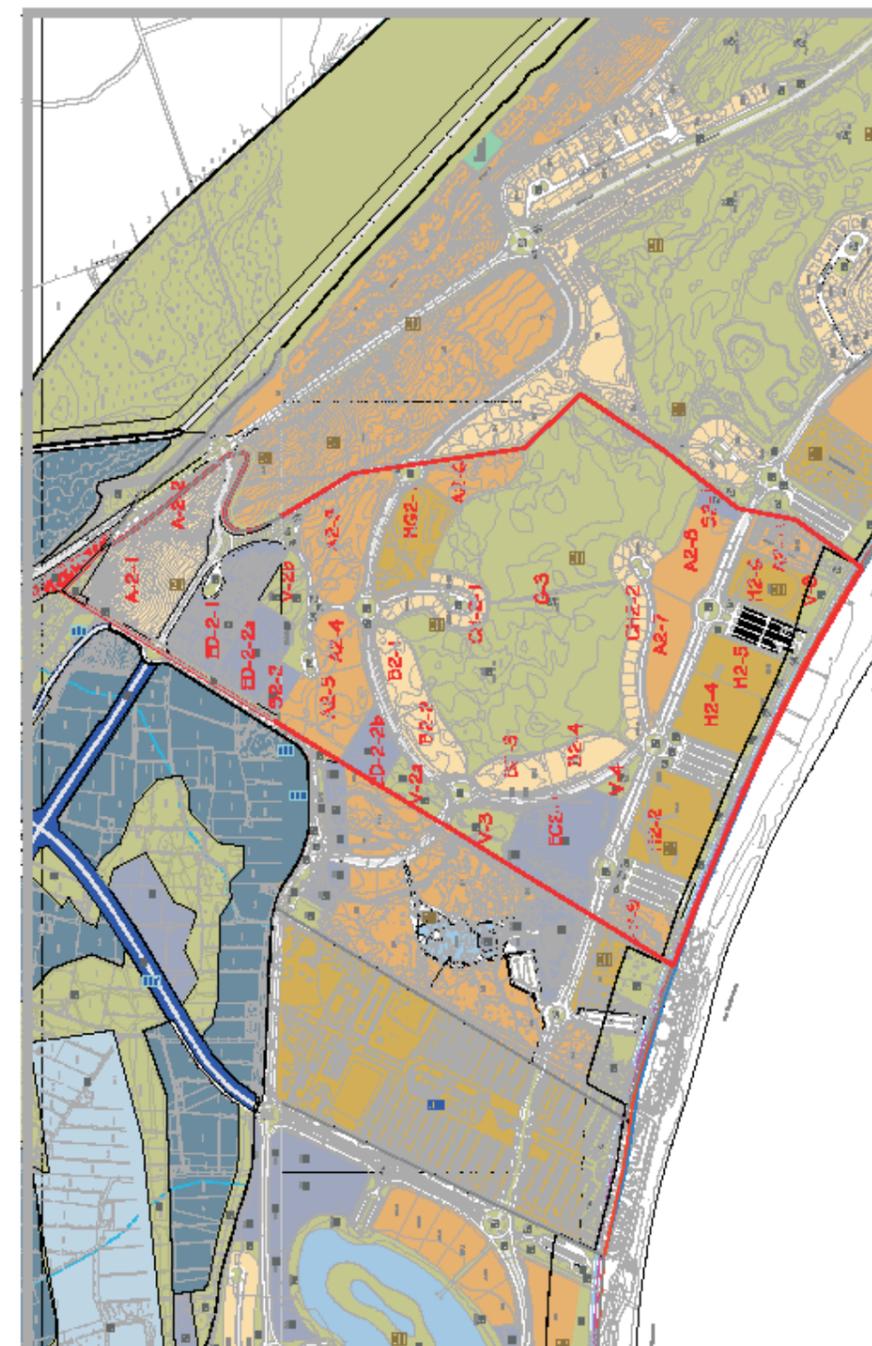
No se considera en esta Ordenanza.

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 dedicará 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 m necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustará al estudio de detalle o anteproyecto que, previamente, se 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 dedicará 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 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 registrará 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. 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.

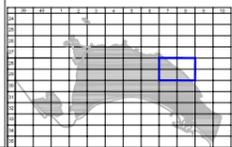
VOLUMEN VI.- Planos de Ordenación Estructural 1/5000:

2.5. Ensenada de San Miguel.

(Hojas: 28.29 – 7.8 y 30.31 – 7.8)

- Hojas actuales.

- Hojas modificadas.



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
 LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
 DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN
 CLASIFICACIÓN
 DENOMINACIÓN
 ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
 CONSOLIDADO (SUC)
 CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
 NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
 SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO
 SUELO URBANO/URBANIZABLE
 EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
 RIBERA DEL MAR
 SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
 CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
 DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

SIN PROTECCIÓN
 PROTECCIÓN GRADO 1
 PROTECCIÓN GRADO 2
 CONSERVACIÓN INTEGRAL
 PATRIMONIO HISTÓRICO

CLASIFICACIÓN
USOS GLOBALES

RESIDENCIAL
 RESIDENCIAL TURÍSTICO
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
 EQUIPAMIENTOS
 INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
 VIARIO Y COMUNICACIONES

VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
 TRANSPORTE DE TRANVÍA
 CARRIL DE BICICLETAS
 ITINERARIO PEATONAL

IDENTIFICACIÓN
 S.G. SISTEMA GENERAL
 S.L. SISTEMA LOCAL
 P. PÚBLICO
 PR. PRIVADA
 E. DOCENTE
 D. DEPORTIVO
 S.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

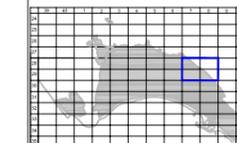
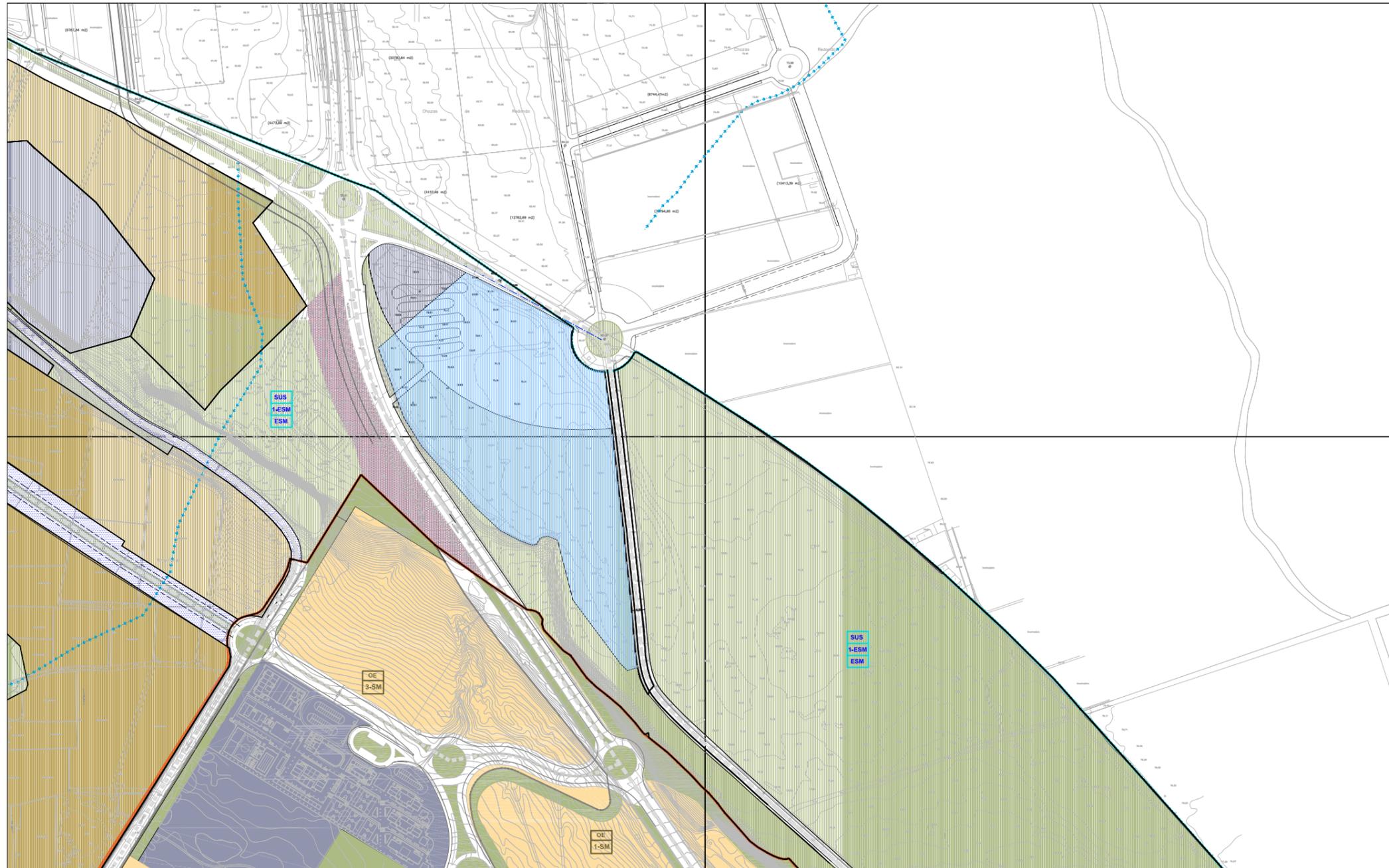
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
MATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 28.29 - 7.8 Escala: 1/5000

DOCUMENTO Δ1

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN
 CLASIFICACIÓN
 DENOMINACIÓN
 ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
 CONSOLIDADO (SUC)
 CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
 NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
 SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO
 SUELO URBANO/URBANIZABLE
 EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
 RIBERA DEL MAR
 SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
 CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
 DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
 G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
 G.2 PROTECCIÓN GRADO 2

C.1 CONSERVACIÓN INTEGRAL
 NO PATRIMONIO HISTÓRICO

CLASIFICACIÓN USOS GLOBALES

RESIDENCIAL
 RESIDENCIAL TURÍSTICO
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SUC
 SUNC/SUS/SUO

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
 EQUIPAMIENTOS
 INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
 VIARIO Y COMUNICACIONES

VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
 TRANSPORTE DE TRANVÍA
 CARRIL DE BICICLETAS
 ITINERARIO PEATONAL

IDENTIFICACIÓN
 S.G. SISTEMA GENERAL
 S.L. SISTEMA LOCAL
 P. PÚBLICO
 PR. PRIVADA
 E. DOCENTE
 D. DEPORTIVO
 S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

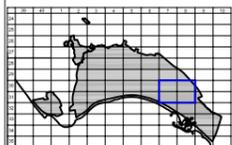
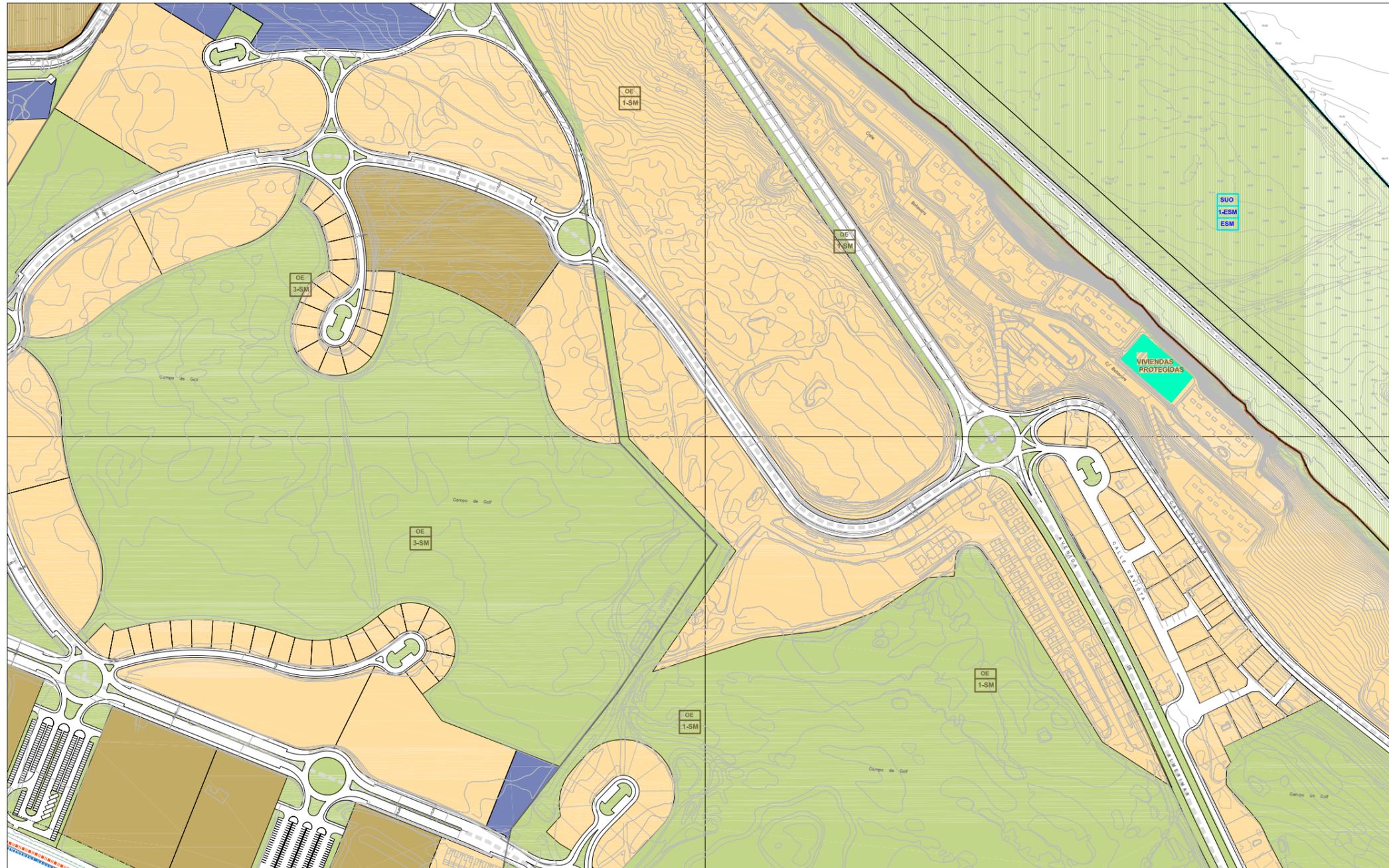
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
 ENSENADA SAN MIGUEL
 MATAGORDA
 GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 28.29 - 7.8 Escala: 1/5000

DOCUMENTO Δ1

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	<p>IDENTIFICACIÓN</p> <p>CLASIFICACIÓN</p> <p>DENOMINACIÓN</p> <p>ÁREA DE REPARTO</p>
	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS	
<p>SUELO URBANO</p> <p>CONSOLIDADO (SUC) </p> <p>CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE </p> <p>NO CONSOLIDADO SUNC </p>		<p>SUELO URBANIZABLE</p> <p>SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO </p> <p>SUELO URBANO/URBANIZABLE</p> <p>EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T </p>

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

	DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE		
	RIBERA DEL MAR		
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.		
	CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)		
	DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
	SIN PROTECCIÓN		CONSERVACIÓN INTEGRAL
	PROTECCIÓN GRADO 1		PATRIMONIO HISTÓRICO
	PROTECCIÓN GRADO 2		

CLASIFICACIÓN
USOS GLOBALES

RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL TURÍSTICO		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS		

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA

	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS		VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
	EQUIPAMIENTOS		TRANSPORTE DE TRANVÍA
	INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES		CARRIL DE BICICLETAS
	VIARIO Y COMUNICACIONES		ITINERARIO PEATONAL
<p>IDENTIFICACIÓN</p> <p>S.G. SISTEMA GENERAL</p> <p>S.L. SISTEMA LOCAL</p> <p>P. PÚBLICO</p> <p>PR. PRIVADA</p> <p>E. DOCENTE</p> <p>D. DEPORTIVO</p> <p>S.L.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</p>			

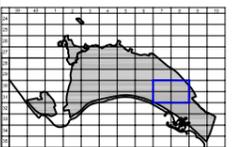
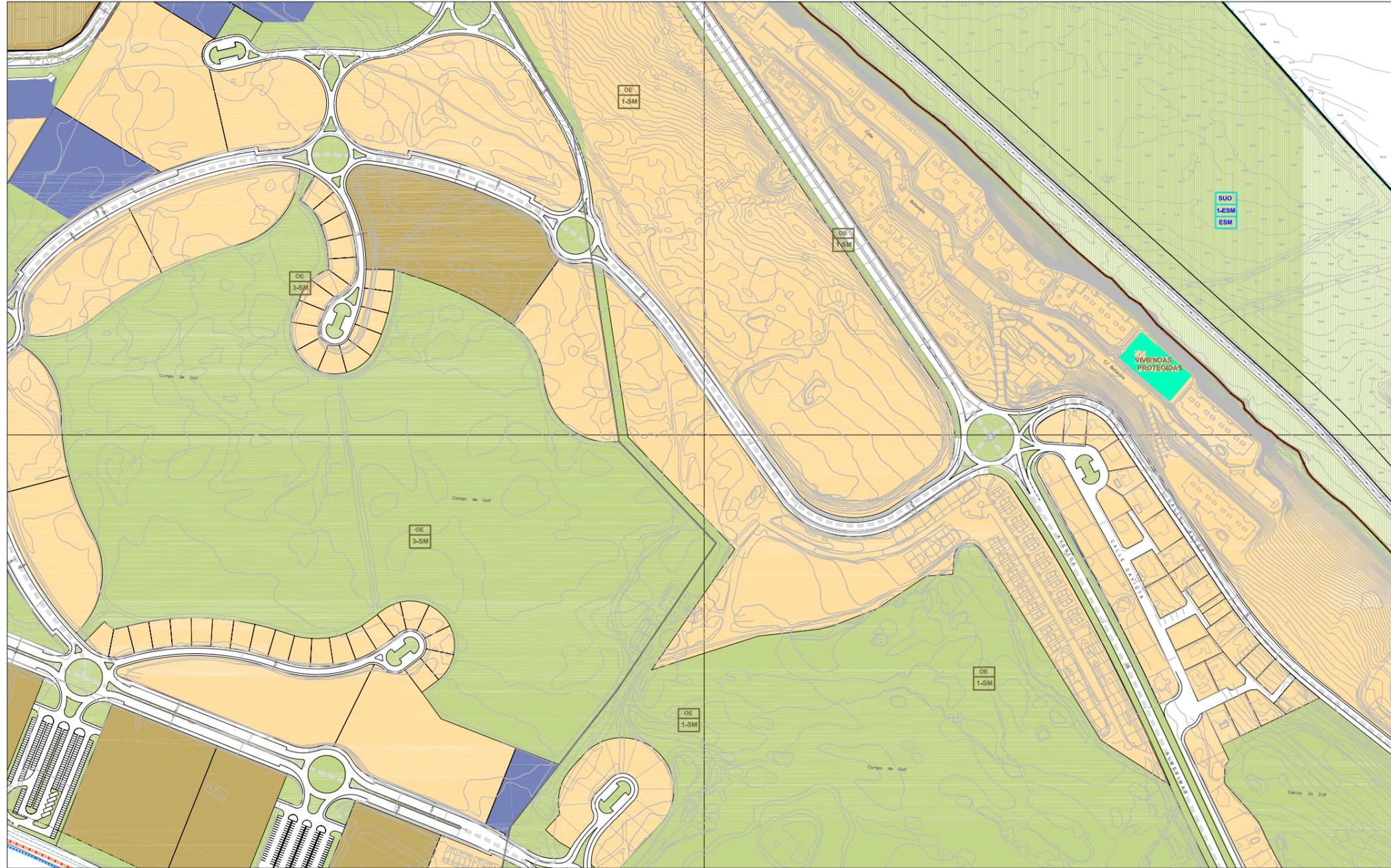
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
MATAGORDA
GUARDÍAS VIEJAS

Hoja: 30.31 - 7.8 Escala: 1/5000

DOCUMENTO Δ1

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

<p> LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS </p>	<p> IDENTIFICACIÓN CLASIFICACIÓN DENOMINACIÓN ÁREA DE REPARTO </p>
<p> SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE NO CONSOLIDADO SUNC </p>	<p> SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO SUELO URBANO/URBANIZABLE EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T </p>

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

<p> DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE RIBERA DEL MAR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T. CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII) DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO </p>	<p> S.P. SIN PROTECCIÓN G.1 PROTECCIÓN GRADO 1 G.2 PROTECCIÓN GRADO 2 C.1 CONSERVACIÓN INTEGRAL NO PATRIMONIO HISTÓRICO </p>
---	---

CLASIFICACIÓN
USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	
RESIDENCIAL TURÍSTICO	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA

<p> ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES VIARIO Y COMUNICACIONES </p>	<p> VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE TRANSPORTE DE TRANVÍA CARRIL DE BICICLETAS ITINERARIO PEATONAL </p>
<p> IDENTIFICACIÓN S.G. SISTEMA GENERAL S.L. SISTEMA LOCAL P. PÚBLICO PR. PRIVADA E. DOCENTE D. DEPORTIVO S.L.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL </p>	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
MATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 30.31 - 7.8 Escala: 1/5000

DOCUMENTO Δ1

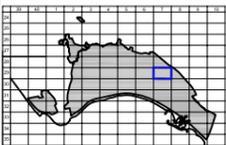
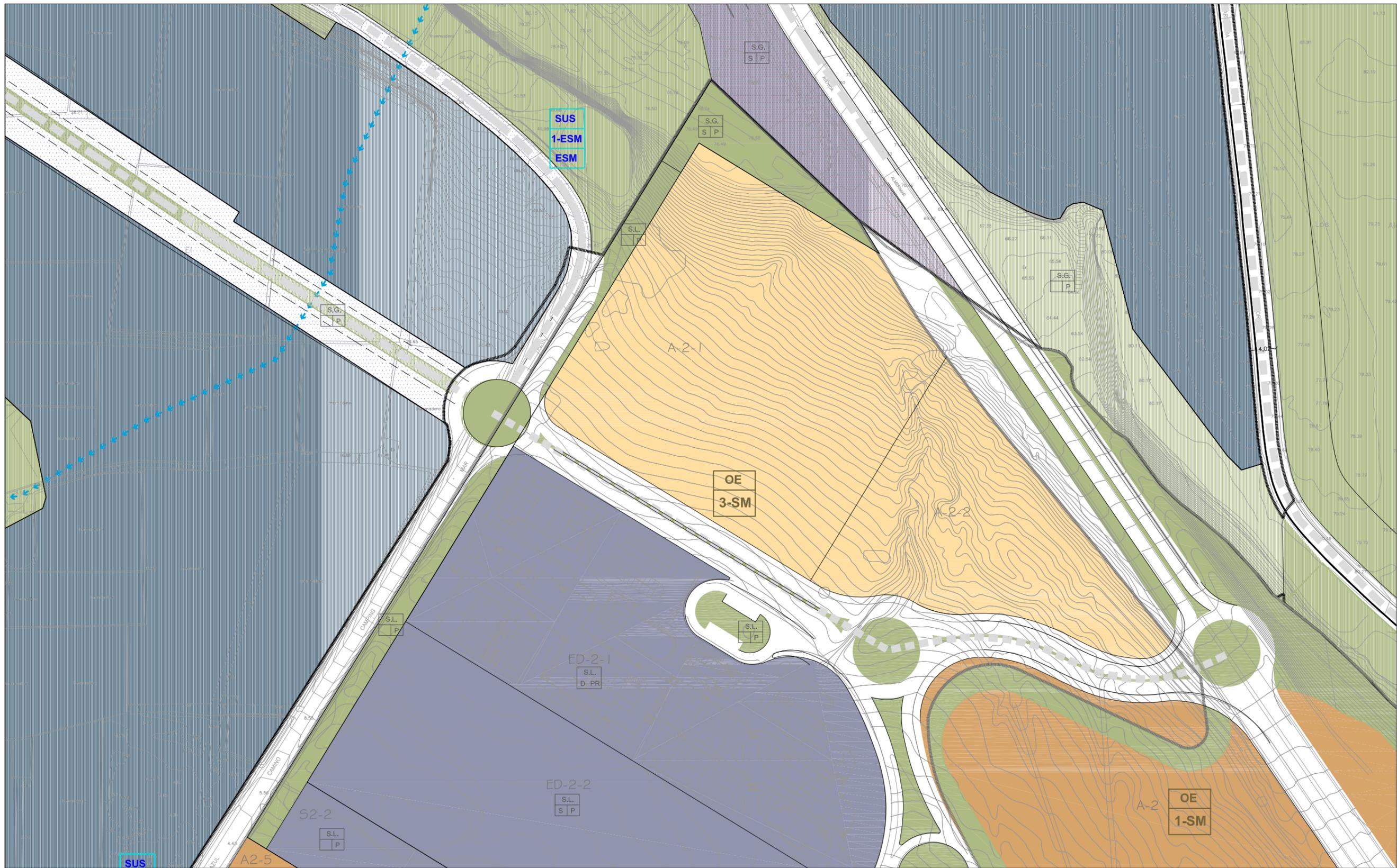
INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

VOLUMEN VII.- Planos de Ordenación Pormenorizada (1) 1/2000:

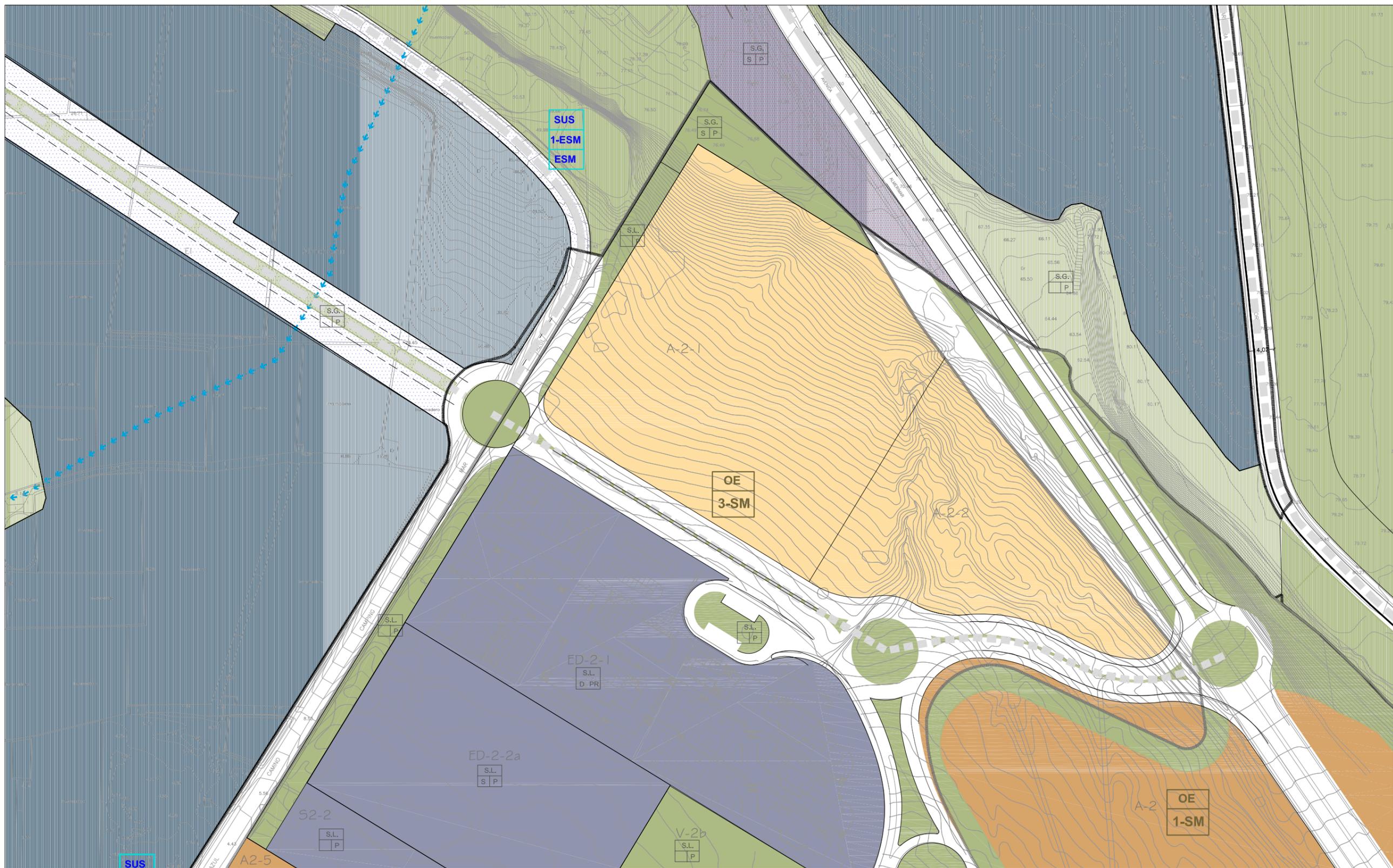
1.5. Ensenada de San Miguel.

(Hojas: 29 -7 y 30-7)

- Hojas actuales.
- Hojas modificadas.



CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN		AFECCIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN		CALIFICACIÓN DE SUELO USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS		DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
<ul style="list-style-type: none"> --- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO --- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE --- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS 	IDENTIFICACIÓN <ul style="list-style-type: none"> --- CLASIFICACIÓN --- DENOMINACIÓN --- ÁREA DE REPARTO 	<ul style="list-style-type: none"> --- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE --- RIBERA DEL MAR --- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T. --- CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII) --- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 	<ul style="list-style-type: none"> MANZANA CERRADA C1 C2 C3 C1 INTENSIDAD 1 C2 INTENSIDAD 2 C3 INTENSIDAD 3 EDIFICACIÓN ABIERTA A UNIFAMILIAR Ad Ai Ad. ADOSADA Ai AISLADA 	<ul style="list-style-type: none"> UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CL21 CL22 CL21 INTENSIDAD 1 CL22 INTENSIDAD 2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2 HOTELERO/TURÍSTICO/AT ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES VIARIO Y COMUNICACIONES 	<ul style="list-style-type: none"> VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE TRANSPORTE DE TRANVÍA CARRIL DE BICICLETAS ITINERARIO PEATONAL ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA LÍNEA DE EDIFICACIÓN SOPORTALES Y PASAJES RASANTE Y ANCHO DE VIAL 	LOCALIZACIÓN ENSENADA SAN MIGUEL MATAGORDA GUARDIAS VIEJAS	Hoja: 29-7 Escala: 1/2000	DOCUMENTO AP	
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO		SUELO URBANO/URBANIZABLE EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T		IDENTIFICACIÓN S.G. SISTEMA GENERAL S.L. SISTEMA LOCAL P. PÚBLICO PR. PRIVADA E. DOCENTE D. DEPORTIVO S.L.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL		INNOVACION Nº 13 P.G.O.U. EL EJIDO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO		



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

<ul style="list-style-type: none"> LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS 	<p>IDENTIFICACIÓN</p> <p>CLASIFICACIÓN</p> <p>DENOMINACIÓN</p> <p>ÁREA DE REPARTO</p>
<p>SUELO URBANO</p> <p>CONSOLIDADO (SUC)</p> <p>CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE</p> <p>NO CONSOLIDADO SUNC</p>	<p>SUELO URBANIZABLE</p> <p>SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO</p> <p>SUELO URBANO/URBANIZABLE</p> <p>EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T</p>

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

<ul style="list-style-type: none"> DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE RIBERA DEL MAR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T. CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII) DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 	<p>S.P. SIN PROTECCIÓN</p> <p>G.1 PROTECCIÓN GRADO 1</p> <p>G.2 PROTECCIÓN GRADO 2</p> <p>C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL</p> <p>M.O. PATRIMONIO HISTÓRICO</p> <p>* EDIFICIO SINGULAR</p>
---	--

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

<p>SUC SUNC/SUS</p> <p>MANZANA CERRADA C1 C2 C3</p> <p>C1 INTENSIDAD 1</p> <p>C2 INTENSIDAD 2</p> <p>C3 INTENSIDAD 3</p> <p>EDIFICACIÓN ABIERTA A</p> <p>UNIFAMILIAR Ad Ai</p> <p>Ad, ADOSADA</p> <p>Ai AISLADA</p>	<p>SUC SUNC/SUS</p> <p>UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2</p> <p>CLZ1 INTENSIDAD 1</p> <p>CLZ2 INTENSIDAD 2</p> <p>ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2</p> <p>HOTELERO/TURÍSTICO/VAT</p> <p>ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</p>
---	--

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

<p>SUC SUNC/SUS</p> <p>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES</p> <p>VIARIO Y COMUNICACIONES</p>	<p>VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE</p> <p>TRANSPORTE DE TRANVÍA</p> <p>CARRIL DE BICICLETAS</p> <p>ITINERARIO PEATONAL</p> <p>ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA</p> <p>LÍNEA DE EDIFICACIÓN</p> <p>SOPORTALES Y PASAJES</p> <p>RASANTE Y ANCHO DE VIAL</p>
--	--

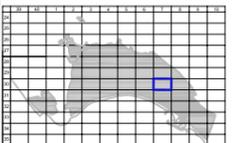
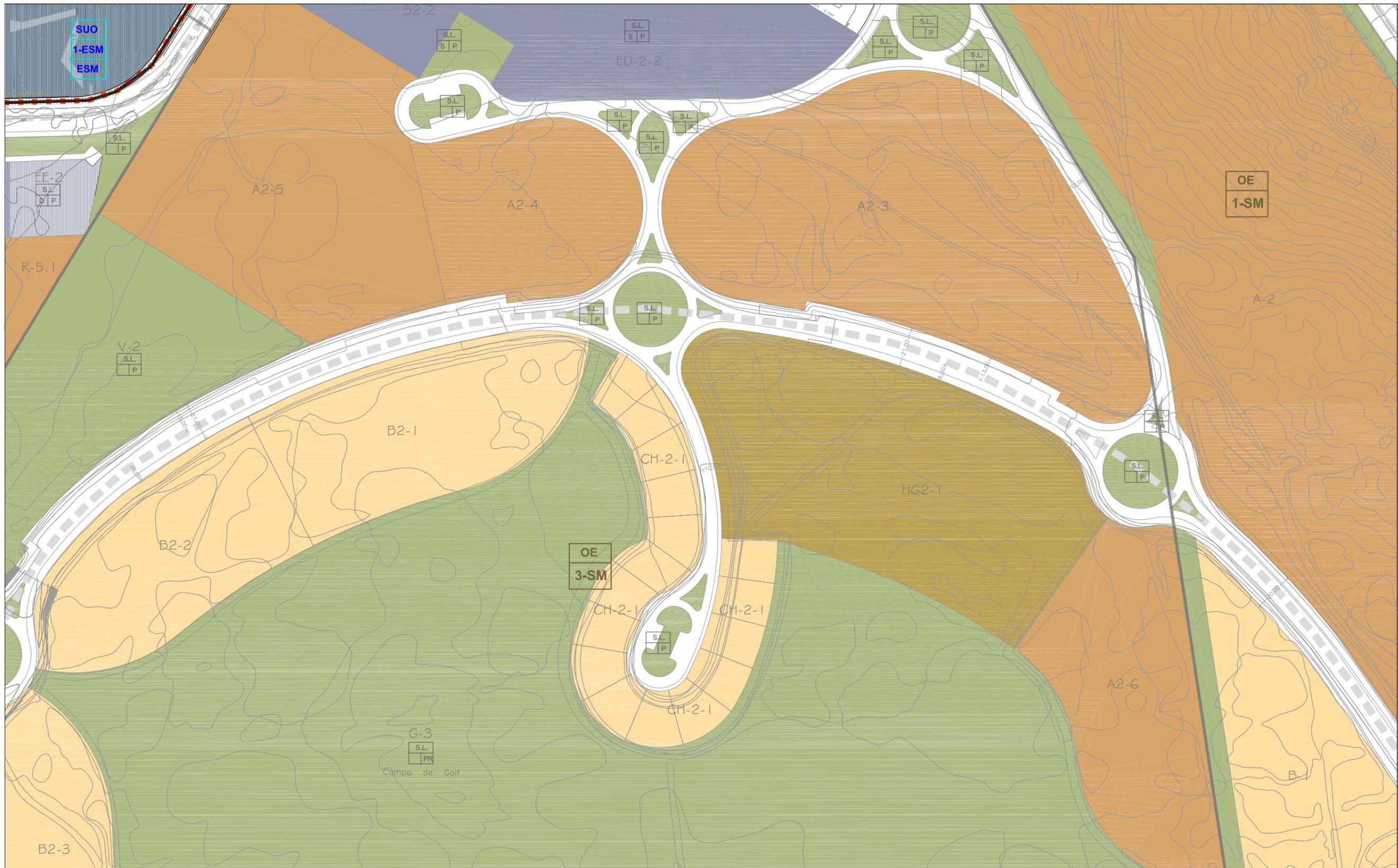
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
MATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 29-7 Escala: 1/2000

DOCUMENTO ΔP

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO		LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS		DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS
SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE	
CONSOLIDADO (SUC)		SECTORIZADO/ORDENADO (SUS/SUO)	
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA (OE)		SUELO URBANO/URBANIZABLE	
NO CONSOLIDADO (SUNC)		EN TRANSICIÓN (SUT/SUS-T)	

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE		RIBERA DEL MAR
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.		CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
	DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		CONSERVACIÓN INTEGRAL
	S.P. SIN PROTECCIÓN		P.M.O. PATRIMONIO HISTÓRICO
	G.1.1 PROTECCIÓN GRADO 1		EDIFICIO SINGULAR
	G.2.2 PROTECCIÓN GRADO 2		

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

	MANZANA CERRADA C1 C2 C3		UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CL21 CL22
	C1 INTENSIDAD 1		CL21 INTENSIDAD 1
	C2 INTENSIDAD 2		CL22 INTENSIDAD 2
	C3 INTENSIDAD 3		ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
	EDIFICACIÓN ABIERTA A		HOTELERO/TURÍSTICO/AT
	UNIFAMILIAR Ad Ai		ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
	Ad. ADOSADA		
	Ai AISLADA		

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS		VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
	EQUIPAMIENTOS		TRANSPORTE DE TRANVÍA
	INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES		CARRIL DE BICICLETAS
	VIARIO Y COMUNICACIONES		ITINERARIO PEATONAL
			ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
			LÍNEA DE EDIFICACIÓN
			SOPORTALES Y PASAJES
			RASANTE Y ANCHO DE VIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

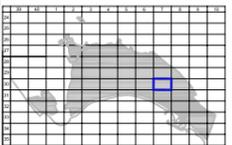
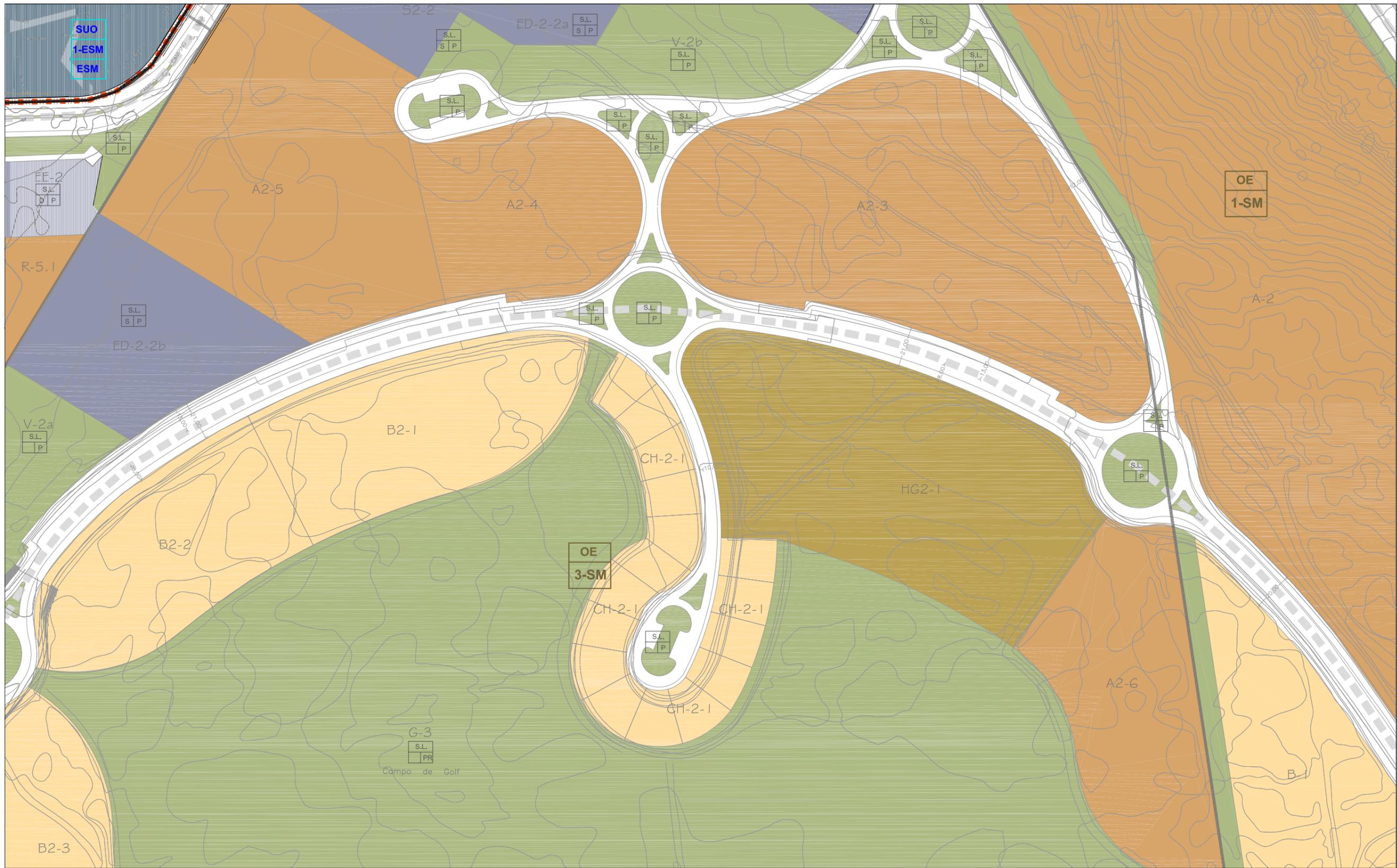
LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
MATAGORDA
GUARDÍAS VIEJAS

Hoja: 30-7 Escala: 1/2000

DOCUMENTO AP

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO ACTUAL



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

■■■■■ LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
 ■■■■■ LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
 ■■■■■ DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN

— CLASIFICACIÓN
 — DENOMINACIÓN
 — ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO

CONSOLIDADO (SUC)

CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE

NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE

EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- - - - - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 — RIBERA DEL MAR
 - - - - - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
 <<<<< CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
 - - - - - DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
 G.1. PROTECCIÓN GRADO I
 G.2. PROTECCIÓN GRADO 2

C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
 M.O. PATRIMONIO HISTÓRICO
 * EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

SUC SUNC/SUS
 MANZANA CERRADA C1 C2 C3
 C1 INTENSIDAD 1
 C2 INTENSIDAD 2
 C3 INTENSIDAD 3

SUC SUNC/SUS
 UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2
 CLZ1 INTENSIDAD 1
 CLZ2 INTENSIDAD 2

SUC SUNC/SUS
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2

SUC SUNC/SUS
 HOTELERO/TURÍSTICO/AT

SUC SUNC/SUS
 ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SUC SUNC/SUS
 EDIFICACIÓN ABIERTA A
 UNIFAMILIAR Ad Ai
 Ad. ADOSADA
 Ai AISLADA

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

SUC SUNC/SUS
 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS

SUC SUNC/SUS
 EQUIPAMIENTOS

SUC SUNC/SUS
 INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES

SUC SUNC/SUS
 VIARIO Y COMUNICACIONES

SUC SUNC/SUS
 VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
 TRANSPORTE DE TRANVÍA
 CARRIL DE BICICLETAS
 ITINERARIO PEATONAL

SUC SUNC/SUS
 ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
 LÍNEA DE EDIFICACIÓN
 SOPORTALES Y PASAJES
 RASANTE Y ANCHO DE VIAL

IDENTIFICACIÓN

S.G. SISTEMA GENERAL
 S.L. SISTEMA LOCAL
 P. PÚBLICO
 PR. PRIVADA
 E. DOCENTE
 D. DEPORTIVO
 S.L.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
MATAGORDA
GUARDÍAS VIEJAS

Hoja: 30-7 Escala: 1/2000

DOCUMENTO AP

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO MODIFICADO