

7.- CUADRO RESUMEN DEL SECTOR OE-1-SM

7.1.- Actual.

7.2.- Modificada.

| USOS | ZONAS | SUPERF. NETA -m2 | PARCELA MIN. - m2 | OCUPACION MAX. | | EDIFICAB. MAX m3/m2 | ORDENAC. Zona | ALTURA | | RETRANQUEO m. | VIV. Nº MAX. | APARC. Nº MIN. |
|---------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|--------------|---------------------|---------------|--------------|----|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| | | | | m2 | % | | | Plant. | m. | | | |
| CHALETS | CH.1 | 36.620,0 | | 7.324,0 | 20,0 | 0,60 | I | 2 | 8 | 5 a calle y 4 colindante | 58 | 58 |
| | CH.2 | 10.720,0 | | 2.144,0 | 20,0 | 0,60 | I | 2 | 8 | | 13 | 13 |
| | CH.3 | 15.910,0 | | 3.182,0 | 20,0 | 0,60 | I | 2 | 8 | | 26 | 26 |
| | CH.4 | 20.760,0 | | 4.152,0 | 20,0 | 0,60 | I | 2 | 8 | | 32 | 32 |
| | CH.5 | 18.400,0 | | 3.680,0 | 20,0 | 0,60 | I | 2 | 8 | | 22 | 22 |
| | CH.6 | 22.720,0 | | 4.544,0 | 20,0 | 0,60 | I | 2 | 8 | | 36 | 36 |
| | TOTAL | 125.130,0 | | 25.026,0 | 20,0 | 0,00 | | | | | | 94 |
| ADOSADOS | B.1 | 65.329,0 | 3.000 | 13.065,8 | 20,0 | 0,60 | II (*) | 2 | 8 | 1/2 h. - no < 4 m. | no se limita | 1 ud/viv. |
| | B.2 | 29.138,9 | 3.000 | 5.827,8 | 20,0 | 0,60 | II | 2 | 8 | | | |
| | B.3.1 | 16.979,0 | 3.000 | 3.395,8 | 20,0 | 0,60 | II | 2 | 8 | | | |
| | B.3.2 | 26.961,0 | 3.000 | 5.392,2 | 20,0 | 0,60 | II | 2 | 8 | | | |
| | B.4 | 52.322,6 | 3.000 | 10.464,5 | 20,0 | 0,60 | II | 2 | 8 | | | |
| | TOTAL | 190.730,5 | | 38.146,1 | 20,0 | 0,00 | | | | | | |
| APARTAMENTOS | A.1 | 209.316,7 | 5.000 | 73.260,8 | 35,0 | 1,05 | III (**) | 4 | 16 | 1/2 h. - no < 4 m. | 100 viv. / ha.neta | 1 ud./viv. ó 1 ud/50 m2c de local |
| | A.2 | 118.265,5 | 5.000 | 23.653,1 | 20,0 | 1,50 | III (***) | 5 | 19 | | | |
| | A.3 | 34.011,0 | 5.000 | 8.502,8 | 25,0 | 1,85 | III (**) | 4 | 16 | | | |
| | A.4 | 58.346,0 | 5.000 | 14.586,5 | 25,0 | 1,85 | III (**) | 4 | 16 | | | |
| | A.5 | 26.729,4 | 5.000 | 5.345,9 | 20,0 | 1,50 | III (**) | 12 | 40 | | | |
| | A.6 | 63.273,8 | 5.000 | 12.654,8 | 20,0 | 1,50 | III (***) | 5 | 19 | | | |
| | A.7 | 27.011,3 | 5.000 | 6.752,8 | 25,0 | 1,85 | III (**) | 4 | 16 | | | |
| | A.8 | 26.785,0 | 5.000 | 6.696,3 | 25,0 | 1,85 | III (**) | 4 | 16 | | | |
| | A.9 | 19.159,8 | 5.000 | 4.790,0 | 25,0 | 1,85 | III (**) | 4 | 16 | | | |
| | TOTAL | 582.898,5 | | 156.242,8 | 26,8 | 0,00 | | | | | | |
| HOTELES | H.1 | 24.759,0 | 15.000 | 7.427,7 | 30,0 | 2,70 | IV | no se limita | | 12 m. ó 1/2 h. | | 40 % hab. viajeros |
| | H.4 | 22.368,0 | 15.000 | 8.947,2 | 40,0 | 2,40 | IV (***) | 6 | 22 | | | |
| | H.5 | 23.195,4 | 15.000 | 9.278,1 | 40,0 | 2,40 | IV (***) | 6 | 22 | | | |
| | H.6 | 69.840,0 | 15.000 | 20.952,0 | 30,0 | 2,70 | IV | no se limita | | | | |
| | TOTAL | 140.162,4 | | 46.605,0 | 33,3 | 0,00 | | | | | | |
| PUERTO TURISTICO PESQUERO | PTP-1 | 3.242,5 | Indivisible | 3.242,5 | 100,0 | 9,00 | V | 4 | 13 | no se limita | | |
| | PTP-2 | 3.362,0 | Indivisible | 3.362,0 | 100,0 | 9,00 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-3 | 1.989,0 | Indivisible | 1.989,0 | 100,0 | 9,00 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-4 | 2.695,0 | Indivisible | 2.695,0 | 100,0 | 9,00 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-5 | 2.780,0 | Indivisible | 2.780,0 | 100,0 | 9,00 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-6 | 2.334,0 | Indivisible | 2.334,0 | 100,0 | 9,00 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-7 | 2.058,0 | Indivisible | 2.058,0 | 100,0 | 9,00 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-8 | 3.019,5 | Indivisible | 3.019,5 | 100,0 | 9,00 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-9 | 2.214,0 | Indivisible | 2.214,0 | 100,0 | 9,00 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-10 | 1.947,0 | Indivisible | 1.947,0 | 100,0 | 9,00 | V | 4 | 13 | | | |
| | TOTAL | 25.641,0 | | 25.641,0 | 100,0 | | | | | | | |
| PUERTO DEPORTIVO | PD | 13.386,0 | | 13.386,0 | 100,0 | | Plan Parcial | | | | | |
| CENTRO CIVICO COMERCIAL | CC-1 | 20.025,6 | 5.000 | 15.019,2 | 75,0 | 7,75 | VI | 4 | 13 | 1/2 h.no <4m | | |
| CLUB DE GOLF | CG | 24.090,1 | Indivisible | 9.636,0 | 40,0 | 1,28 | VIII y PP | | | | | 1 ud/hab. |
| CLUBES-INTERIORES | C1 y C2 | 2.103,0 | Indivisible | 1.051,5 | 50,0 | 1,65 | VIII | 2 | 8 | 5 m. | | |
| CLUB DE PLAYA | CP1 y CP2 | 1.740,6 | Indivisible | 1.044,4 | 60,0 | 1,80 | VIII | 2 | 8 | 5 m. | | |
| CAMPO DE GOLF | G1 y G2 | 577.880,0 | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 1.703.787 | | 331.798,0 | 19,5 | | | | | | | | |
| VERDE PUBLICO | P.M. | 67.846 | | | | | | | | | | |
| | ZV | 440.765 | (****) | | | | | | | | | |
| CESION A COSTAS | | 129.510 | | | | | | | | | | |
| RED VIARIA | | 265.822 | | | | | | | | | | |
| VIA DE ACCESO | | 211.000 | | | | | | | | | | |
| TOTAL GENERAL | 2.818.730 | | 331.798,0 | 11,8 | | | | | | | | |

(*) : También es aplicable la Ordenanza I.
 (**) : También es aplicable la Ordenanza II.
 (***) : También es aplicable las Ordenanzas II y III.
 (****) : La superficie de esta parcela ha sido incorporada parcialmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).

 Se incluye a continuación la MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ALMERIMAR I, PARCELA C.G.



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ALMERIMAR I, PARCELA C.G.

| USOS | ZONAS | SUPERF. NETA -m2 | PARCELA MIN. - m2 | OCUPACION MAX. | | EDIFICAB. MAX. | | ORDENAC. Zona | ALTURA | | RETRANQUEO m. | HABITAC. Nº MAX. | APARC. Nº MIN. |
|--------------------------------|-------|------------------|-------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|---------------|--------|----|---------------|------------------|----------------|
| | | | | m2 | % | m2 | m3/m2 | | Plant. | m. | | | |
| DISCOTECA | C.G-1 | 1.382,0 | Indivisible | 552,8 | 40,0 | 589,7 | 1,28 | VIII | 3 | 11 | 5 m. | | |
| OF. VENTAS | C.G-2 | 1.570,0 | Indivisible | 628,0 | 40,0 | 669,9 | 1,28 | VIII | 3 | 11 | 5 m. | | |
| TOTAL | | 2.952,0 | | 1.180,8 | 40,0 | 1.259,5 | 1,28 | | | | | | |
| HOTEL GOLF | C.G-3 | 21.138,1 | Indivisible | 8.455,2 | 40,0 | 9.018,9 | 1,28 | VIII | 3 | 11 | 5 m. | 143 | 143 |
| TOTAL | | 21.138,1 | | 8.455,2 | 40,0 | 9.018,9 | 1,28 | | | | | 143 | 143 |
| T O T A L G E N E R A L | | 24.090,1 | Indivisible | 9.636,0 | 40,0 | 10.278,4 | 1,28 | | | | | 143 | 143 |

1. INTRODUCCION.

El Plan Parcial "El Oasis de la Costa del Sol" fue aprobado por Decreto nº 335/75 de 13 Febrero y publicado en el B.O.E. nº 59 de 10 de Marzo de 1.975.

En desarrollo de dicho Plan Parcial se redactó el correspondiente Proyecto de Parcelación de Marzo de 1.976 en el cual se concretó la parcela prevista en el Plan Parcial como Club de Golf; señalándose una delimitación que incluía una superficie de 24.090,06 m². Asimismo se señalaba una edificabilidad de 1,28 m³/m² (30.835,28 m³) (Plano nº 2 y Anexo 1).

2. DESARROLLO DE LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL

Sobre la parcela citada se encuentran construidas en la actualidad las siguientes edificaciones según proyecto cuya Memoria se adjunta en el Anexo 2.

Discoteca:

Volumen consumido (s.p.) 1.704,72 m³ 1.768,96 m² (Según Proyecto de Parcelación).

Solar consumido: 1.331,81 m²

Solar asignado: 1.382,00 m²

Ocupación consumida (s.p.) 510,08 m²

Oficina de Ventas:

Volumen consumido (s.p.) 2.005,11 m³ 2.009,60 m² (en Proyecto de Parcelación).

Solar consumido: 1.566,49 m²

Solar asignado: 1.570,00 m²

Ocupación consumida (s.p.) 396,74 m²

Hotel Club de Golf:

Volumen consumido: 13.263 m³

Solar consumido: 10.361,72 m²

Solar asignado en Proy. Parcel.: 21.138,06 m²

Volumen asignado en Proy. Parcel.: 27.056,71 m³

La contabilización del volumen de estos edificios se ha llevado a cabo teniendo en cuenta lo dispuesto en el título VII de las Ordenanzas del Plan Parcial (Anexo 3).

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación tiene por objeto el cambio de uso de la parcela asignada al Hotel del Golf, calificándola de uso hotelero, conservando el volumen actual pero siéndole de aplicación la Ordenanza IV que el Plan destina a la regulación del uso hotelero.

4. ANTECEDENTES.

Con fecha 25 de noviembre de 1.985 se remitió al Excmo. Sr. Consejero de la Junta de Andalucía escrito solicitando autorización para modificación del Plan Parcial, consistente en la rectificación de linderos de la parcela prevista para el Club de Golf de manera que conservando la superficie, volumen y ocupación señalados en el Proyecto de Parcelación se configure formalmente de manera que sea posible la ampliación del Hotel.

Esta modificación fue autorizada por Orden de 5 de mayo de 1.986 publicada en el B. Oficial de la Junta de Andalucía el 20 de mayo de 1.986.

La Dirección General de Ordenación y Promoción del turismo remitió a los Servicios de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 4 de julio de 1.986, el ejemplar de la modificación redactado por Almerimar, S.A.

Sobre este documento los citados servicios técnicos emitieron informe el 24 de septiembre de 1.986, que fue trasladado a Almerimar, S.A. en escrito de la Dirección General de Ordenación y Promoción del Turismo de fecha 13 de octubre de 1.986.

Este equipo técnico respondió al citado informe en documento de fecha 22 de noviembre de 1.986 y como conclusión se reduce la modificación solicitada a un cambio de calificación en la subparcela asignada el Hotel de uso Club de Golf a uso hotelero.

5. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El actual Hotel con una superficie computable a efectos de volumen de 4.421 m² y 1.545 m² de porches y terrazas es capaz para 39 habitaciones con lo cual los gastos generales de mantenimiento hacen absolutamente no rentable la explotación industrial de la empresa.

Solamente un aumento hasta 150 habitaciones puede salvar el Hotel de su clausura con el consiguiente perjuicio para el desarrollo turístico de la zona y para toda la promoción de Almerimar.

Por otra parte, el edificio actual dispone de unas áreas de salones y comedores suficientes para una capacidad hotelera mucho mayor, y alcanzando el citado número de habitaciones la carga de gastos por habitación sería asumible económicamente y se evitaría el cierre del Hotel. Los servicios del Club de Golf (vestuarios, bar y almacén) son perfectamente atendidos con las instalaciones existentes en el edificio actual, que permanecen en la modificación.

Finalmente, debe tenerse en cuenta:

- 1.- Que no se aumenta el volumen edificable previsto en el Plan Parcial y en el Proyecto de Parcelación.
- 2.- Que no aumenta el porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación (40%).
- 3.- Se respetan íntegramente las determinaciones de la Ordenanza IV, con excepción del volumen que se mantiene en 1,28 m³/m² frente a los 2,4 m³/m² autorizados por dicha Ordenanza.

6. SOLUCIÓN PROPUESTA.

La Ampliación del Hotel que se propone y para lo cual es necesaria la modificación de la calificación de suelo se llevará a cabo previo derribo de una de las alas del Hotel actual, precisamente la que incluye los apartamentos, sustituyéndola por una nueva edificación con una capacidad de 110 habitaciones que unidas a las 33 que permanecen en las instalaciones que se conservan da un total de 143.

Se incluye una planta esquemática del nuevo edificio, que deberá concretarse en el preceptivo proyecto de edificación y de derribo de las zonas citadas.

El volumen total edificable máximo será igual a

21.138,06 x 1,28 m³/m²,

Cumpliendo para el resto de las condiciones lo especificado en la Ordenanza IV para las parcelas H3, H4 y H5.

El ala ampliada en la propuesta debido a su mayor altura emergerá nítidamente conservando así la impronta de la edificación actual no estando, sin embargo, desconectada de ella para lo cual se propone como conexión una charnela semejante a la existente en el quiebro del Hotel con el mismo diseño de escalera, los mismos tratamientos exteriores y conservando la misma altura de modo que quede completado el paño de cerramiento de la fachada principal del edificio sin alterar su imagen, incluso respetando la silueta del torreón.

CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA TODAS LAS ORDENANZAS (SUMPA-1-SM)1.- Volúmenes.

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

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

No se considerará asimismo como volumen edificable el de las plantas diáfanos (sobre pilotes, porches, etc.) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas. Tampoco se consideraran, a efectos de volumen, las terrazas, porches y zonas bajo aleros y voladizos.

No se computaran, a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas.

2.- Alturas.

En cada Ordenanza de zona se especificará, si procede, la altura de las edificaciones, que se medirá hasta el paramento inferior del forjado de última planta

Por encima de dicha altura no se permitirá ningún cuerpo de edificación excepto los siguientes:

- a) Cajas de escalera de acceso a terrazas.
- b) Cuartos de máquinas o poleas de ascensor.
- c) Depósitos de agua.
- d) Pendientes de cubierta, practicables o no en su interior.
- e) Chimeneas, remates de fachada, etc..

3.- Alineaciones y Rasantes.

Serán las definidas en cada ordenanza de zona, distinguiéndose la alineación oficial de calle, señalada en el plano de Red Viaria, de la edificación, que se señala específicamente en cada ordenanza.

4.- Retranqueos.

Se indican en cada Ordenanza de zona.

Tanto las alineaciones como las rasantes se señalarán previamente a la solicitud y cancelación previamente a la solicitud y cancelación de la licencia por los Técnicos Municipales ó de la Asociación de Propietarios.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se dividen los terrenos del Centro de Interés Turístico Nacional “El Oasis de la Costa del Sol” son las siguientes:

- I. Viviendas unifamiliares aisladas (Chalets).
- II. Viviendas unifamiliares agrupadas o en conjunto (bungalow).
- III. Viviendas colectivas en bloques de altura (Apartamentos) con y sin posible aprovechamiento de plantas bajas para locales comerciales.
- IV. Hoteles y moteles de viajeros.
- V. Puerto turístico Pesquero.
- VI. Centros cívicos y comerciales.
- VII. Poblado de Servicio.
- VIII. Clubes.
- IX. Zonas verdes y de uso público.

ORDENANZA I

(Viviendas unifamiliares aisladas – (Chalets).

Regirá en las zonas CH.1, CH.2, CH.3, CH.4, CH.5 y CH.6 de la urbanización.

a) Indivisibilidad de Parcelas.

Las parcelas se señalan en el Plano Parcelario con su situación, superficie y dimensiones, quedando perfectamente determinadas en las cédulas urbanísticas.

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

Si dos propietarios colindantes o más, decidieran suprimir de común acuerdo los retranqueos laterales deberán presentar proyecto conjunto en el que, manteniendo el mismo aprovechamiento del suelo y el volumen autorizado, no queden medianerías al descubierto.

b) Alturas.

Se permite la construcción de una planta baja y una planta elevada, pudiendo existir sótanos y semisótanos no habitables. La planta elevada tendrá como máximo el sesenta (60) por ciento de superficie de la baja. La altura máxima total será de ocho (8) metros. La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos y medio (2,5) metros en plantas bajas, y de dos metros cuarenta centímetros (2,40) en plantas elevadas.

c) Aprovechamiento del terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un veinte (20) por ciento de la parcela con un volumen de edificabilidad de seiscientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (0,6 m³/m²) sobre la superficie de cada parcela. Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

d) Piscinas.

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. El volumen máximo será de cien (100) metros cúbicos y de ser superior por haber sido autorizado al efecto, deberá tener instalada una estación depuradora de agua, para conseguir la depuración de la piscina y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

e) Retranqueos.

Toda la construcción guardará un retranqueo mínimo de cinco (5) metros con las calles de entrada a la parcela y de cuatro (4) metros 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.

f) Con carácter general.

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 depósito de materiales.

g) Cerramientos de parcelas.

El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de un metro con sesenta centímetros (1,60 m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas 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 adicionado.-

superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los propietarios de las zonas o parcelas y los de los edificios, en comunidad, podrán construir en las zonas verdes privadas de cada zona y por cada diez mil metros cuadrados (10.000 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.

h) Con carácter general.

i) Cerramientos.

j) Cubiertas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados f), g), h), j), k) y l), respectivamente, de la Ordenanza I, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza II.n) **Condición especial.**

En la zona B.1 actualmente pendiente de edificar, se podrá hacer uso de la Ordenanza I, previo Estudio de Detalle con las parcelas resultantes y sus calles de acceso, que serán consideradas privadas. Dichas parcelas tendrán una superficie mínima de seiscientos metros cuadrados (600 m²), rigiéndose en este caso la actuación por los parámetros de la Ordenanza I. También será preceptivo presentar el Proyecto de Parcelación de dichas parcelas individuales.

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de altura - Apartamentos).

Regirá en las zonas A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8 y A.9 de la urbanización.

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

a) Edificación y parcelación.

La densidad máxima admisible será de cien viviendas (100) por hectárea neta.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas zonas es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

La construcción de una o más viviendas se ajustará al plan de ordenación o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

En la zona A.1, el índice máximo de ocupación de cada parcela, por la edificación, no será superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la misma, con un volumen máximo o permitido de construcción de un metro con cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,05 m³/m²).

En las zonas A.2 y A.6 la ocupación máxima será del veinte por ciento (20%) y el índice máximo de edificabilidad de uno y medio metro cúbico por metro cuadrado (1,50 m³/m²).

En la zona A.5 la ocupación máxima será del veinte por ciento (20%) y el índice máximo de edificabilidad de uno y medio metro cúbico por metro cuadrado (1,50 m³/m²).

En las zonas A.3, A.4, A.7, A.8 y A.9 la ocupación máxima será del veinticinco por ciento (25%) y el índice máximo de edificabilidad de un metro con ochocientos cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,85 m³/m²).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de zonas verdes privadas, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda o cincuenta metros cuadrados (50 m²) de locales comerciales, en caso de que existan, 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, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones en la zona A.1. será de cuatro plantas habitables, pudiéndose alcanzar la altura de cinco plantas, si la baja es diáfana o no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo, podrá ser superior a dieciséis metros (16 m).

La altura máxima de las edificaciones en la zona A.5 será de doce plantas (12), pudiéndose alcanzar la altura de trece plantas (13), si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a cuarenta metros (40 m).

La altura máxima de las edificaciones en las zonas A.2 y A.6 será de cinco plantas (5), pudiéndose alcanzar la altura de seis plantas (6), si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque mas elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a diecinueve metros (19 m).

La altura máxima de las edificaciones en las zonas A.3, A.4, A.7, A.8 y A.9 será de cuatro plantas (4), pudiéndose alcanzar la altura de cinco plantas (5), si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a dieciséis metros (16 m).

La altura de pisos no será inferior a dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) entre el suelo y el techo de los mismos.

e) Retranqueos.

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

h) Cubiertas.

No se permiten en cubiertas de chalets, ni en construcciones auxiliares de los mismos, materiales de mala calidad que hagan desmerecer el aspecto de la edificación.

Se prohíbe la imitación de materiales en las fachadas.

i) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercios ni industrias ni actividades similares.

j) Condiciones higiénicas.

Las viviendas y anexos habrán de satisfacer como condiciones higiénicas de carácter general, las contenidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación, de fecha 29 de febrero de 1.944.

k) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente, siendo la asignación mínima diaria de doscientos litros por habitante por día (200 lt/hab./día), con un mínimo de mil litros (1.000 lt) por vivienda.

Electricidad. Será obligatoria la instalación interior de alumbrado y usos domésticos así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. El caudal e instalaciones en líneas, mecanismos y accesorios deberá realizarse para una corriente de doscientos veinte (220 V.) voltios.

Aparcamiento. En el interior de toda parcela que se edifique, el propietario de la misma deberá disponer, al menos, una plaza de aparcamiento para vehículo ligero, independientemente de las que pudieran existir en el interior del edificio que se construya. La superficie de dicha plaza de aparcamiento no podrá ser inferior a quince metros cuadrados (15 m²).

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 urbanización.

Chimeneas de ventilación. Con carácter general se admite el empleo de chimeneas de ventilación tipo Shunt, para la adecuada renovación de aires en cuartos de baño, retretes y aseos en las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimientos de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación forestal y otros servicios comunes, en tanto no dependa directamente del municipio o de las empresas concesionarias, correrán a cargo de los propietarios de las parcelas a través de la Asociación de propietarios de parcelas o de la Junta de Compensación de la urbanización, en la forma y modo que en los respectivos Reglamentos quede establecida.

ORDENANZA II**(Viviendas unifamiliares agrupadas-Bungalows)**

Regirá en las zonas B.1, B.2, B.3 y B.4 de la urbanización.

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

a) Edificación y parcelación.

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), 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.

La construcción de una o más viviendas se ajustará al Plan de Ordenación o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la zona o parcela.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta un veinte por ciento (20%) de la actuación, en planta baja, autorizándose la construcción de dos plantas, con un volumen máximo permitido de seiscientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (0,60 m³/m²) de parcela.

Cada parcela destinada a vivienda unifamiliar ó bungalow podrá ocupar en planta un máximo de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²), en los que se incluirá las superficies construidas, ajardinada privada y los patios 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 jardines ó patios es de tres metros (3 m) cuando los limiten en todos sus lados edificios de una planta, y de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m) cuando alguno de tales lados sea edificación de dos plantas (2) y el jardín ó patio sea cerrado. De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido siempre es de tres metros (3 m).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán 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 por vivienda 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 siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones, será de dos plantas, pudiéndose alcanzar la altura de tres plantas, si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, garaje, escalera u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo, podrá ser superior a diez metros (10 m).

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros y medio (2,50 m) en plantas bajas y de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) en plantas elevadas.

e) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y 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 m). La separación entre dos bloques será como mínimo, igual a la altura del edificio más alto, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 m).

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.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada quince mil metros cuadrados (15.000 m²) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y

La separación entre dos bloques de una misma parcela, será como mínimo, igual a la altura del más alto. Entre fachadas laterales paralelas y desprovistas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de la mitad de la altura del más alto de los edificios afectados, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 m).

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto. En estos casos en que concurran las circunstancias expuestas, de edificios en cadenas o agrupaciones, pertenecientes a un mismo promotor y constituyendo una unidad urbanística, a juicio del Arquitecto Director de la Urbanización, podrán considerarse todos ellos como un único edificio y en consecuencia, la separación entre cadenas tendrá el tratamiento de patio, con una anchura mínima de seis metros (6 m), si únicamente puede ser utilizado por peatones y de nueve metros (9 m) en caso contrario.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicarán exclusivamente a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, salvo en la zona A1, admitiéndose también por cada diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales, de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local, hasta un total no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total de las plantas bajas de la zona o parcela.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

h) Con carácter general.

i) Cerramientos.

j) Cubiertas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que los apartados correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al mínimo de aparcamientos que se registrará por lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza III.

n) 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 registrarán 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).

En las zonas A.2 y A.6 actualmente pendientes de edificar, se podrá ampliar el uso no solamente al de la Ordenanza II, viviendas unifamiliares agrupadas en conjunto, sino también al de la Ordenanza I, viviendas unifamiliares aisladas (chalets), conservando el índice de edificabilidad que tienen actualmente dichas zonas, ajustándose en sus demás parámetros a los estipulados en la Ordenanza correspondiente al Uso o tipología de vivienda que se vaya a proyectar.

En el caso de aplicarse el Uso de la Ordenanza I, será preceptivo presentar previamente un estudio de detalle con las parcelas resultantes y sus calles de acceso que serán consideradas privadas. Dichas parcelas deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²). También será preceptivo presentar el Proyecto de Parcelación de dichas parcelas individuales.

ORDENANZA IV

Hoteles y moteles de viajeros.

Regirá en las zonas H.1., H.4, H.5. y H.6. de la urbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles o moteles de viajeros, apartahoteles y servicios complementarios.

También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas salvo las H.1. y la H.6. ya construidas, puedan cambiar su uso por el de viviendas unifamiliares agrupadas-bungalows, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, o por la Ordenanza II, sin variar las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen asignadas de la Ordenanza IV.

a) Edificación y parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de quince mil metros cuadrados (15.000 m²).

La edificación habrá de satisfacer, simultáneamente, las limitaciones de ocupación de parcela, índice de edificabilidad y retranqueos que se definen en los párrafos siguientes.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un treinta por ciento (30%) aplicados sobre la superficie neta de la misma, en las zonas H1 y H.6. y de un cuarenta por ciento (40%) en las zonas H.4. y H.5.

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) en la zona H.1., de dos metros cuatrocientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,40 m³/m²) en las zonas H.4. y H.5. y de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) en la zona H.6.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de zonas verdes privadas, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un número de plazas no inferior al cuarenta por ciento (40%) del de habitaciones para viajeros, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo, quede un cincuenta por ciento (50%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios destinados a hoteles de viajeros no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos, en las zonas H.1 y H.6.

La altura máxima de las edificaciones, en las zonas H.4 y H.5, no podrá ser superior a seis plantas o veintidós metros (22 m) medidos desde el terreno, en su punto más bajo y el arranque más alto de la cubierta. Podrán alcanzarse siete plantas si la baja es diáfana en parte.

La altura mínima entre suelo y techo, será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), excepto en la planta baja, en que será superior a tres y medio metros.

La distancia mínima, desde cualquier punto del edificio, a los límites de su parcela correspondiente será de doce metros (12 m), o la mitad de la altura del edificio en la proyección vertical de dicho punto sobre el terreno.

d) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones de los edificios.

Se cumplirán las exigidas en la vigente Orden del Ministerio de Información y Turismo de 19 de Julio de 1968, por la que se dictan normas sobre la clasificación de establecimientos y en la actual normativa hotelera vigente.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicarán a hoteles e instalaciones anexas, como apartamentos y viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

g) Con carácter general.**h) Cerramientos.****i) Cubiertas.****j) Servicios urbanos.**

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g) h) i) j) y m), respectivamente, de la Ordenanza II.

k) Condición especial.

En las parcelas H.4 y H.5 pendientes actualmente de edificar, se admite como uso alternativo el de la Ordenanza III: viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos), y el de la Ordenanza II: viviendas unifamiliares agrupadas-bungalows, conservando las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen en su Ordenanza IV y rigiéndose en los demás parámetros por los fijados en la Ordenanza correspondiente a la tipología escogida.

Así mismo se mantendrá el límite máximo de habitabilidad que tienen actualmente estas parcelas, que al ser de uso hotelero esta fijado en 25 m²/hab, aunque se cambie el uso al de las Ordenanzas II y III.

| | Edificación máxima | Población máxima |
|------------|-----------------------|----------------------------------|
| H.4 | 18.352 m ² | 25 m ² /hab = 734 hab |
| H.5 | 18.432 m ² | 25 m ² /hab = 732 hab |

De la aplicación de los datos anteriores, se obtienen los siguientes aprovechamientos residenciales cuando se apliquen las ordenanzas alternativas II y III (a razón de 22 m²/hab):

| | |
|-----|--|
| H4: | 16.148 m² construidos residenciales. |
| H5: | 16.104 m² construidos residenciales. |

ORDENANZA V**(Puerto Turístico Pesquero)**

Regirá en la zona PTP de la urbanización.

Se permiten edificios de viviendas, con posibilidad de locales comerciales en planta baja y se autorizan también edificios e instalaciones para servicios portuarios, clubes (uno de ellos náutico), establecimientos de comidas, etc. con viviendas en plantas distintas de la baja.

a) Edificación y parcelación.

Las edificaciones se situarán en las parcelas definidas en el plano de zonas. Para la autorización de la construcción de una o varias viviendas en una manzana, se precisará la presentación y aprobación del proyecto de toda la manzana, previa comprobación de que las dos fachadas principales, al puerto y calle interior, guardan armonía con las construidas con anterioridad, en otras manzanas.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta y cinco metros cuadrados (35 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

En las parcelas ubicadas en terrenos ganados al mar y en las pertenecientes a la propia urbanización, la ocupación de los solares, definidos en los planos correspondientes de la zona, por las especiales características de la misma, podrá alcanzar hasta el cien por cien (100 %) de su superficie y el volumen máximo edificable será de nueve metros cúbicos por metro cuadrado (9 m³/m²).

Las áreas libres sobrantes podrán dedicarse a talleres de reparación de embarcaciones y trabajos de naturaleza análoga.

En los solares, definidos en los planos correspondientes y situados en terrenos de la zona marítimo-terrestre, existentes dentro de la denominada Puerto Turístico Pesquero, la ocupación máxima podrá ser del cien por cien (100 %), pero el volumen máximo edificable no excederá de seis metros con trescientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (6,30 m³/m²).

No serán computables, a efectos de volúmenes edificados, los pasos que voluntariamente se establezcan, por debajo de los edificios para comunicación de las calles con la banda perimetral de las dársenas del puerto.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones, será de cuatro plantas, sin exceder de trece metros, salvo en los edificios especiales dedicados a clubes para los que no se establece ninguna limitación.

e) Retranqueos.

Debido a las especiales características de la zona, los edificios que se construyan en las manzanas destinadas a poblado turístico de lujo y poblado de pescadores podrán estar adosados unos a otros, con o sin medianería. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante.

La separación entre dos manzanas de las destinadas a poblado turístico de lujo o poblado de pescadores, será como mínimo de seis metros (6 m.).

La separación entre los edificios que se construyan en los solares destinados a locales y viviendas de servicios portuarios, no será inferior a la altura del más elevado. No obstante, entre fachadas laterales paralelas, desprovistas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de cuatro metros. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, en las condiciones indicadas en el primer párrafo de este apartado.

f) Condiciones de uso.

Serán las indicadas en el preámbulo y apartado c), de la presente Ordenanza.

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

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados j), k), l) y m), respectivamente, de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al minero de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza V.

ORDENANZA VI**(Centro cívico comercial)**

Regirá en la zona CC.1 de la urbanización.

Se permiten edificios e instalaciones propias de todo centro cívico y comercial.

En esta zona se reservará una superficie de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), para el emplazamiento de edificios dedicados al culto, enseñanza y oficinas municipales y administrativas, con arreglo al siguiente desglose:

Para edificios dedicados al culto (iglesias, capillas y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

Para oficinas municipales y administrativas, (correos, telégrafos, turismo, justicia, policía y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

Los edificios indicados que se construyan en la superficie reservada no estarán sujetos a ninguna condición de volumen y la ocupación resultante y los volúmenes construidos no se computarán a los efectos de lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza. de los edificios públicos a construir en esta zona, no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos

a) Edificación y parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas zonas es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

La construcción de uno o más edificios se ajustará al plan de Ordenación o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda y local mínimos.

La superficie neta de cada local comercial no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²), y la de cada vivienda será como mínimo de sesenta metros cuadrados (60 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

El índice máximo de ocupación de cada parcela, por la edificación, será de un setenta y cinco por ciento (75%), aplicado sobre la superficie de la misma y el volumen máximo edificable será de siete metros con setecientos cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (7,75 m³/m²).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de “zonas verdes privadas”, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas las presentes Ordenanzas.

d) Alturas.

La altura máxima de los edificios dedicados a locales comerciales, oficinas y viviendas, será de cuatro (4) plantas o trece metros (13 m.).

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios públicos a construir en esta zona, no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos.

e) Retranqueos.

La distancia mínima, desde cualquier punto de un edificio a los límites de la parcela, adyacentes a calles públicas, y la separación con los linderos de otras zonas, no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación, ni menor de cuatro metros (4 m.).

La separación entre dos bloques de una misma parcela, será como mínimo, igual a la altura del más alto. Entre fachadas paralelas y desprovistas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de la mitad de la altura del más alto de los edificios afectados, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 mts.).

Se admitirá la construcción de edificios adosados o medianeros 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.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicaran a comercios, oficinas, salas de espectáculos, bares, cafeterías, restaurantes y a otros usos de carácter religioso, cultural, sanitario, recreativo o deportivo. También se admitirán hasta dos plantas de viviendas para guardas y empleados de los edificios anteriores cuando hallen incorporadas a mismo.

g) Piscina, y otras instalaciones deportivas. No se permiten en esta zona.

h) Cerramientos. No se permiten en esta zona.

i) Cubiertas.

j) Condiciones higiénicas.

k) Servicios e Instalaciones de las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

Cumplirán las mismas condiciones que los indicados en los apartados j), k), l) y m), respectivamente, de la Ordenanza II, salvo en lo concerniente a aparcamientos, que se encuentran ya previstos en la red viaria pública.

ORDENANZA VII**(Poblado de Servicio)**

Regirán en la zona PS de la urbanización. Se permiten edificios de viviendas, incluso con planta baja comercial y pequeños locales destinados a talleres, garajes, almacenes, etc.

En esta zona se reservará una superficie de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) para el emplazamiento de edificios destinados al culto, enseñanza y oficinas municipales y administrativas con arreglo al siguiente desglose:

- Para edificios dedicados al culto (iglesias, capillas y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

- Para edificios dedicados a la enseñanza (escuelas y locales anejos) dos mil metros cuadrados (2.000 m²)

- Para edificios de carácter administrativo (incendios, limpieza, servicios en general, etc.) mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²)

Los edificios indicados; que se construyan en la superficie reservada no estarán sujetos a ninguna condición de volumen y la ocupación resultante y los volúmenes construidos no se computarán a los efectos de lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza.

a) Edificación y parcelación.

Las edificaciones se situaran en la zona definida, en los planos correspondientes.

Serán pequeños bloques de vivienda colectiva con un máximo de doce viviendas por bloque, y cien viviendas por hectárea neta. Las construcciones de una o más viviendas, se ajustarán al Plan de Ordenación que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a sesenta metros cuadrados (60 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

El índice máximo de ocupación de cada parcela por la edificación se establece en un cincuenta por ciento (50%) aplicado a la superficie de la misma, con un volumen máximo permitido de tres metros con seiscientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (3,60 m³/m²).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de “zonas verdes privadas”, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda o cincuenta metros cuadrados, (50 m²) de locales comerciales, en caso de que existan, 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 siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas, pudiéndose alcanzar la altura de cuatro plantas si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso la altura de las edificaciones podrá ser mayor de trece metros (13 m.).

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios públicos a construir en la superficie reservada para los mismos, no se establece ninguna limitación de altura para dichos edificios.

La altura mínima de suelo a techo será de dos y medio metros (2,50 m.) en todas las plantas.

e) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de un edificio a los límites de la parcela, adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas no serán inferiores a la mitad de la altura del edificio, ni menor de cuatro metros. Entre dos edificios construidos existirá una separación mínima igual a la altura del más elevado, y no inferior a cuatro metros.

Se admiten edificios adornados y medianeros 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 de conjunto, y siempre que no queden medianerías al descubierto y se respete el volumen autorizado en la parcela resultante.

f) Condiciones de uso.

Los edificios se destinarán principalmente a viviendas, si bien en un quince por ciento (15 %) del volumen de cada bloque puede permitirse, en planta baja el uso de locales comerciales, industrias, tales como talleres mecánicos, cerrajería, electricidad, carpintería, reparaciones de automóviles, tapicería, fontanería etc.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

h) Con carácter general.

i) Cerramientos.

j) Cubiertas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II.

ORDENANZA VIII

(Clubes).

Regirá en las zonas CG, C.1, C.2, CP.1, y CP.2 de la urbanización.

A la parcela C.G. le es de aplicación además la modificación del Plan Parcial que se transcribe a final de esta Ordenanza VII.

En la zona CG se permite la construcción de un club social, recreativa y deportivo, dotado de un reducido número de habitaciones para los practicantes del juego de golf y de instalaciones (vestuarios, duchas, saunas, gimnasio, estancia de cadis, comedores, cocinas, discoteca, etc.) que se requieran tanto para este deporte como para la práctica de otros complementarios (tenis, natación, etc.) que se ubiquen en las áreas verdes privadas de la zona, para recreo de residentes y visitantes.

En las zonas C.1 y C.2 se permiten la construcción de pequeños clubes sociales, recreativos y deportivos, dotados de instalaciones (vestuarios, duchas, comedores, cocinas, discoteca, etc.) para la práctica de deportes náuticos y de los que puedan establecerse en las zonas verdes adyacentes.

Las zonas CP.1 y CP.2 se destinan a clubes de playa, dotados de instalaciones (vestuarios, duchas, comedores, cocinas, etc.), adecuadas preferentemente para la práctica de los deportes náuticos.

a) Parcelación.

No se admitirá la segregación de parcelas en las zonas C.1, C.2, CP.1 y CP.2, pudiéndose admitir en la CG, para conseguir la total separación del deporte de golf, de los restantes indicados anteriormente.

b) Aprovechamiento del terreno.

La edificación que se construye, no ocupará una superficie superior al sesenta por ciento (60%) en las zonas CP.1 y CP.2, al cincuenta por ciento (50%) en las zonas C.1 y C.2, ni del cuarenta por ciento (40%) en la zona CG.

Los índices máximos de edificabilidad no serán superiores a un metro con ochocientos decímetros cúbicos, por metro cuadrado, (1,80 m³/m²) en las zonas CP.1 y CP.2, de un metro con seiscientos cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,65 m³/m²) en las zonas C.1 y C.2 ni de un metro con doscientos ochenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,28 m³/m²) en la zona CG.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de “zonas verdes privadas” regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para estas zonas, en la Ordenanza IX. En la correspondiente al club de golf, teniendo en cuenta la existencia de un aparcamiento público adyacente para visitantes, se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista, como mínimo, una plaza por habitación que se construya en dicho Club de Golf.

c) Alturas.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas u once metros (11 m.) en la zona CG y de dos plantas u ocho metros (8 m) en las zonas C.1, C.2, CP.1 y CP.2.

La altura de pisos no será inferior a tres metros (3 m.) en salones sociales, comedor y zonas nobles de las plantas bajas, pudiéndose admitir dos metros y medio en las zonas de servicio, vestuarios etc., aunque no encuentren en dicha planta baja, y en las restantes plantas distintas de la baja.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de los edificios, a los límites de la parcela no serán inferiores, en ningún caso, a cinco metros (5 m.)

e) Condiciones de uso.

Serán las específicas de los clubes sociales, deportivos y recreativos, excluyéndose cualquier clase de comercio e industria, salvo los de carácter turístico, hotelero y deportivo.

En el club de golf se admitirán un número de habitaciones no superior a cincuenta (50), para practicantes del deporte del golf y un máximo de tres (3) viviendas, para el personal del servicio del club y sus familias, con una superficie mínima por vivienda de sesenta metros cuadrados (60 m²).

En los restantes clubes, se admitirá una vivienda por club en las condiciones y con la superficie indicada para las del club de golf.

f) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones de los edificios.

Se cumplirán las exigidas en la vigente Orden del Ministerio de Información y Turismo de 19 de Julio de 1.968, por la que se dictan normas sobre clasificación de establecimientos. Las viviendas, si existen, habrán de satisfacer las establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación, de fecha 29 de Febrero de 1.944.

g) Piscinas.

Las piscinas comunitarias que se construyan deberán disponer, obligatoriamente, de estaciones depuradoras para conseguir la higienización y recirculación del agua de las mismas:

h) Cerramientos de parcelas.

i) Cubiertas.

j) Condiciones higiénicas.

k) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g), h), j), k) y l), respectivamente, de la Ordenanza I.

ORDENANZA IX

(Zonas verdes y de uso público)

Esta Ordenanza se subdivide en dos:

1 - Ordenanza de zonas verdes y de uso público.

2 - Ordenanza de zonas verdes privadas.

Por la primera, se rige el conjunto de zonas verdes y zonas libres que se definen en los planos correspondientes. Las zonas verdes comprenderán áreas forestales, con arbolado y vegetación silvestre, dedicadas al recreo y esparcimiento del público y a la formación de pantallas de aislamiento, y áreas ajardinadas en las que podrán crearse parques infantiles y aparcamientos públicos. La playa, los terrenos cedidos a costas en el contorno de las dársenas del puerto, y las restantes áreas libres, aunque sin vegetación, se dedicarán igualmente a esparcimiento de la población.

En esta zona se admitirán instalaciones deportivas, juegos infantiles y aparcamientos, pero no se permitirá la construcción de edificio alguno, salvo los destinados a chiringuitos, expendedores de comida y similares. También podrán establecerse las redes de conducción y distribución de los servicios públicos y los centros de transformación.

En la segunda, se consideran un conjunto de áreas libres, que no podrán ser edificadas, situadas en el interior y alrededor de las edificaciones de las restantes zonas antes definidas, exceptuando la verde de uso público.

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

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

Con el fin de crear con la plantación de arbolado el paisaje y el ambiente adecuados para la urbanización, dentro de la unidad y armonía que se propugnan en estas Ordenanzas, el número mínimo de árboles, autóctonos o coníferas, a establecer en cada parcela será igual al de los metros cuadrados equivalentes al cinco por ciento (5 %) de la superficie total de la misma.

El arbolado anterior deberá establecerse a un ritmo no inferior al tercio del arbolado total, por año transcurrido desde la terminación del primer edificio que se construya en cada parcela.

ORDENANZAS REGULADORAS PUERTO DEPORTIVO ALMERIMAR.

Regirán tanto para las Ordenanzas Generales como para las Normas de Edificación y Urbanización las propias del Plan Parcial de Almerimar 1ª fase (SUMPA-1-SM).

Únicamente se modifica para la Zona de Servicio Portuaria lo siguiente:

El criterio de cómputo de las superficies edificatorias es:

- Se considera superficie de ocupación, o solar neto, a la proyección horizontal del conjunto edificatorio, con inclusión de patios y porches.

- La superficie construida en edificación, de las plantas n-ésimas, se han realizado en función de los siguientes parámetros:

1. M² de superficie construida cerrada.
2. M² de superficie construida abierta o abierta cubierta (patios interiores, terrazas, porches y soportales), en planta baja.
- 3.- M² de superficie construida abierta o abierta cubierta, en plantas distintas de la baja.

El apartado 1 y 2 computa al 100%, el 3 al 50%.

Se denomina m² de techo total a la suma de las plantas n-ésimas, realizado según lo expuesto en el apartado anterior.

| USOS | ZONAS | SUPERF. NETA -m2 | PARCELA MIN -m2 | OCUPACION MAX | | VOLUMEN MAX | | | MODIFICADO TOTAL m3 | ORDENAC. Zona | ALTURA | | RETRANQUEO m | VIV. Nº MAX | APARC. Nº MIN |
|---------------------------|--------------|------------------|------------------|----------------------|-----------------|-------------|------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|--------------------------|--|--|----------------------------------|
| | | | | m2 | % | m3(inicial) | m3(inicial) | Variación m3 | | | Plant. | m | | | |
| CHALETES | CH1 | 36.620,0 | | 7.324,0 | 20,0 | 0,60 | 21.972,0 | 21.972,0 | I | 2 | 8 | 5 a calle y 4 colindante | 58 | 58 | |
| | CH2 | 10.720,0 | | 2.144,0 | 20,0 | 0,60 | 6.432,0 | 6.432,0 | I | 2 | 8 | | 13 | 13 | |
| | CH3 | 15.910,0 | | 3.182,0 | 20,0 | 0,60 | 9.546,0 | 9.546,0 | I | 2 | 8 | | 26 | 26 | |
| | CH4 | 20.760,0 | | 4.152,0 | 20,0 | 0,60 | 12.456,0 | 12.456,0 | I | 2 | 8 | | 32 | 32 | |
| | CH5 | 18.400,0 | | 3.680,0 | 20,0 | 0,60 | 11.040,0 | 11.040,0 | I | 2 | 8 | | 22 | 22 | |
| | CH6 | 22.720,0 | | 4.544,0 | 20,0 | 0,60 | 13.632,0 | 13.632,0 | I | 2 | 8 | | 36 | 36 | |
| | TOTAL | | 125.130,0 | | 25.026,0 | 20,0 | 0,00 | | | | | | | | 94 |
| ADOSADOS | B.1 | 65.329,0 | 3.000 | 13.065,8 | 20,0 | 0,60 | 38.197,4 | 120,0 | 30.317,4 | II (*) | 2 | 8 | 1/2h - no < 4 m | no se limita | 1 ud/viv. |
| | B.2 | 29.138,9 | 3.000 | 5.827,8 | 20,0 | 0,60 | 17.483,3 | | 17.483,3 | II | 2 | 8 | | | |
| | B.3.1 | 16.979,0 | 3.000 | 3.395,8 | 20,0 | 0,60 | 10.187,4 | | 10.187,4 | II | 2 | 8 | | | |
| | B.3.2 | 26.961,0 | 3.000 | 5.392,2 | 20,0 | 0,60 | 16.176,6 | | 16.176,6 | II | 2 | 8 | | | |
| | B.4 | 52.322,6 | 3.000 | 10.464,5 | 20,0 | 0,60 | 31.383,6 | 180,0 | 31.573,6 | II | 2 | 8 | | | |
| | TOTAL | | 190.730,5 | | 38.146,1 | 20,0 | 0,00 | | | | | | | | |
| APARTAMENTOS | A.1 | 209.316,7 | 5.000 | 73.260,8 | 35,0 | 1,05 | 219.782,5 | | 219.782,5 | III (**) | 4 | 16 | 5 a calle y 4 colindante para Ordenanza I, 1/2 h - no < 4 m el resto | 100 viv. / parcela , 32 Viviendas PROTEGIDAS | 1 ud./viv. ó 1 ud/50 m2 de local |
| | A.2.A | 62.941,5 | | 12.588,3 | 20,0 | 0,60 | 37.764,9 | -120,0 | 37.644,9 | I | 2 | 8 | | | |
| | A.2.B | 55.324,0 | 5.000 | 11.064,8 | 20,0 | 2,52 | 139.633,6 | 0 | 139.633,6 | III (***) | 5 | 19 | | | |
| | A.3 | 34.011,0 | 5.000 | 8.502,8 | 25,0 | 1,85 | 62.920,4 | | 62.920,4 | III (**) | 4 | 16 | | | |
| | A.4 | 58.346,0 | 5.000 | 14.586,5 | 25,0 | 1,85 | 107.940,1 | | 107.940,1 | III (**) | 4 | 16 | | | |
| | A.5 | 26.729,4 | 5.000 | 5.345,9 | 20,0 | 1,50 | 40.094,1 | -180,0 | 39.914,1 | III (***) | 12 | 40 | | | |
| | A.6 | 63.273,8 | 5.000 | 12.654,8 | 20,0 | 1,50 | 94.910,7 | 33.614,5 | 128.525,2 | III (***) | 5 | 19 | | | |
| | A.7 | 27.011,3 | 5.000 | 6.752,8 | 25,0 | 1,85 | 49.970,9 | | 49.970,9 | III (***) | 4 | 16 | | | |
| | A.8 | 26.785,0 | 5.000 | 6.696,3 | 25,0 | 1,85 | 49.552,3 | | 49.552,3 | III (**) | 4 | 16 | | | |
| | A.9 | 19.159,8 | 5.000 | 4.790,0 | 25,0 | 1,85 | 35.445,6 | | 35.445,6 | III (**) | 4 | 16 | | | |
| TOTAL | | 582.898,5 | | 156.242,8 | 26,8 | 0,00 | | | | | | | | | |
| HOTELERIAS | H.1 | 24.759,0 | 15.000 | 7.427,7 | 30,0 | 2,70 | 66.849,3 | | 66.849,3 | IV | no se limita | | 12m ó 1/2 h | 40 %/hab. viajeros | |
| | H.4 | 22.368,0 | 15.000 | 8.947,2 | 40,0 | 2,40 | 53.683,2 | | 53.683,2 | IV (***) | 6 | 22 | | | |
| | H.5 | 23.195,4 | 15.000 | 9.278,1 | 40,0 | 2,40 | 55.688,8 | 223,3 | 55.892,1 | IV (***) | 6 | 22 | | | |
| | H.6 | 69.840,0 | 15.000 | Ver mod plan parcial | | 2,70 | 188.568,0 | -8.362,6 | 180.175,4 | Ver mod plan parcial | | | | | |
| | TOTAL | | 140.162,4 | | 46.605,0 | 33,3 | 0,00 | | | | | | | | |
| PUERTO TURISTICO PESQUERO | PTP-1 | 3.242,5 | Indivisible | 3.242,5 | 100,0 | 9,00 | 29.182,5 | | 29.182,5 | V | 4 | 13 | no se limita | | |
| | PTP-2 | 3.362,0 | Indivisible | 3.362,0 | 100,0 | 9,00 | 30.258,0 | | 30.258,0 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-3 | 1.989,0 | Indivisible | 1.989,0 | 100,0 | 9,00 | 17.901,0 | | 17.901,0 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-4 | 2.695,0 | Indivisible | 2.695,0 | 100,0 | 9,00 | 24.255,0 | | 24.255,0 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-5 | 2.780,0 | Indivisible | 2.780,0 | 100,0 | 9,00 | 25.020,0 | | 25.020,0 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-6 | 2.334,0 | Indivisible | 2.334,0 | 100,0 | 9,00 | 21.006,0 | | 21.006,0 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-7 | 2.058,0 | Indivisible | 2.058,0 | 100,0 | 9,00 | 18.522,0 | | 18.522,0 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-8 | 3.019,5 | Indivisible | 3.019,5 | 100,0 | 9,00 | 27.175,5 | | 27.175,5 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-9 | 2.214,0 | Indivisible | 2.214,0 | 100,0 | 9,00 | 19.926,0 | | 19.926,0 | V | 4 | 13 | | | |
| | PTP-10 | 1.947,0 | Indivisible | 1.947,0 | 100,0 | 9,00 | 17.523,0 | | 17.523,0 | V | 4 | 13 | | | |
| TOTAL | | 25.641,0 | | 25.641,0 | 100,0 | | | | | | | | | | |
| PUERTO DEPORTIVO | PD | 13.386,0 | | 13.386,0 | 100,0 | | | | | Ver mod plan parcial | | | | | |
| CENTRO CIVICO COMERCIAL | CC-1 | 20.025,6 | 5.000 | 15.019,2 | 75,0 | 7,75 | 155.198,0 | -25.445,2 | 129.752,9 | Ver mod plan parcial | 7 | 24 | 1/2 h no < 4m | | |
| CLUB DE GOLF | CG | 24.090,1 | Indivisible | 9.636,0 | 40,0 | 1,28 | 30.835,28 | | 30.835,3 | VIII y PP | | | | 1 ud/hab. | |
| CLUBES INTERIORES | C1 y C2 | 2.103,0 | Indivisible | 1.051,5 | 50,0 | 1,65 | 3.469,95 | | 3.470,0 | VIII | 2 | 8 | 5m | | |
| CLUB DE PLAYA | CP1 y CP2 | 1.740,6 | Indivisible | 1.044,4 | 60,0 | 1,80 | 3.133,08 | | 3.133,1 | VIII | 2 | 8 | 5m | | |
| CAMPO DE GOLF | G1 y G2 | 577.880,0 | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | 1.703.787 | | 331.798,0 | 19,5 | | 1.815.706 | 0 | 1.815.706 | | | | | | |
| VERDE PUBLICO | P.M | 67.846 | | | | | | | | | | | | | |
| | Z.V | 440.765 | | (***) | | | | | | | | | | | |
| DESIGN A COSTAS | | 129.510 | | | | | | | | | | | | | |
| RED MARIA | | 265.822 | | | | | | | | | | | | | |
| VIA DE ACCESO | | 211.000 | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL GENERAL | | 2.818.730 | | 331.798,0 | 11,8 | | 1.815.706 | 0 | 1.815.706 | | | | | | |



(*) : También es aplicable la Ordenanza I.

(**) : También es aplicable la Ordenanza II.

(***) : También es aplicable las Ordenanzas II y III.

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

Instrumentos de planeamiento tramitados

- RESUMEN DE
- (1) Modificación Puntual Plan Parcial en parcelas H.6 aprobado definitivamente el 03/02/2003
 - (2) Modificación Puntual Plan Parcial en parcelas A.6, H.6, A.5 y B.4 aprobado del 20/10/2003
 - (3) Modificación Puntual Plan Parcial parcela CC-1 aprobado definitivamente el 19/03/2004
 - (4) Estudio de detalle parcelas A.2 y A.6 aprobado definitivamente el 07/03/2005
 - (5) Estudio de detalle parcela A.6 aprobado definitivamente el 19/04/2005
 - (6) Estudio de detalle A.2 zona B aprobado definitivamente el 27/10/2005

Se incluye a continuación la MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ALMERIMAR I, PARCELA C.G.

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ALMERIMAR I, PARCELA C.G.

| USOS | ZONAS | SUPERF. NETA -m2 | PARCELA MIN. - m2 | OCUPACION MAX. | | EDIFICAB. MAX. | | ORDENAC. Zona | ALTURA | | RETRANQUEO m. | HABITAC. Nº MAX. | APARC. Nº MIN. |
|--------------------------------|-------|------------------|-------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|---------------|--------|----|---------------|------------------|----------------|
| | | | | m2 | % | m2 | m3/m2 | | Plant. | m. | | | |
| DISCOTECA | C.G-1 | 1.382,0 | Indivisible | 552,8 | 40,0 | 589,7 | 1,28 | VIII | 3 | 11 | 5 m. | | |
| OF. VENTAS | C.G-2 | 1.570,0 | Indivisible | 628,0 | 40,0 | 669,9 | 1,28 | VIII | 3 | 11 | 5 m. | | |
| TOTAL | | 2.952,0 | | 1.180,8 | 40,0 | 1.259,5 | 1,28 | | | | | | |
| HOTEL GOLF | C.G-3 | 21.138,1 | Indivisible | 8.455,2 | 40,0 | 9.018,9 | 1,28 | VIII | 3 | 11 | 5 m. | 143 | 143 |
| TOTAL | | 21.138,1 | | 8.455,2 | 40,0 | 9.018,9 | 1,28 | | | | | 143 | 143 |
| T O T A L G E N E R A L | | 24.090,1 | Indivisible | 9.636,0 | 40,0 | 10.278,4 | 1,28 | | | | | 143 | 143 |

1. INTRODUCCION.

El Plan Parcial "El Oasis de la Costa del Sol" fue aprobado por Decreto nº 335/75 de 13 Febrero y publicado en el B.O.E. nº 59 de 10 de Marzo de 1.975.

En desarrollo de dicho Plan Parcial se redactó el correspondiente Proyecto de Parcelación de Marzo de 1.976 en el cual se concretó la parcela prevista en el Plan Parcial como Club de Golf; señalándose una delimitación que incluía una superficie de 24.090,06 m². Asimismo se señalaba una edificabilidad de 1,28 m³/m² (30.835,28 m³) (Plano nº 2 y Anexo 1).

2. DESARROLLO DE LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL

Sobre la parcela citada se encuentran construidas en la actualidad las siguientes edificaciones según proyecto cuya Memoria se adjunta en el Anexo 2.

Discoteca:

Volumen consumido (s.p.) 1.704,72 m³ 1.768,96 m² (Según Proyecto de Parcelación).

Solar consumido: 1.331,81 m²

Solar asignado: 1.382,00 m²

Ocupación consumida (s.p.) 510,08 m²

Oficina de Ventas:

Volumen consumido (s.p.) 2.005,11 m³ 2.009,60 m² (en Proyecto de Parcelación).

Solar consumido: 1.566,49 m²

Solar asignado: 1.570,00 m²

Ocupación consumida (s.p.) 396,74 m²

Hotel Club de Golf:

Volumen consumido: 13.263 m³

Solar consumido: 10.361,72 m²

Solar asignado en Proy. Parcel.: 21.138,06 m²

Volumen asignado en Proy. Parcel.: 27.056,71 m³

La contabilización del volumen de estos edificios se ha llevado a cabo teniendo en cuenta lo dispuesto en el título VII de las Ordenanzas del Plan Parcial (Anexo 3).

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación tiene por objeto el cambio de uso de la parcela asignada al Hotel del Golf, calificándola de uso hotelero, conservando el volumen actual pero siéndole de aplicación la Ordenanza IV que el Plan destina a la regulación del uso hotelero.

4. ANTECEDENTES.

Con fecha 25 de noviembre de 1.985 se remitió al Excmo. Sr. Consejero de la Junta de Andalucía escrito solicitando autorización para modificación del Plan Parcial, consistente en la rectificación de linderos de la parcela prevista para el Club de Golf de manera que conservando la superficie, volumen y ocupación señalados en el Proyecto de Parcelación se configure formalmente de manera que sea posible la ampliación del Hotel.

Esta modificación fue autorizada por Orden de 5 de mayo de 1.986 publicada en el B. Oficial de la Junta de Andalucía el 20 de mayo de 1.986.

La Dirección General de Ordenación y Promoción del turismo remitió a los Servicios de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 4 de julio de 1.986, el ejemplar de la modificación redactado por Almerimar, S.A.

Sobre este documento los citados servicios técnicos emitieron informe el 24 de septiembre de 1.986, que fue trasladado a Almerimar, S.A. en escrito de la Dirección General de Ordenación y Promoción del Turismo de fecha 13 de octubre de 1.986.

Este equipo técnico respondió al citado informe en documento de fecha 22 de noviembre de 1.986 y como conclusión se reduce la modificación solicitada a un cambio de calificación en la subparcela asignada el Hotel de uso Club de Golf a uso hotelero.

5. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El actual Hotel con una superficie computable a efectos de volumen de 4.421 m² y 1.545 m² de porches y terrazas es capaz para 39 habitaciones con lo cual los gastos generales de mantenimiento hacen absolutamente no rentable la explotación industrial de la empresa.

Solamente un aumento hasta 150 habitaciones puede salvar el Hotel de su clausura con el consiguiente perjuicio para el desarrollo turístico de la zona y para toda la promoción de Almerimar.

Por otra parte, el edificio actual dispone de unas áreas de salones y comedores suficientes para una capacidad hotelera mucho mayor, y alcanzando el citado número de habitaciones la carga de gastos por habitación sería asumible económicamente y se evitaría el cierre del Hotel. Los servicios del Club de Golf (vestuarios, bar y almacén) son perfectamente atendidos con las instalaciones existentes en el edificio actual, que permanecen en la modificación.

Finalmente, debe tenerse en cuenta:

- 1.- Que no se aumenta el volumen edificable previsto en el Plan Parcial y en el Proyecto de Parcelación.
- 2.- Que no aumenta el porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación (40%).
- 3.- Se respetan íntegramente las determinaciones de la Ordenanza IV, con excepción del volumen que se mantiene en 1,28 m³/m² frente a los 2,4 m³/m² autorizados por dicha Ordenanza.

6. SOLUCIÓN PROPUESTA.

La Ampliación del Hotel que se propone y para lo cual es necesaria la modificación de la calificación de suelo se llevará a cabo previo derribo de una de las alas del Hotel actual, precisamente la que incluye los apartamentos, sustituyéndola por una nueva edificación con una capacidad de 110 habitaciones que unidas a las 33 que permanecen en las instalaciones que se conservan da un total de 143.

Se incluye una planta esquemática del nuevo edificio, que deberá concretarse en el preceptivo proyecto de edificación y de derribo de las zonas citadas.

El volumen total edificable máximo será igual a

21.138,06 x 1,28 m³/m²,

Cumpliendo para el resto de las condiciones lo especificado en la Ordenanza IV para las parcelas H3, H4 y H5.

El ala ampliada en la propuesta debido a su mayor altura emergerá nítidamente conservando así la impronta de la edificación actual no estando, sin embargo, desconectada de ella para lo cual se propone como conexión una charnela semejante a la existente en el quiebro del Hotel con el mismo diseño de escalera, los mismos tratamientos exteriores y conservando la misma altura de modo que quede completado el paño de cerramiento de la fachada principal del edificio sin alterar su imagen, incluso respetando la silueta del torreón.

CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA TODAS LAS ORDENANZAS (OE-1-SM)1.- Volúmenes.

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

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

No se considerará asimismo como volumen edificable el de las plantas diáfnas (sobre pilotes, porches, etc.,) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas. Tampoco se consideraran, a efectos de volumen, las terrazas, porches y zonas bajo aleros y voladizos.

No se computaran, a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas.

2.- Alturas.

En cada Ordenanza de zona se especificará, si procede, la altura de las edificaciones, que se medirá hasta el paramento inferior del forjado de última planta

Por encima de dicha altura no se permitirá ningún cuerpo de edificación excepto los siguientes:

- a) Cajas de escalera de acceso a terrazas.
- b) Cuartos de máquinas o poleas de ascensor.
- c) Depósitos de agua.
- d) Pendientes de cubierta, practicables o no en su interior.
- e) Chimeneas, remates de fachada, etc..

3.- Alineaciones y Rasantes.

Serán las definidas en cada ordenanza de zona, distinguiéndose la alineación oficial de calle, señalada en el plano de Red Viaria, de la edificación, que se señala específicamente en cada ordenanza.

4.- Retranqueos.

Se indican en cada Ordenanza de zona.

Tanto las alineaciones como las rasantes se señalarán previamente a la solicitud y cancelación previamente a la solicitud y cancelación de la licencia por los Técnicos Municipales ó de la Asociación de Propietarios.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se dividen los terrenos del Centro de Interés Turístico Nacional “El Oasis de la Costa del Sol” son las siguientes:

- I. Viviendas unifamiliares aisladas (Chalets).
- II. Viviendas unifamiliares agrupadas o en conjunto (bungalow).
- III. Viviendas colectivas en bloques de altura (Apartamentos) con y sin posible aprovechamiento de plantas bajas para locales comerciales.
- IV. Hoteles y moteles de viajeros.
- V. Puerto turístico Pesquero.
- VI. Centros cívicos y comerciales.
- VII. Poblado de Servicio.
- VIII. Clubes.
- IX. Zonas verdes y de uso público.

ORDENANZA I

(Viviendas unifamiliares aisladas – (Chalets).

Regirá en las zonas CH.1, CH.2, CH.3, CH.4, CH.5 y CH.6 de la urbanización.

a) Indivisibilidad de Parcelas.

Las parcelas se señalan en el Plano Parcelario con su situación, superficie y dimensiones, quedando perfectamente determinadas en las cédulas urbanísticas.

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

Si dos propietarios colindantes o más, decidieran suprimir de común acuerdo los retranqueos laterales deberán presentar proyecto conjunto en el que, manteniendo el mismo aprovechamiento del suelo y el volumen autorizado, no queden medianerías al descubierto.

b) Alturas.

Se permite la construcción de una planta baja y una planta elevada, pudiendo existir sótanos y semisótanos no habitables. La planta elevada tendrá como máximo el sesenta (60) por ciento de superficie de la baja. La altura máxima total será de ocho (8) metros. La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos y medio (2,5) metros en plantas bajas, y de dos metros cuarenta centímetros (2,40) en plantas elevadas.

c) Aprovechamiento del terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un veinte (20) por ciento de la parcela con un volumen de edificabilidad de seiscientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (0,6 m³/m²) sobre la superficie de cada parcela. Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

d) Piscinas.

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. El volumen máximo será de cien (100) metros cúbicos y de ser superior por haber sido autorizado al efecto, deberá tener instalada una estación depuradora de agua, para conseguir la depuración de la piscina y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

e) Retranqueos.

Toda la construcción guardará un retranqueo mínimo de cinco (5) metros con las calles de entrada a la parcela y de cuatro (4) metros 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.

f) Con carácter general.

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 depósito de materiales.

g) Cerramientos de parcelas.

El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de un metro con sesenta centímetros (1,60 m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas 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 adicionado.-

h) Cubiertas.

No se permiten en cubiertas de chalets, ni en construcciones auxiliares de los mismos, materiales de mala calidad que hagan desmerecer el aspecto de la edificación.

Se prohíbe la imitación de materiales en las fachadas.

i) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercios ni industrias ni actividades similares.

j) Condiciones higiénicas.

Las viviendas y anexos habrán de satisfacer como condiciones higiénicas de carácter general, las contenidas la normativa y ordenanzas del PGOU.

k) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente, siendo la asignación mínima diaria de doscientos litros por habitante por día (200 lt/hab./día), con un mínimo de mil litros (1.000 lt) por vivienda.

Electricidad. Será obligatoria la instalación interior de alumbrado y usos domésticos así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. El caudal e instalaciones en líneas, mecanismos y accesorios deberá realizarse para una corriente de doscientos veinte (220 V.) voltios.

Aparcamiento. En el interior de toda parcela que se edifique, el propietario de la misma deberá disponer, al menos, una plaza de aparcamiento para vehículo ligero, independientemente de las que pudieran existir en el interior del edificio que se construya. La superficie de dicha plaza de aparcamiento no podrá ser inferior a quince metros cuadrados (15 m²).

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 urbanización.

Chimeneas de ventilación. Con carácter general se admite el empleo de chimeneas de ventilación tipo Shunt, para la adecuada renovación de aires en cuartos de baño, retretes y aseos en las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimientos de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación forestal y otros servicios comunes, en tanto no dependa directamente del municipio o de las empresas concesionarias, correrán a cargo de los propietarios de las parcelas a través de la Asociación de propietarios de parcelas o de la Junta de Compensación de la urbanización, en la forma y modo que en los respectivos Reglamentos quede establecida.

ORDENANZA II**(Viviendas unifamiliares agrupadas-Bungalows)**

Regirá en las zonas B.1, B.2, B.3.1, B.3.2. y B.4 de la urbanización.

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

a) Edificación y parcelación.

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), 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.

La construcción de una o más viviendas se ajustará al Plan de Ordenación o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la zona o parcela.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta un veinte por ciento (20%) de la actuación, en planta baja, autorizándose la construcción de dos plantas, con un volumen máximo permitido de seiscientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (0,60 m³/m²) de parcela, incrementándose en la B.1 con 120 m³ y en la B.4. con 180 m³ más, aplicable a la parcela objeto en su día de modificación puntual del planeamiento.

Cada parcela destinada a vivienda unifamiliar ó bungalow podrá ocupar en planta un máximo de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²), en los que se incluirá las superficies construidas, ajardinada privada y los patios 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 jardines ó patios es de tres metros (3 m) cuando los limiten en todos sus lados edificios de una planta, y de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m) cuando alguno de tales lados sea edificación de dos plantas (2) y el jardín ó patio sea cerrado. De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido siempre es de tres metros (3 m).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán 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 por vivienda 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 siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones, será de dos plantas, pudiéndose alcanzar la altura de tres plantas, si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, garaje, escalera u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo, podrá ser superior a diez metros (10 m).

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros y medio (2,50 m) en plantas bajas y de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) en plantas elevadas.

e) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y 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 m). La separación entre dos bloques será como mínimo, igual a la altura del edificio más alto, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 m).

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.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada quince mil metros cuadrados (15.000 m²) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y

superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los propietarios de las zonas o parcelas y los de los edificios, en comunidad, podrán construir en las zonas verdes privadas de cada zona y por cada diez mil metros cuadrados (10.000 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.

h) Con carácter general.

i) Cerramientos.

j) Cubiertas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados f), g), h), j), k) y l), respectivamente, de la Ordenanza I, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se registrará por lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza II.n) **Condición especial.**

En la zona B.1 y B.4, se podrá hacer uso de la Ordenanza I, previo Estudio de Detalle con las parcelas resultantes y sus calles de acceso, que serán consideradas privadas. Dichas parcelas tendrán una superficie mínima de seiscientos metros cuadrados (600 m²), rigiéndose en este caso la actuación por los parámetros de la Ordenanza I. También será preceptivo presentar el Proyecto de Parcelación de dichas parcelas individuales.

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de altura - Apartamentos).

Regirá en las zonas A.1, A.2.A, A.2.B, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8 y A.9 de la urbanización.

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

a) Edificación y parcelación.

La densidad máxima admisible será de cien viviendas (100) por hectárea neta.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas zonas es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

La construcción de una o más viviendas se ajustará al plan de ordenación o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

En la zona A.1, el índice máximo de ocupación de cada parcela, por la edificación, no será superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la misma, con un volumen máximo o permitido de construcción de un metro con cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,05 m³/m²).

En las zonas A.2 y A.6 la ocupación máxima será del veinte por ciento (20%) y el índice máximo de edificabilidad de dos con cero treinta y un metros cúbicos por metro cuadrado (2,031 m³/m²) en la zona A.6 y de 0,60 m³/m² y 2,52 m³/m² en las zonas A.2.A y A.2.B respectivamente, menos 120 m³ que se disminuye en la zona A.2.A. (a aplicar a parcela objeto de modificación puntual).

En la zona A.5 la ocupación máxima será del veinte por ciento (20%) y el índice máximo de edificabilidad de uno y medio metro cúbico por metro cuadrado (1,50 m³/m²) *menos 180 m³ que fueron asignados a la parcela B.4.*

En las zonas A.3, A.4, A.7, A.8 y A.9 la ocupación máxima será del veinticinco por ciento (25%) y el índice máximo de edificabilidad de un metro con ochocientos cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,85 m³/m²).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de zonas verdes privadas, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda o cincuenta metros cuadrados (50 m²) de locales comerciales, en caso de que existan, 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, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones en la zona A.1. será de cuatro plantas habitables, pudiéndose alcanzar la altura de cinco plantas, si la baja es diáfana o no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo, podrá ser superior a dieciséis metros (16 m).

La altura máxima de las edificaciones en la zona A.5 será de doce plantas (12), pudiéndose alcanzar la altura de trece plantas (13), si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a cuarenta metros (40 m).

La altura máxima de las edificaciones en las zonas A.2.B y A.6 será de cinco plantas (5), pudiéndose alcanzar la altura de seis plantas (6), si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque mas elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a diecinueve metros (19 m).

La altura máxima de las edificaciones en las zonas A.3, A.4, A.7, A.8 y A.9 será de cuatro plantas (4), pudiéndose alcanzar la altura de cinco plantas (5), si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a dieciséis metros (16 m).

La altura de pisos no será inferior a dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) entre el suelo y el techo de los mismos.

e) Retranqueos.

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

La separación entre dos bloques de una misma parcela, será como mínimo, igual a la altura del más alto. Entre fachadas laterales paralelas y desprovistas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de la mitad de la altura del más alto de los edificios afectados, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 m).

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto. En estos casos en que concurran las circunstancias expuestas, de edificios en cadenas o agrupaciones, pertenecientes a un mismo promotor y constituyendo una unidad urbanística, podrán considerarse todos ellos como un único edificio y en consecuencia, la separación entre cadenas tendrá el tratamiento de patio, con una anchura mínima de seis metros (6 m), si únicamente puede ser utilizado por peatones y de nueve metros (9 m) en caso contrario.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicarán exclusivamente a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, salvo en la zona A1, admitiéndose también por cada diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos. Obligatoriamente en esta parcela deberá construirse un total de 32 viviendas protegidas, a ubicar en la zona donde se sitúan actualmente las pistas deportivas privadas.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales, de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local, hasta un total no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total de las plantas bajas de la zona o parcela.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

h) Con carácter general.

i) Cerramientos.

j) Cubiertas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que los apartados correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al mínimo de aparcamientos que se registrará por lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza III.

n) 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 registrarán 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).

En las zonas A.2, A.5 y A.6, se podrá ampliar el uso no solamente al de la Ordenanza II, viviendas unifamiliares agrupadas en conjunto, sino también al de la Ordenanza I, viviendas unifamiliares aisladas (chalets), conservando el índice de edificabilidad que tienen actualmente dichas zonas, ajustándose en sus demás parámetros a los estipulados en la Ordenanza correspondiente al Uso o tipología de vivienda que se vaya a proyectar.

En el caso de aplicarse el Uso de la Ordenanza I, será preceptivo presentar previamente un estudio de detalle con las parcelas resultantes y sus calles de acceso que serán consideradas privadas. Dichas parcelas deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²). También será preceptivo presentar el Proyecto de Parcelación de dichas parcelas individuales.

ORDENANZA IV

Hoteles y moteles de viajeros.

Regirá en las zonas H.1., H.4, H.5. y H.6. de la urbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles o moteles de viajeros, apartahoteles y servicios complementarios.

También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas salvo las H.1. y la H.6. ya construidas, puedan cambiar su uso por el de viviendas unifamiliares agrupadas-bungalows, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, o por la Ordenanza II, sin variar las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen asignadas de la Ordenanza IV.

a) Edificación y parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de quince mil metros cuadrados (15.000 m²).

La edificación habrá de satisfacer, simultáneamente, las limitaciones de ocupación de parcela, índice de edificabilidad y retranqueos que se definen en los párrafos siguientes.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un treinta por ciento (30%) aplicados sobre la superficie neta de la misma, en las zonas H1 y H.6. y de un cuarenta por ciento (40%) en las zonas H.4. y H.5.

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) en la zona H.1., de dos metros cuatrocientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,40 m³/m²) en las zonas H.4. y H.5., más 223,30 m³ en ésta última, y de dos metros con cincuenta y ocho decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,58 m³/m²) en la zona H.6. como resultado de deducir al volumen inicial de 2,70 m³/m², la cantidad de 8.392,60 m³ por modificación del plan parcial.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de zonas verdes privadas, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un número de plazas no inferior al cuarenta por ciento (40%) del de habitaciones para viajeros, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo, quede un cincuenta por ciento (50%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios destinados a hoteles de viajeros no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos, en la zona H.1. En la zona H.6. las alturas son las reflejadas para cada subzona en la modificación plan parcial.

La altura máxima de las edificaciones, en las zonas H.4 y H.5, no podrá ser superior a seis plantas o veintidós metros (22 m) medidos desde el terreno, en su punto más bajo y el arranque más alto de la cubierta. Podrán alcanzarse siete plantas si la baja es diáfana en parte.

La altura mínima entre suelo y techo, será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), excepto en la planta baja, en que será superior a tres y medio metros.

La distancia mínima, desde cualquier punto del edificio, a los límites de su parcela correspondiente será de doce metros (12 m), o la mitad de la altura del edificio en la proyección vertical de dicho punto sobre el terreno.

d) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones de los edificios.

Se cumplirán las exigidas en la normativa y ordenanzas del PGOU y en la actual normativa hotelera vigente.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicarán a hoteles e instalaciones anexas, como apartamentos y viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

g) Con carácter general.**h) Cerramientos.****i) Cubiertas.****j) Servicios urbanos.**

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g) h) i) j) y m), respectivamente, de la Ordenanza II.

k) Condición especial.

En las parcelas H.4 y H.5 pendientes actualmente de edificar, se admite como uso alternativo el de la Ordenanza III: viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos), y el de la Ordenanza II: viviendas unifamiliares agrupadas-bungalows, conservando las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen en su Ordenanza IV y rigiéndose en los demás parámetros por los fijados en la Ordenanza correspondiente a la tipología escogida.

Así mismo se mantendrá el límite máximo de habitabilidad que tienen actualmente estas parcelas, que al ser de uso hotelero esta fijado en 25 m²/hab, aunque se cambie el uso al de las Ordenanzas II y III.

| | <u>Edificación máxima</u> | <u>Población máxima</u> |
|------------|---------------------------|----------------------------------|
| H.4 | 18.352 m ² | 25 m ² /hab = 734 hab |
| H.5 | 18.432 m ² | 25 m ² /hab = 732 hab |

De la aplicación de los datos anteriores, se obtienen los siguientes aprovechamientos residenciales cuando se apliquen las ordenanzas alternativas II y III (a razón de 22 m²/hab):

| | |
|-----|--|
| H4: | 16.148 m² construidos residenciales. |
| H5: | 16.104 m² construidos residenciales. |

ORDENANZA V**(Puerto Turístico Pesquero)**

Regirá en la zona PTP de la urbanización.

Se permiten edificios de viviendas, con posibilidad de locales comerciales en planta baja y se autorizan también edificios e instalaciones para servicios portuarios, clubes (uno de ellos náutico), establecimientos de comidas, etc. con viviendas en plantas distintas de la baja.

a) Edificación y parcelación.

Las edificaciones se situarán en las parcelas definidas en el plano de zonas. Para la autorización de la construcción de una o varias viviendas en una manzana, se precisará la presentación y aprobación del proyecto de toda la manzana, previa comprobación de que las dos fachadas principales, al puerto y calle interior, guardan armonía con las construidas con anterioridad, en otras manzanas.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta y cinco metros cuadrados (35 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

En las parcelas ubicadas en terrenos ganados al mar y en las pertenecientes a la propia urbanización, la ocupación de los solares, definidos en los planos correspondientes de la zona, por las especiales características de la misma, podrá alcanzar hasta el cien por cien (100 %) de su superficie y el volumen máximo edificable será de nueve metros cúbicos por metro cuadrado (9 m³/m²).

Las áreas libres sobrantes podrán dedicarse a talleres de reparación de embarcaciones y trabajos de naturaleza análoga.

En los solares, definidos en los planos correspondientes y situados en terrenos de la zona marítimo-terrestre, existentes dentro de la denominada Puerto Turístico Pesquero, la ocupación máxima podrá ser del cien por cien (100 %), pero el volumen máximo edificable no excederá de seis metros con trescientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (6,30 m³/m²).

No serán computables, a efectos de volúmenes edificados, los pasos que voluntariamente se establezcan, por debajo de los edificios para comunicación de las calles con la banda perimetral de las dársenas del puerto.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones, será de cuatro plantas, sin exceder de trece metros, salvo en los edificios especiales dedicados a clubes para los que no se establece ninguna limitación.

e) Retranqueos.

Debido a las especiales características de la zona, los edificios que se construyan en las manzanas destinadas a poblado turístico de lujo y poblado de pescadores podrán estar adosados unos a otros, con o sin medianería. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante.

La separación entre dos manzanas de las destinadas a poblado turístico de lujo o poblado de pescadores, será como mínimo de seis metros (6 m.).

La separación entre los edificios que se construyan en los solares destinados a locales y viviendas de servicios portuarios, no será inferior a la altura del más elevado. No obstante, entre fachadas laterales paralelas, desprovistas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de cuatro metros. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, en las condiciones indicadas en el primer párrafo de este apartado.

f) Condiciones de uso.

Serán las indicadas en el preámbulo y apartado c), de la presente Ordenanza.

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

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados j), k), l) y m), respectivamente, de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al minero de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza V.

ORDENANZA VI**(Centro cívico comercial)**

Regirá en la zona CC.1 de la urbanización.

Se permiten edificios e instalaciones propias de todo centro cívico y comercial.

En esta zona se reservará una superficie de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), para el emplazamiento de edificios dedicados al culto, enseñanza y oficinas municipales y administrativas, con arreglo al siguiente desglose:

Para edificios dedicados al culto (iglesias, capillas y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

Para oficinas municipales y administrativas, (correos, telégrafos, turismo, justicia, policía y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

Los edificios indicados que se construyan en la superficie reservada no estarán sujetos a ninguna condición de volumen y la ocupación resultante y los volúmenes construidos no se computarán a los efectos de lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza. de los edificios públicos a construir en esta zona, no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos

a) Edificación y parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas zonas es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

La construcción de uno o más edificios se ajustará al plan de Ordenación o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda y local mínimos.

La superficie neta de cada local comercial no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²), y la de cada vivienda será como mínimo de sesenta metros cuadrados (60 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

El índice máximo de ocupación de cada parcela, por la edificación, será de un setenta y cinco por ciento (75%), aplicado sobre la superficie de la misma y el volumen máximo edificable será de seis metros cúbicos con cuarenta y ocho centímetros por metro cuadrado (6,48 m³/m²), resultado de deducir a 7,75 m³/m² iniciales, el volumen de 25.445,20 m³ que se deduce en la modificación del plan parcial aprobado.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de “zonas verdes privadas”, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas las presentes Ordenanzas.

d) Alturas.

La altura máxima de los edificios dedicados a locales comerciales, oficinas y viviendas, será de cinco (5) plantas o trece metros (16 m.).

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios públicos a construir en esta zona, no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos.

e) Retranqueos.

La distancia mínima, desde cualquier punto de un edificio a los límites de la parcela, adyacentes a calles públicas, y la separación con los linderos de otras zonas, no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación, ni menor de cuatro metros (4 m.).

La separación entre dos bloques de una misma parcela, será como mínimo, igual a la altura del más alto. Entre fachadas paralelas y desprovistas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de la mitad de la altura del más alto de los edificios afectados, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 mts.).

Se admitirá la construcción de edificios adosados o medianeros 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.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicaran a comercios, oficinas, salas de espectáculos, bares, cafeterías, restaurantes y a otros usos de carácter religioso, cultural, sanitario, recreativo o deportivo. También se admitirán hasta dos plantas de viviendas para guardas y empleados de los edificios anteriores cuando hallen incorporadas a mismo.

g) Piscina. y otras instalaciones deportivas. No se permiten en esta zona.

h) Cerramientos. No se permiten en esta zona.

i) Cubiertas.

j) Condiciones higiénicas.

k) Servicios e Instalaciones de las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

Cumplirán las mismas condiciones que los indicados en los apartados j), k), l) y m), respectivamente, de la Ordenanza II, salvo en lo concerniente a aparcamientos, que se encuentran ya previstos en la red viaria pública.

ORDENANZA VIII**(Clubes).**

Regirá en las zonas CG, C.1, C.2, CP.1, y CP.2 de la urbanización.

A la parcela C.G. le es de aplicación además la modificación del Plan Parcial que se transcribe a final de esta Ordenanza VII.

En la zona CG se permite la construcción de un club social, recreativa y deportivo, dotado de un reducido número de habitaciones para los practicantes del juego de golf y de instalaciones (vestuarios, duchas, saunas, gimnasio, estancia de cadis, comedores, cocinas, discoteca, etc.) que se requieran tanto para este deporte como para la práctica de otros complementarios (tenis, natación, etc.) que se ubiquen en las áreas verdes privadas de la zona, para recreo de residentes y visitantes.

En las zonas C.1 y C.2 se permiten la construcción de pequeños clubes sociales, recreativos y deportivos, dotados de instalaciones (vestuarios, duchas, comedores, cocinas, discoteca, etc.) para la práctica de deportes náuticos y de los que puedan establecerse en las zonas verdes adyacentes.

Las zonas CP.1 y CP.2 se destinan a clubes de playa, dotados de instalaciones (vestuarios, duchas, comedores, cocinas, etc.), adecuadas preferentemente para la práctica de los deportes náuticos.

a) Parcelación.

No se admitirá la segregación de parcelas en las zonas C.1, C.2, CP.1 y CP.2, pudiéndose admitir en la CG, para conseguir la total separación del deporte de golf, de los restantes indicados anteriormente.

b) Aprovechamiento del terreno.

La edificación que se construye, no ocupará una superficie superior al sesenta por ciento (60%) en las zonas CP.1 y CP.2, al cincuenta por ciento (50%) en las zonas C.1 y C.2, ni del cuarenta por ciento (40%) en la zona CG.

Los índices máximos de edificabilidad no serán superiores a un metro con ochocientos decímetros cúbicos, por metro cuadrado, (1,80 m³/m²) en las zonas CP.1 y CP.2, de un metro con seiscientos cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,65 m³/m²) en las zonas C.1 y C.2 ni de un metro con doscientos ochenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,28 m³/m²) en la zona CG.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de “zonas verdes privadas” regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para estas zonas, en la Ordenanza IX. En la correspondiente al club de golf, teniendo en cuenta la existencia de un aparcamiento público adyacente para visitantes, se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista, como mínimo, una plaza por habitación que se construya en dicho Club de Golf.

c) Alturas.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas u once metros (11 m.) en la zona CG y de dos plantas u ocho metros (8 m) en las zonas C.1, C.2, CP.1 y CP.2.

La altura de pisos no será inferior a tres metros (3 m.) en salones sociales, comedor y zonas nobles de las plantas bajas, pudiéndose admitir dos metros y medio en las zonas de servicio, vestuarios etc., aunque no encuentren en dicha planta baja, y en las restantes plantas distintas de la baja.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de los edificios, a los límites de la parcela no serán inferiores, en ningún caso, a cinco metros (5 m.)

e) Condiciones de uso.

Serán las específicas de los clubes sociales, deportivos y recreativos, excluyéndose cualquier clase de comercio e industria, salvo los de carácter turístico, hotelero y deportivo.

En el club de golf se admitirán un número de habitaciones no superior a cincuenta (50), para practicantes del deporte del golf y un máximo de tres (3) viviendas, para el personal del servicio del club y sus familias, con una superficie mínima por vivienda de sesenta metros cuadrados (60 m²).

En los restantes clubes, se admitirá una vivienda por club en las condiciones y con la superficie indicada para las del club de golf.

f) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones de los edificios.

Se cumplirán las exigidas en la vigente Orden del Ministerio de Información y Turismo de 19 de Julio de 1.968, por la que se dictan normas sobre clasificación de establecimientos. Las viviendas, si existen, habrán de satisfacer las establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación, de fecha 29 de Febrero de 1.944.

g) Piscinas.

Las piscinas comunitarias que se construyan deberán disponer, obligatoriamente, de estaciones depuradoras para conseguir la higienización y recirculación del agua de las mismas:

h) Cerramientos de parcelas.**i) Cubiertas.****j) Condiciones higiénicas.****k) Servicios e instalaciones de las edificaciones.****l) Servicios urbanos.**

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g), h), j), k) y l), respectivamente, de la Ordenanza I.

ORDENANZA IX**(Zonas verdes y de uso público)**

Esta Ordenanza se subdivide en dos:

1 - Ordenanza de zonas verdes y de uso público.

2 - Ordenanza de zonas verdes privadas.

Por la primera, se rige el conjunto de zonas verdes y zonas libres que se definen en los planos correspondientes. Las zonas verdes comprenderán áreas forestales, con arbolado y vegetación silvestre, dedicadas al recreo y esparcimiento del público y a la formación de pantallas de aislamiento, y áreas ajardinadas en las que podrán crearse parques infantiles y aparcamientos públicos. La playa, los terrenos cedidos a costas en el contorno de las dársenas del puerto, y las restantes áreas libres, aunque sin vegetación, se dedicarán igualmente a esparcimiento de la población.

En esta zona se admitirán instalaciones deportivas, juegos infantiles y aparcamientos, pero no se permitirá la construcción de edificio alguno, salvo los destinados a chiringuitos, expendedores de comida y similares. También podrán establecerse las redes de conducción y distribución de los servicios públicos y los centros de transformación.

En la segunda, se consideran un conjunto de áreas libres, que no podrán ser edificadas, situadas en el interior y alrededor de las edificaciones de las restantes zonas antes definidas, exceptuando la verde de uso público.

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

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

Con el fin de crear con la plantación de arbolado el paisaje y el ambiente adecuados para la urbanización, dentro de la unidad y armonía que se propugnan en estas Ordenanzas, el número mínimo de árboles, autóctonos o coníferas, a establecer en cada parcela será igual al de los metros cuadrados equivalentes al cinco por ciento (5 %) de la superficie total de la misma.

El arbolado anterior deberá establecerse a un ritmo no inferior al tercio del arbolado total, por año transcurrido desde la terminación del primer edificio que se construya en cada parcela.

ORDENANZAS REGULADORAS PUERTO DEPORTIVO ALMERIMAR.

Regirán tanto para las Ordenanzas Generales como para las Normas de Edificación y Urbanización las propias del Plan Parcial de Almerimar 1ª fase (SUMPA-1-SM).

Únicamente se modifica para la Zona de Servicio Portuaria lo siguiente:

El criterio de cómputo de las superficies edificatorias es:

- Se considera superficie de ocupación, o solar neto, a la proyección horizontal del conjunto edificatorio, con inclusión de patios y porches.

- La superficie construida en edificación, de las plantas n-ésimas, se han realizado en función de los siguientes parámetros:

1. M² de superficie construida cerrada.
2. M² de superficie construida abierta o abierta cubierta (patios interiores, terrazas, porches y soportales), en planta baja.
- 3.- M² de superficie construida abierta o abierta cubierta, en plantas distintas de la baja.

El apartado 1 y 2 computa al 100%, el 3 al 50%.

Se denomina m² de techo total a la suma de las plantas n-ésimas, realizado según lo expuesto en el apartado anterior.

Son de aplicación las condiciones establecidas en el proyecto de ordenación de la zona portuaria, aprobado por la empresa de puertos de Andalucía y modificación del Plan Parcial vigente para esta zona.