

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

76/19

## AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

AREA DE URBANISMO PLANEAMIENTO  
EXPTE. 5013/2016

### E D I C T O

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de septiembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

**Primero.**- Aprobar Definitivamente el documento "Innovación No Estructurante nº 18 del Documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito del OE-4-SM", promovida por la Mercantil D&D Almerimar Asesores, S.L.U., según proyecto redactado por los Arquitectos D. Manuel Martos Herrero y D. José Jesús Martín Palmero, documento que incluye subsanadas las deficiencias indicadas por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 10 de septiembre de 2018.

**Segundo.**- Disponer la inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Municipal y Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y su posterior publicación del texto íntegro del presente acuerdo y contenido del documento de Innovación en el Boletín Oficial de la Provincia.

**Tercero.**- Facultar al Concejal Delegado de Urbanismo para dictar las resoluciones, ejecutar cuantos y suscribir cuantos documentos fueran necesarios para el cumplimiento y ejecución de este acuerdo.

**Cuarto.**- Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso administrativo ante el Juzgado Provincial de lo Contencioso Administrativo con sede En Almería en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla dos meses el día de la notificación, teniendo en cuenta que durante el mes de Agosto no correrá el plazo para interponer el recurso contencioso administrativo. No obstante lo dispuesto anteriormente, podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el órgano que ha dictado el presente acto, en el plazo de un mes a contar del siguiente a aquél en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla un mes el día de la notificación.

Si interpone el recurso de reposición no podrá interponer el recurso contencioso administrativo en tanto no sea resuelto aquel, o sea desestimado por silencio administrativo, en su caso. No obstante lo dispuesto anteriormente, podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112, 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 8, 46 y 128.2 de la Ley 29/1998 de 13 de Julio reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

El Ejido, a 8 de enero de 2018.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, Alberto González López.

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DHL P.G.O.U. DE EL EJIDO SOBRE LA PARCELA "R2-K3-R6" DEL 0E-4-SM

#### 8. FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA.

Ficha urbanística en la que se contemplan las modificaciones urbanísticas que dan lugar a la presente modificación puntual del P.G.O.U.:

USOS PREFERENTE	PARCELA	SUPERF. NETA - m <sup>2</sup>	PARCELA MÍN. - m <sup>2</sup>	OCUPACION MÁX. - %	EDIFICAB. MÁX.		USO - m <sup>2</sup>			ORDEN. Zona	ALTURA Plant. m	RETRANQUEO m	VIVIENDA Nº MÁX.	APARC. Nº MÍN.	
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	RESID.	HOTEL	COMERC.						
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	R1	19.117,00	1.500	40,00	10.706,00	0,560	10.706,00	-	-	R	B+3	13	14 (1)	107	54
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	R2-R3-R6	51.092,00 (8)	1500 (7)	35,00 (9)	18.909,90 (4)	0,370	18.909,90	-	-	RU	B+1 (6)	7,5		124	124
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	MANZANA R4 y PARCELA BLOQUES 5 Y 6	29.630,00	1.500	35,00	14.909,22 (5)	0,503	14.909,22	-	-	R	B+3	13		204	102
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	R5	7.366,00	1.500	36,05	3.706,00	0,500	3.435,00	-	271,00	R	B+3	13		35	19
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	R5-b	9.489,00	1.500	36,05	4.775,00	0,500	4.426,00	-	349,00	R (2)	B+3	13		44	24
	Total	116.694,00	1.500		53.006,12		52.386,12		620,00					514	323
HOTELERA	H1	20.043,00	1.500	40,00	20.043,00	1.000	-	20.043,00	-	H	B + 5	19	14 (1)	365 hab.	-
	Total	20.043,00	1.500		20.043,00	1.000		20.043,00						365 hab.	
COMERCIAL - ADMINISTRATIVO	CC	15.900,00	1.500	30,00	5.088,00	0,320	-	-	5.088,00	C	B + 1	7,50	3 ≤ r ≤ ½h	-	-
	CS	1.080,00	Indivisible	75,00	1.080,00	1.000	-	-	1.080,00	C	B + 1	7,50	No se limita	-	-
	Total	16.980,00			6.168,00				6.168,00						
ESPACIO LIBRE PRIVADO	PARCELA LAGO	13.903,00	Indivisible	1,267	15 / 88	0,011	16 / 88	-	-	-	1P	-	-	-	-
<b>TOTAL EDIFICACIONES</b>		<b>169.620,00</b>			<b>79.385,00</b>		<b>52.554,00</b>	<b>20.043,00</b>	<b>6.788,00</b>					<b>514</b>	<b>323</b>
ZONA VERDE	ZV-1	1.331,00	-	-	106,00	0,080	-	-	-	V	1P	-	3	-	-
	ZV-2	1.356,00	-	-	108,00	0,080	-	-	-	V	1P	-	2	-	-
	ZV-3 (3)	23.985,00	-	-	-	-	-	-	-	V	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ZONA VERDE</b>		<b>26.272,00</b>			<b>214,00</b>	<b>0,08</b>									
EQ. RECREATIVO	ER	3.289,00	-	-	263,00	0,080	-	-	-	V	1P	-	3	-	-
<b>TOTAL EQ. RECREATIVO</b>		<b>3.289,00</b>			<b>263,00</b>	<b>0,08</b>									
GUARDERIA	EE-1	1.100,00	-	-	550,00	0,500	-	-	-	E	B+1	-	3	-	-
COLEGIO	EE-2	5.426,00	-	-	2.713,00	0,500	-	-	-	E	B+1	-	3	-	-
<b>TOTAL EQ. DOCENTE</b>		<b>6.526,00</b>			<b>3.263,00</b>	<b>0,50</b>									
DEPORTIVO	ED	3.251,00	-	-	1.626,00	0,500	-	-	-	D	-	-	-	-	-
<b>TOTAL EQ. DEPORTIVO</b>		<b>3.251,00</b>			<b>1.626,00</b>	<b>0,50</b>									
EQUIP. SOCIAL	ES	2.815,00	-	-	2.111,00	0,750	-	-	-	S	-	-	-	-	-
<b>TOTAL EQ. SOCIAL</b>		<b>2.815,00</b>			<b>2.111,00</b>	<b>0,75</b>									
<b>TOTAL PASEO MARITIMO</b>		<b>52.889,00</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Los primeros 100 mtrs. a partir de la linea de pretil del paseo marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, piscinas, áreas de juego, etc, de esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 mtrs. aproximadamente hacia el interior de la alineación de la edificación aprobada para el S-3-SM.

(2) Ordenanza "Ad" contenida en el capítulo 11,4 del título IX del P.G.O.U. de El Ejido.

(3) La superficie de esta parcela se incorpora totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.)

(4) Edificabilidad residual no consumida de la parcela "R2-R3-R4-R6 y PARCELA LAGO".

(5) Edificabilidad consumida sobre rasante según proyecto modificado para 136 viviendas y garajes de los bloques 1, 2, 3 y 4 sobre la manzana R4 (Antigua parcela R4)

Edificabilidad consumida sobre rasante según proyecto de 68 viviendas y garajes para los bloques 5 y 6.

(6) Sobre la última planta se permite castillete de 15 m<sup>2</sup> construidos máximos.

(7) En caso de la Manzana 1, según ordenación incluida en la modificación puntual del P.G.O.U., con tipología Residencial Unifamiliar Aislada, la parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

(8) Superficie resultante de la diferencia entre la parcela original "R2-R3-R4-R6 y PARCELA LAGO" y la parcela resultante de la unión de las denominadas "MANZANA R4", "PARCELA BLOQUES 5 y 6" y "PARCELA LAGO".

(9) Ocupación referida al total de la parcela R2-R3-R6, incluyendo las calles interiores privadas. La ocupación por parcela interior se refleja en el cuadro del punto I, de la ordenanza RU.



## ÁREA DE REPARTO: OE-4-SM

### Ordenanzas particulares:

Se establecen las siguientes zonas y subzonas:

- a) Residencial plurifamiliar en las parcelas: R1, MANZANA R4, PARCELA BLOQUES 5 y 6, R5 y R5b, con uso principal o preferente residencial plurifamiliar, y en el caso de la parcela R5b el uso compatible uso residencial unifamiliar.
- b) Hotelera: Parcela H1
- c) Comercial: Parcelas CC - CS
- d) Dotacional comunitario privado: Parcela Lago.
- e) Escolar- educativo: EGB, PREESCOLAR, EE.
- f) Deportivo: ED
- g) Equipamiento social: ES
- h) Espacios libres: ZV y ER

### a) Residencial Plurifamiliar (R).

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado.

El uso residencial plurifamiliar como uso exclusivo residencial en las parcelas R1, MANZANA R4, PARCELA BLOQUES 5 y 6, R5. En la parcela R5b, el uso residencial plurifamiliar tendrá el carácter de preferente, y como compatible podrá ser el uso residencial unifamiliar adosado, pareado y unifamiliar, los usos comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de almacenaje.

Las **condiciones de edificabilidad** son:

#### - Edificación máxima, asignada por parcela o manzanas:

- Parcela R1: ..... 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Manzana R4 y Parcela Bloques 5 y 6: ..... 0,503 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcela R5: ..... 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcela R5b: ..... 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las parcelas definidas en el Plan, podrán segregarse en unidades más pequeñas, con la condición de que la edificabilidad por m<sup>2</sup> aplicable, sea la de la parcela matriz.

#### - Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas tipología residencial plurifamiliar, es de Planta baja + 3 plantas y 13 mts. de altura. En caso de aplicación de tipología unifamiliar adosada, pareada y aislada, será de Planta baja +1 plantas y 7,5 mts. de altura.

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

#### - Ocupación máxima. La ocupación máxima de las parcelas residenciales es la que refleja en la siguiente relación: Residencial:

- Parcela R1: ..... 40%.
- Parcela manzana R4 y parcela bloques 5 y 6: ..... 35%
- Parcela R5: ..... 36,05%
- Parcela R5b: ..... 36,05%

#### - Retranqueos:

En la parcela R1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 mts. a partir de la línea de pretil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas, áreas de juego y recreo, etc. De esta manera la edificación de estas zonas queda alineadas a unos 14 m. aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMPA- 3-SM.

Dada la tipología de la edificación de Residencial Plurifamiliar adoptada en la manzana R4, parcela de los bloques 5 y 6, R5, R5b los retranqueos a fachada de la edificación serán libres y en los linderos laterales serán como mínimo iguales a la 1/2 de la altura medida en el plano de techo de cada planta sobre rasante y nunca inferiores a 3 m.

En la parcela R1 el retranqueo de la edificación a fachada será libre y en su lindero Oeste deberá retranquearse como mínimo la altura edificada, considerada también independientemente para cada una de sus plantas.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la Urbanización deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto a composición, ubicación de huecos y acabados.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

#### - Parcela mínima:

- Parcelas con tipología Residencial Plurifamiliar 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 m. de diámetro.

#### - Aparcamiento:

A efectos del cómputo global de plazas de aparcamiento el 50% de las necesarias se detraen de las existentes anexas al viario público. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma como mínimo el 50% de las correspondientes al total de superficie construida de uso residencial a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Puede justificarse su cobertura computando las ejecutadas por exceso en proyecto de fases anteriores de la misma parcela.

Estas plazas podrán ubicarse en superficie o subterráneas siguiendo las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación, en vigor, sobre éste tema.

**b) Hotelera (H).**

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación en bloque aislado.

El uso preferente será el hotelero en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyéndose también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Las **condiciones de edificabilidad** son:

**- Edificabilidad máxima:**

La definida para la única parcela existente en el Plan Parcial destinada a ése uso es la siguiente: Parcela H1: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**- Altura máxima:**

La altura máxima dada la tipología de la edificación adoptada en la parcela H-1 el retranqueo de la edificación a fachada es libre y en su lindero

Este deberá retranquearse como mínimo la altura edificada considerada independientemente en cada una de sus plantas la edificación para el uso hotelero es de B + 5 plantas y 19 mts. de altura. Sobre la altura indicada se permiten exclusivamente los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General

**- Ocupación máxima:**

- Parcela H1: ..... 40%

**- Retranqueos:**

En la parcela H1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 m. a partir de la línea de pretel del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación, pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas y áreas de juego y recreo, etc. De esta manera la edificación queda alineada a unos 14 m. aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMPA 3- SM.

Dada la tipología de la edificación adoptada en la parcela H-1 el retranqueo de la edificación a fachada es libre y en su lindero Este deberá retranquearse como mínimo la altura edificada considerada independientemente en cada una de sus plantas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de edificación para las zonas de edificación aislada y retranqueada.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la edificación deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto composición, ubicación de huecos acabados.

**- Aparcamiento:**

La previsión de plazas de aparcamiento en interior de parcela se ajustará a lo dispuesto en la legislación hotelera vigente sobre este tema. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma, como mínimo el 50% de las correspondientes al total exigible por dicha legislación hotelera.

Las plazas a ubicar en interior de parcelas podrán situarse en superficie o subterráneas según las prescripciones establecidas por las normas generales de edificación en vigor, sobre éste tema.

**c) Comercial-Administrativo (C).**

Esta ordenanza afecta a las parcelas con uso exclusivo comercial o administrativo, ya que el comercial anexo al uso residencial queda definido en sus ordenanzas.

Se han establecido dentro de la presente tipología dos tipos diferenciados de ordenanza:

- **Centro Comercial (CC):** Está constituido por una parcela situada en el núcleo central de la ordenación proyectada, que asumirá prácticamente la vida comercial del conjunto de la Urbanización dado que en la mayoría de parcelas residenciales el uso exclusivo es el de vivienda.
- **Comercial Singular (CS):** Es una parcela de reducidas dimensiones concebida para albergar un pequeño núcleo comercial de gran singularidad ya que se encuentra rodada por el lago interior, y es accesible a través de vías peatonales a manera de puente sobre el mismo, que la convierten en un punto singular que merece un tratamiento específico.

El sistema de ordenación adoptado es abierto evitando crear medianerías. Se admite la alineación total o parcial de fachada a lindero y la creación de huecos y vistas a lo largo de los mismos, dado el carácter no edificable de la parcela lago que prácticamente la rodea.

El uso preferente es el de comercial en todas sus ramas, administrativo y el industrial en sus categorías compatibles, tales como talleres artesanales y actividades de servicio. Se excluye el uso residencial en cualquiera de sus tipos.

Las **condiciones de edificabilidad** son:

**- Edificación máxima:**

La definida para cada parcela es la siguiente:

- Parcela CC: ..... 0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Parcela CS: ..... 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La parcela CC podrá segregarse en parcelas más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m<sup>2</sup> aplicable, sea la de la parcela

**- Altura máxima:**

En ambas parcelas (CC y CS) será de B + 1 plantas y 7,5 m de altura máxima.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones descritas en las condiciones generales de edificación del presente Plan General.

**- Ocupación máxima:**

La ocupación máxima de las parcelas comerciales es la que se refleja a continuación:

Parcela CC: ..... 30%  
 Parcela CS: ..... 75%

**- Retranqueos:**

En la parcela CC dadas las características de la ordenación adoptada, los retranqueos a fachada de la edificación, serán libres, mientras que a linderos laterales con otras parcelas serán como mínimo la 1/2 de la altura de la edificación y nunca inferior a 3 m.

En la parcela CS dadas las reducidas dimensiones de la misma y el carácter de singular que posee por su ubicación, no se cifran retranqueos a linderos.

**- Parcela mínima:**

A efectos de posible segregación en la parcela CC, la parcela mínima será 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 mts. de diámetro.

**d) Parcela Lago (L).**

Esta parcela posee unas connotaciones totalmente específicas, al tener la consideración de Espacio Libre de Uso Privado. Como único uso y edificación posible en la misma, se exige la ejecución del lago.

El aprovechamiento asignado a ésta parcela es 167,88 m<sup>2</sup>, al contemplarse una edificación de carácter comunitario. Se exceptúan aquellas de tipo técnico o de servicio (cuarto depuradoras, cuadro de mandos electricidad, aseos, etc.) que se ejecutarán subterráneas con lo cual no computarán a efectos de edificabilidad.

No se admite en la presente parcela la segregación de la misma en unidades más pequeñas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

**e) Escolar educativo (E).**

Las parcelas resultantes producto de la aplicación de los estándares de reserva de suelo, en función del Reglamento de Planeamiento posibilitan en el caso de la parcela EE-2 la ubicación de un Colegio de Enseñanza General Básica y de un centro de Enseñanza Preescolar o Guardería en el caso de la parcela, EE-1.

La edificabilidad neta de aplicación en estas parcelas será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima será de planta Baja + 1 P.

Las condiciones de ordenación, son las de edificación abierta con retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Las características constructivas, se ajustarán a la normativa de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía o de otro organismo competente en materia escolar. Asimismo, compositivamente deben guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

**f) Deportivo (D)**

La edificabilidad neta de aplicación en ésta parcela es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El uso es compatible con el definido en las Normas y Plan Parcial, de espacios libres

El resto de condiciones, serán las que dimanan de la Consejería de Cultura de la Junta o de otro organismo competente en materia deportiva.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueo de 3 m. mínimo a linderos que no sean fachada.

Se cifra la altura máxima en planta Baja + 1P.

**g) Equipamiento social (S)**

La edificabilidad es de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueos mínimos de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Altura máxima planta Baja + 1P

El uso preferente: Sanitario y Administrativo, pero compatible con cualquier otro tipo de equipamiento social.

Compositivamente la edificación debe guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan

**h) Espacios libres (V)**

El uso y condiciones, son los definidos en las normas generales.

La edificabilidad asignada tanto en espacios destinados a zona verde como a equipamiento Recreativo es de 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con la excepción de la parcela ZV-3 que por su emplazamiento entre la línea de deslinde de la Z.M.T. y el Paseo Marítimo permanece con edificabilidad nula.

La edificación diseñada deberá quedar integrada con el entorno con un retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada respondiendo a una tipología de edificación en bloque abierto.

Altura máxima: 1P.

**i) Residencial Unifamiliar (RU).**

El uso residencial unifamiliar como uso exclusivo, se asigna a la parcela "R2- R3- R6", contemplando la posibilidad de tipología adosado, pareado y aislado.

**- Edificabilidad:**

La edificabilidad máxima asignada a la parcela R2-R3-R6 es de 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad aplicada a las distintas manzanas resultantes de la ordenación de la parcela R2-R3-R6 queda reflejada en el siguiente cuadro:

MANZANA	USO	TIPOLOGIA	SUPERF.	PARCELA	OCCUPACIÓN EN PB. MÁX. - %	EDIFICAB. MÁX.		ORDEN.	ALTURA	RETRANQUEO MÍN.			VIVIENDA Nº MÁX.	APARC. Nº MÍN.			
			NETA - m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>			Zona	Plant. (1) m	A vía pública	A vial privado	A medianera			
<b>M-1</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>	<b>Aislada</b>	700,00	500,00	60,00	250,00	0,35714	RU	<b>B+1 / 7,50</b>	3	1	3	1	<b>1 / viv.</b>			
			518,76	500,00	60,00	250,00	0,48192	RU		3	1	3	1				
			600,00	500,00	60,00	250,00	0,41667	RU		3	1	3	1				
			518,76	500,00	60,00	250,00	0,48192	RU		3	1	3	1				
			518,76	500,00	60,00	250,00	0,48192	RU		3	1	3	1				
			570,00	500,00	60,00	250,00	0,43860	RU		3	1	3	1				
			3.488,86	1.500	60,00	2.805,00	0,80399	RU		-	-	-	17				
			3.636,69	1.500	60,00	2.448,30	0,67322	RU		3	-	-	19				
			5.544,00	1.500	60,00	3.960,00	0,71429	RU		-	-	-	24				
			2.893,49	1.500	60,00	1.804,01	0,62347	RU		3	-	-	14				
			4.702,45	1.500	60,00	3.300,00	0,70176	RU		-	-	-	20				
			4.540,29	1.500	60,00	3.092,59	0,68114	RU		3	-	3 (2)	24				
													<b>124</b>				
													<b>28.232,07</b>				
													<b>18.909,90</b>				

(1) Por encima de la altura máxima, únicamente se permitirá el castillete de acceso a cubierta con una sup. construida máxima de 15 m<sup>2</sup>

(2) Retranqueo con respecto a la linde con las parcelas de equipamiento público ER y ED.

Las parcelas definidas en el Plan, podrán segregarse en unidades más pequeñas, con la condición de que la edificabilidad total sea la de la parcela matriz.

#### - Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas tipología residencial unifamiliar adosada, pareada y aislada, será de Planta baja +1 plantas y 7,5 mts. de altura. Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

#### - Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima asignada a la parcela R2-R3-R6 es del 35%.

La ocupación máxima aplicada a las distintas manzanas resultantes de la ordenación de la parcela R2-R3-R6 es del 60%.

#### - Retranqueos:

Los retranqueos a tener en cuenta, son:

- Retranqueo respecto de alineación a vial público,  $3m \leq r \leq \frac{1}{2}h$ .
- Retranqueo respecto de alineación a vial privado en manzana M1 será de mínimo 1 m.
- Retranqueo de separación respecto a lindes de otras parcelas en el perímetro de la "R2-R3-R6",  $3m \leq r \leq \frac{1}{2}h$ .
- Retranqueo mínimo de 3 m a lindes entre parcelas de la manzana M1 de 3 m.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la Urbanización deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto a composición, ubicación de huecos y acabados.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

#### - Parcela mínima:

- Parcelas con tipología Residencial Unifamiliar Aislado, parcela mínima asignada a cada vivienda será de 500 m<sup>2</sup>, en la que sea inscribible un círculo de 10 m. de diámetro.
- Parcelas con tipología Residencial Unifamiliar adosada / pareado, 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 20 m. de diámetro.

#### - Aparcamiento:

La dotación mínima de aparcamientos en el interior de parcela no será inferior a la dotación de una plaza por vivienda. Puede justificarse su cobertura computando las ejecutadas por exceso en proyecto de fases anteriores de la misma parcela.

Estas plazas podrán ubicarse en superficie o subterráneas siguiendo las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación, en vigor, sobre éste tema.