

ADMINISTRACIÓN LOCAL

2616/15

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EDICTO

El Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 09 de febrero de 2015, adoptó el siguiente ACUERDO:

1º.-Aprobar definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO, ÁMBITO OE-3-SM, promovida por la Sociedad ALMERIMAR, S.A., según proyecto redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. D. Antonio López Navarro.

2º.-Remitir al Consejo Consultivo de Andalucía copia del presente acuerdo adoptado en el plazo máximo de 15 días desde la adopción del acuerdo.

3º.-Previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, se deberá depositar e inscribir en los Registros de Instrumentos de Planeamiento autonómico y municipal.

4º.-El promotor de la modificación deberá llevar a cabo la cesión de la parcela rotacional prevista en el presente documento.

5º.-Disponer la publicación del texto íntegro del presente acuerdo y los artículos modificados el Boletín Oficial de la Provincia como exigen el Art. 41 LOUA y 70.2 LBRL, de 2 de abril de 1985. Asimismo se dará traslado a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en plazo de quince días de la presente resolución, remitiéndose dos ejemplares diligenciados de este documento de planeamiento a efectos de registro.

6º.-Lo que se notificará a los interesados con expresa indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá ser interpuesto Recurso Contencioso- Administrativo ante la Sala de este orden jurisdiccional, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES a contar del día siguiente a la práctica de la notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en que se cumpla el plazo de dos meses, teniendo en cuenta que durante el mes de agosto no correrá el plazo de interposición del recurso contencioso- administrativo. No obstante lo dispuesto anteriormente podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del día siguiente al del recibo de la presente notificación, y cuyo último día de interposición es aquel en que cumpla un mes el día de la notificación. Si interpone recurso de reposición no podrá plantear recurso contencioso administrativo hasta tanto no se resuelva aquél, o en su caso, sea desestimado mediante silencio administrativo. Todo ello según disponen los arts. 109, 116 y 117 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAPAC, según redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, así como arts. concordantes 8, 46 y 128 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno (art. 89.3 Ley 30/92).

7º.-Facultar al Concejal Delegado de Urbanismo para dictar y ejecutar cuantos actos sean precisos para el cumplimiento y ejecución de este acuerdo.

Dado en El Ejido, a 30 de marzo de 2015.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, Alberto González López.

MODIFICACION DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO. AMBITO OE-3-SM

2. TRAMITACIÓN Y REDACCIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Se redacta el presente documento de innovación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de El Ejido al amparo de los artículos 36 y 38 del capítulo IV de la LOUA, sin que la ordenación propuesta en este documento suponga una alteración ni integral ni sustancial de la ordenación estructural del instrumento de planeamiento que se altera.

El ámbito actuación que se modifica es únicamente el Sector en suelo urbano consolidado identificado como OE 3-SM. El capítulo 7.3 Título VIII del P.G.O.U. de El Ejido define la categoría de Áreas de suelo urbano consolidado con ordenanza específica, como los ámbitos de los Sectores de Suelo urbano consolidado desarrollados urbanísticamente en las precedentes Normas Subsidiarias, constituyendo ámbitos en los que se ha producido el cumplimiento de los deberes de equidistribución de cargas y beneficios, cesión de dotaciones de espacios libres y de equipamientos, y urbanización.

3. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO

Las características urbanísticas de las parcelas objeto de modificación vienen contenidas en la ficha de ordenación del Sector contenida en el P.G.O.U. municipal, y que se adjunta a este documento.

4. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

a. CAMBIO DE USO EN LA PARCELA A 2-2

La parcela A 2-2 del OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido tiene asignado como uso el correspondiente a la Ordenanza III: "Viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos)", el índice máximo de edificabilidad en dicha parcela es de tres metros

cúbicos por metro cuadrado de parcela (3,00 m³/m²), siendo por lo tanto la edificabilidad total de la misma 22.402,00 metros cuadrados. Ahora se pretende únicamente la materialización en dicha parcela de 5.500 metros cuadrados de techo.

Se propone el cambio de uso existente en dicha parcela, que en adelante se registrará por una nueva ordenanza, que denominaremos Ordenanza I-bis: "Chalets", siendo de aplicación supletoria en lo no regulado a continuación las determinaciones contenidas para la Ordenanza I del Sector: "Viviendas unifamiliares aisladas".

Las condiciones urbanísticas de dicha parcela serán las siguientes:

Ordenanza: I-bis

Uso: chalets

Superficie neta (m²): 22.402,00

Parcela mínima (m²): 1.000

Ocupación máxima (%): 50

Ocupación máxima (m²): 11.201,00

Edificabilidad máxima (m²): 5.500

Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,2455

Altura (planta): bajo + 1

Altura (m): 7

Retranqueo (m): 5 a calle y 4 a colindante

Viviendas (nº máx.): 16

Parcelas (nº máx.): 16

Aparcamiento (nº mín): 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 ordenanzas del OE-3- SM. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

La diferencia entre la edificabilidad actualmente permitida por el Plan Parcial y la propuesta en este documento, supone un excedente de aprovechamiento de 16.902 metros cuadrados, que se reserva el titular de la parcela para su transferencia a las parcelas comprendidas dentro del Sector que en los siguientes apartados se desarrollan.

Por último, se impone que el desarrollo urbanístico de esta parcela se realice de manera conjunta e inseparable con la parcela A. 2-1 del mismo ámbito mediante Estudio de Detalle que comprenderá la ordenación de las dos parcelas, siempre y cuando el uso permitido en la parcela A. 2-1 sea el mismo que para la parcela A. 2-2.

Por lo tanto, el cambio de uso y la ordenación de esta parcela A. 2-2 queda condicionado a que se permita el cambio de uso en la parcela A. 2-1 que a continuación se expone:

b. CAMBIO DE USO EN LA PARCELA A 2-1

El Plan Parcial del Sector Almerimar II, en su redacción primera aprobada en el año 1.994, asignaba a la parcela A-2-1 la calificación urbanística correspondiente a la ahora Ordenanza III, asimilable a la anterior Ordenanza A de las Normas Subsidiarias: "Viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos)". En cuanto a las condiciones de aprovechamiento de dicha parcela, el Plan Parcial le asignaba un índice máximo de edificabilidad de tres metros cúbicos por metro cuadrado de parcela (3,00 m³/m²), equivalentes a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m²/m²). Se permitía asimismo una altura máxima de cuatro plantas, autorizándose una más si la baja era diáfana.

En posterior modificación de la ordenación de dicho ámbito, redactada en el año 1.999 por los mismos arquitectos que elaboraron el primitivo Plan Parcial, se propone y se aprueba definitivamente el cambio de uso de la parcela A.2-1, modificándose la redacción de la Ordenanza III en lo referente al cambio de destino de dicha parcela, consistente en la transformación de la zona A.2-1 dedicada a viviendas colectivas en bloque de altura en zona deportiva privada. La edificabilidad detrída de la parcela A. 2-1 como consecuencia de dicho cambio de uso se distribuía entre las parcelas A.2-4, A.2-5, A.2-6, A.2-8, A.2-9, H-22, H-24 y H-25, conservándose en la parcela A.2-1 una edificabilidad de 0,083 m³/m². Dicha modificación no supuso alteración de la edificabilidad ni del aprovechamiento global asignado al sector ni afectó al resto de parámetros urbanísticos del mismo.

La finalidad y justificación de la modificación del Plan Parcial del año 1.999 ya no existe, pues se diseñó para una inmediata ampliación de las dotaciones de la parcela de equipamiento docente E.D. 2-1, explotada por una entidad privada, lo que nunca se llevó a cabo por desistimiento de dicha entidad.

Por ello se pretende ahora ajustar las necesidades actuales del Sector a la ordenación de la parcela A.2-1, estimándose que el uso más apropiado es el de su parcela colindante, es decir, el propuesto en este instrumento en el epígrafe anterior para la ordenación de la parcela A.2-2: "Chalets"- Ordenanza I-bis, a fin de dar continuidad a la ordenación de ese uso.

Con la innovación que se pretende no estamos "desafectando" terreno alguno de dominio público, pues no estamos ante un supuesto de patrimonialización de un bien demanial. Por ello, no entran en aplicación los mecanismos destinados al mantenimiento de la proporcionalidad y calidad de las dotaciones y equipamientos existentes en el Sector, pues, como decimos, el equipamiento cuyo cambio de uso ahora se pretende ni sirve de soporte a los servicios públicos, ni a los usos colectivos, ni es un suelo de titularidad o destino público o general, ni ha sido cedido por ningún título a la Administración, ni se ven afectados o perturbados intereses generales de ninguna manera. Se trata de una parcela adjudicada en el proyecto de equidistribución del Sector a un titular privado, que es su actual propietario, la entidad ALMERIMAR, S.A., en compensación por los derechos que

aporta en la reparcelación de dicho ámbito de actuación, y, como tal, dotada de un aprovechamiento lucrativo que sólo será patrimonializable por su propietario.

Las condiciones urbanísticas que ahora se definen para la parcela A.2-1 serán las siguientes:

Ordenanza: I-bis

Uso: chalets

Superficie neta (m2): 31.672

Parcela mínima (m2): 1.000

Ocupación máxima (%): 50

Ocupación máxima (m2): 15.836

Edificabilidad máxima (m2): 8.250

Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,26048

Altura (planta): bajo + 1

Altura (m): 7

Retranqueo (m): 5 a calle y 4 a colindante

Viviendas (nº máx.): 24

Parcelas (nº máx.): 24

Aparcamiento (nº mín): 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 ordenanzas del OE-3- SM. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m2) por plaza, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

c. TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA A 2-2 A LAS PARCELA A 2-1, A 2-9, H 2.3, H 2.4 y H 2.5

Como consecuencia del cambio de uso en la parcela A.2.2, que pasa de tener un uso de plurifamiliar en bloque (apartamentos), con una edificabilidad total por parcela de 22.402,00 metros cuadrados, a un uso de chalets, con una edificabilidad total por parcela de 5.500 metros cuadrados, existe un excedente aprovechamiento equivalente a 16.902,00 metros cuadrados, que se distribuyen y asignan a distintas parcelas del sector en la forma siguiente:

<u>PARCELA</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u> <u>ACTUAL</u> (m2)	<u>EDIFICABILIDAD</u> <u>TRANSFERIDA</u> (m2)	<u>EDIFICABILIDAD</u> <u>RESULTANTE</u> (m2)
A 2-1	871,51	7.378,49	8250,00
A 2-9	11.215,60	2.180,40	13.396,00
H2.3	11.926,96	5.593,04	17.520,00
H2.4	21.893,30	1.036,70	22.930,00
H2.5	15.389,00	713,37	16.102,37
TOTAL		16.902,00	

d. REASIGNACIÓN E INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN EL SECTOR

i.- CAUSAS:

El P.G.O.U. asigna al Sector OE-3-SM un número máximo de viviendas equivalente a 1.860 unidades. Se pretende incrementar dicho parámetro en 106 viviendas, hasta las 1966 unidades.

Ello no supone alteración en el aprovechamiento ni en la edificabilidad del Sector, que continúa siendo el mismo (0,32 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo y 300.154,6 metros cuadrados de edificabilidad máxima). Con ello se modifica la densidad de viviendas por hectárea, que en la actualidad es de 20 viviendas/ hectárea, incrementándose en 1,14 viviendas / hectárea, parámetros muy por debajo de los máximos previstos por la legislación urbanística.

El Plan Parcial de este ámbito, en su redacción original del año 1.994 contemplaba una estimación de superficie construida media para viviendas tipo apartamentos de 130-135 metros cuadrados. Actualmente resulta que los apartamentos que podrían construirse en las parcelas cuya edificabilidad acrece como consecuencia de la transferencia de aprovechamiento prevista en el apartado anterior deberían tener las siguientes superficies construidas:

PARCELA A. 2-6: resultarían 110 apartamentos de 130 metros cuadrados

PARCELA A. 2-9: resultarían 86 apartamentos de 156 metros cuadrados

PARCELA H. 2.3: resultarían 92 apartamentos de 190 metros cuadrados

PARCELA H. 2.4: resultarían 168 apartamentos de 136 metros cuadrados

PARCELA H. 2.5: resultarían 118 apartamentos de 136 metros cuadrados

Vista la dificultad que supone encajar la tipología edificatoria correspondiente a la modalidad de apartamentos con las superficies con las que deberían diseñarse dichas viviendas, se hace necesario reajustar la densidad del número de viviendas del sector a fin de adaptar el diseño de dicha tipología a la realidad del sector inmobiliario, pues es más que evidente que la tendencia actual no pasa por construir apartamentos de 190 metros cuadrados, sino viviendas de cabida mucho más reducida.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISION ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reparto: OE-3-SM

E:1/5.000 N

USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACION MAX		EDIFICAB. MAX.		ORDENAC	ALTURA	RETRANQUEO	VIV.	APARC
		NETA-m2	MIN. - m2	m2	%	m2	m3/m2	ZONA	Plantas	m.	Nº MAX	Nº MIN.
CHALETES	CH.1	10.426	600	5.213,00	50,00	4.170,40	1,200	I	B+1	7	16	41
	CH.2	13.668	600	6.834,00	50,00	5.467,20	1,200	I	B+1	7	21	55
	A.2.1.	31.672	1.000	15.836,00	50,00	8.250,00	0,781	I BIS	2	7	24	83
	A.2.2.	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	0,737	I BIS	2	7	16	55
	TOTAL	78.168		39.084,00	50,00	23.387,60	0,898				77	234
ADOSADOS	B.2.1.	12.194	3.000	4.877,60	40,00	6.097,00	1,500	II	3	10	40	61
	B.2.2.	11.096	3.000	4.438,40	40,00	5.548,00	1,500	II	3	10	37	55
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	1,500	II	3	10	34	51
	B.2.4.	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	1,500	II	3	10	35	53
	TOTAL	44.159		17.663,60	40,00	22.079,50	1,500				146	220
APARTAMENTOS	A.2.3.	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	3,120	III	4	13	222	300
	A.2.4.	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.690,90	3,300	III	4	13	86	107
	A.2.5.	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	3,300	III	4	13	184	240
	A.2.6.	12.956	5.000	6.478,00	50,00	14.251,60	3,300	III	4	13	155	143
	A.2.7.	14.825	5.000	5.188,75	35,00	7.412,50	1,500	III	4	13	63	74
	A.2.8.	16.765	5.000	6.706,00	40,00	18.441,50	3,300	III	4	13	142	184
	A.2.9.	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	3,300	III	4	13	122	134
	A.2.10.	15.066	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	2,235	III	4	13	109	112
	H.2.3.	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	2,289	III	4	13	160	175
	H.2.4.	19.903	5.000	6.966,05	35,00	22.930,00	3,300	III	4	13	208	229
	H.2.5.	13.990	5.000	4.896,50	35,00	16.102,37	3,300	III	4	13	161	161
	H.2.6.	18.877	5.000	6.606,95	35,00	14.400,08	2,289	III	4	13	131	144
	TOTAL	198.526		72.265,75	36,40	200.307,61	3,042				1743	2003
HOTELES	HG.2.1.	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	2,100	IV	4	13	160 hab	(**)
	H.2.2.	12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	3,000	IV	6	22	205 hab	
	TOTAL	34.974		12.240,90	35,00	28.179,60	2,417				365 hab	
COMERCIAL	E.C.2.1.	31.193	5.000	10.917,55	35,00	21.835,10	2,100	V	4	13	1/2h.no<4m	291
SERVICIOS PROPIOS	S.2.1.	3.259		1.140,65	35,00	162,93	0,150	VI	2	8	4m	
CAMPO DE GOLF	G.3.	230.200										
TOTAL APROV. NETO		620.479		153.312		295.952,34					1966	2748
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544						VII				
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	6.047						VII				
DOT.LOCAL DOCENTE	S.2.2.c	4.032		2.016,00	50,00	2.019,67	0,150	VII	2			
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	50,00	162,93	0,150	VII	2			
SOC-DEPOR	E.D.2.2.	26.040		13.020,00	50,00	2.019,67	0,480	VII	2			
TOTAL S.I.P.S.		52.340		26.170,00	50,00	2.182,60	0,125					
ZONA JARDIN	Z. J.	55.800										
RECREO Y JUEGO	V.8.	50.073	(***)									
TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873										
RED VIARIA		138.685										
TOTAL DOTACIONES		300.930		28.186,00		4.202,27						
TOTAL GENERAL		930.000		181.498,45		300.154,6	0,968					

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

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

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



Documento modificado

c) Alturas.

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

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

d) Retranqueos.

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

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

e) Condiciones de uso.

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

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

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

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

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

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

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

ORDENANZA III**(Viviendas colectivas en bloque de altura Apartamentos)**

Asimilable a la Ordenanza A.

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

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

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

a) Parcela mínima y número de viviendas.

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

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

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

b) Aprovechamiento del terreno.

En todas las zonas la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%) salvo en la zona A.2.6, que será del cincuenta por ciento (50%) y en la zona A.2.8 que será del cuarenta por ciento (40%). El índice máximo de edificabilidad será; zona H.2.3 de tres metros cúbicos con trescientos sesenta y dos (3,362m³/m²), zona H.2.6. de dos metros cúbicos con doscientos ochenta y nueve (2,289 m³/m²), zona H.2.4. de tres metros cúbicos con cuatrocientos cincuenta y seis (3,456 m³/m²); zona H.2.5. de tres metros cúbicos con cuatrocientos cincuenta y tres (3,453m³/m²); zonas A.2.4; A.2.5; A.2.6.; A.2.8; (3,30

g.1) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y entre ellos, celosía o elemento transparente.

2.- Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia podrá ser macizos y tener una altura máxima de 2,50 m.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas puertas adicionado.

g.2) Cubiertas.

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

h) Condiciones higiénicas.

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

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

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

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

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

j) Servicios urbanos.

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

ORDENANZA II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza Ad de las NN.SS.

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

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

a) Parcelación y número de viviendas

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 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, o bien en solución de pareadas. E

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

b) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o faja de viviendas podrá ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de la parcela, en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas, con un volumen permitido de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m³/m²) de parcela, equivalente a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m²/m²) de parcela.

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

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

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

Area de Reparto: OE-3-SM**ORDENANZAS****CONDICIONES GENERALES.****1.1.- Volúmenes.**

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

1.2.- Superficie edificable.

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

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

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

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

	CERRADOS LATERALMENTE	ABIERTOS LATERALMENTE
Cubiertos con forjado	50% superf.	0% superf.
Cubiertos con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

1.3.- Superficie Construida.

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

a) Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso a que se destine y de suposición, incluyendo las plantas bajo cubierta.

b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computaran de acuerdo al siguiente criterio:

	CERRADOS LATERALMENTE	ABIERTOS LATERALMENTE
Cubiertos con forjado	50% superf.	0% superf.
Descubiertos o con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

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

Quedan excluidos del cómputo de la superficie construida.

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.

b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.

c) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado

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

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

2.- Ocupación.

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

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

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

3.- Alturas.

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

4.- Retranqueos.

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

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

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

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

ORDENANZA I, I-bis

Viviendas unifamiliares aisladas.

Asimilable a la Ordenanza Ai

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

a) Parcela mínimay número de parcelas.

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

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

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

b) Aprovechamiento del terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un cincuenta por ciento (50%) de la parcela con un volumen de edificabilidad de un metro con veinte centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,20 m3/m2) equivalentes a cuarenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,40 m2) sobre la superficie de cada parcela. En las zonas A2.1. y A.2.2. el volumen máximo será de 0,781 y 0,737m3/m2 respectivamente.

Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

Las superficies no susceptibles de ser edifica das, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable, con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m2) por plaza, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

c) Alturas.

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

d) Retranqueos.

Toda la construcción guardara un retranqueo mínimo de cinco metros (5 m) con las calles de entrada a la parcela y de cuatro metros (4 m) con las parcelas colindantes. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones, cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

e) Condiciones de uso.

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

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

Los propietarios de las parcelas destinadas a uso de vivienda unifamiliar, podrán construir una piscina para su uso particular con prohibición absoluta de su explotación pública. Deberá disponer de estación depuradora de aguay desagüe a la red de saneamiento.

No se permitirá la construcción de frontones dentro de las parcelas. Tan solo durante el periodo de tiempo que duren las obras de edificación de la parcela, se permitirá en la misma el almacenamiento o deposito de materiales.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

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

m³/m²) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,10 m²/m²) de parcela; en la zona A.2.3 de tres metros con doce centímetros cúbicos por metros cuadrado (3,12 m³/m²) de parcela equivalentes aun metro con cuatro centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,04 m²//m²) de parcela; en la zona A.2.7 de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m³/m² de parcela, equivalentes a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m²/m²) de parcela, en la zona A.2.9 de tres metros cúbicos con novecientos cuarenta y dos centímetros cúbicos por metro cuadrado (3,942 m³/m²) de parcela, y en la zona A.2.10 de dos metros con doscientos treinta y cinco milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,235 m³/m²) de parcela, equivalente a setecientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados por metro cuadrado (0,745 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento porcada 100 m² edificables; con una superficie por plaza de 15 m² pudiendo deducirse del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

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

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

La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de cuatro metros (4m), en todas las zonas, excepto en las zonas A.2.9 y A.2.10. así como en las H2.3., H2.4.,H2.5.y H.2.6.

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

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando permanezcan aun mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto de conjunto.

e) Condiciones de uso.

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

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

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

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

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

g.3.) Posición de los edificios.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

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

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

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

k) Condición especial.

Cuando a voluntad de los promotores, las realizaciones, parciales o totales, que se efectúen al amparo de esta Ordenanza, se asemejen a las tipologías de la Ordenanza II, estas se 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).

ORDENANZA IV

(Hoteles de viajeros)

Asimilable a la Ordenanza A.

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

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

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

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

a) Parcelación y número de alojamientos.

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

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

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

b) Aprovechamiento del terreno.

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

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

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectas de modo permanente a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento cada dos y media habitaciones dobles o cada 5 plazas hoteleras, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable, en todas las zonas; pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un veinticinco por ciento (25%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

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

Por encima de la altura máxima solamente se autorizan las construcciones previstas en las ordenanzas del plan general.

La altura de pisos cumplirá con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con las parcelas adyacentes o vía pública no será inferior a la altura de la edificación principal, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de ocho metros (8 m).

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

e) Condiciones de uso.

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

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

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones de cada hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe a la red de saneamiento, servicios sanitarios, y botiquín; opcionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anexos cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de pistas de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de minigolf, boleras, etc..

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

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

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

g.3.) Posición de los edificios.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

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

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

k) Condición especial.

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

ORDENANZA V

(Equipamiento comercial)

Asimilable a la Ordenanza A.

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

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

a) Parcelación.

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

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

b) Aprovechamiento del terreno.

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

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

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

c) Alturas.

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

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

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

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de la edificación a los límites de la parcela adyacente, a la calle pública o a los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c) ni menor de cuatro metros (4 m)

e) Condiciones de uso.

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

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

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

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

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias. Se permiten en esta zona.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

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

g.1.) Cerramientos de parcelas.

No se autorizan.

g.2.) Cubiertas.

Igual que Ordenanza 1.

h) Condiciones higiénicas.

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

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario y la industria hotelera.

j) Servicios urbanos.

Igual que Ordenanza I.

ORDENANZA VI

(Servicios propios de la Urbanización)

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

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

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

c) Alturas.

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

d) Retranqueos.

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

e) Condiciones de uso.

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

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias. No se permite en esta Ordenanza.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

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

g.1.) Cerramientos de parcelas.

Igual que la ordenanza I.

g.2.) Cubiertas.

Igual que la ordenanza I.

h) Condiciones higiénicas.

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

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario.

ORDENANZA VII

(Equipamiento docente, social y deportivo)

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

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

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

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

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

Ayuntamiento de El Ejido

REVISION ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reparto: OE-1-SM

E:1/25.000 ▲N

USOS	ZONAS	SUPERF. NETA m ²	PARCELA MIN. m ²	Ocupación MAX		VOLUMEN MAX			MODIFICADO	ORDENAC.	ALTURA		RETRANQUEO	VIV. Nº MAX	APARC. Nº MIN.	
				m ²	%	m ³ (inicial)	m ³ (inicial)	Variación m ³			TOTAL m ³	Zona				Pant.
CHALETES	CH1	36.830,0		7.324,0	20,0	0,60	21.972,0		219,72,0	I	2	8	5 calles y 4 coárquiles	98	98	
	CH2	10.720,0		2.144,0	20,0	0,60	6.432,0		643,2,0	I	2	8		13	13	
	CH3	16.910,0		3.382,0	20,0	0,60	9.546,0		954,6,0	I	2	8		28	28	
	CH4	20.760,0		4.152,0	20,0	0,60	12.456,0		1245,6,0	I	2	8		32	32	
	CH5	16.400,0		3.280,0	20,0	0,60	11.040,0		1104,0,0	I	2	8		22	22	
	CH6	22.720,0		4.544,0	20,0	0,60	13.632,0		1363,2,0	I	2	8		36	36	
	TOTAL	125.130,0		25.026,0	20,0	0,60								94	94	
ACOSTADOS	B.1	66.299,0	3.000	13.059,8	20,0	0,60	30.197,4	120,0	30.217,4	II (*)	2	8	12 h. - 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	3.356,8	20,0	0,60	10.187,4		10.187,4	II	2	8				
	B.3.2	26.841,0	3.000	5.362,2	20,0	0,60	16.178,6		16.178,6	II	2	8				
	B.4	92.322,8	3.000	18.464,5	20,0	0,60	31.363,6	160,0	31.523,6	II	2	8				
	TOTAL	196.739,5		38.146,1	20,0	0,60										
APARTAMENTOS	A.1	209.318,7	5.000	73.240,8	35,0	1,05	219.782,5		219.782,5	III (**)	4	16	5 calles y 4 coárquiles para Ordenanza 12 h. - no < 4 m el resto	100 viv. / parcela	1 ud/viv. ó 1 ud/50 m ² de local	
	A.2 A	62.941,5		12.588,3	20,0	0,60	37.764,0	-120,0	37.644,0	I	2	8				
	A.2B	46.394,0	5.000	11.064,8	20,0	2,52	109.633,6	0	109.633,6	III (***)	5	10				
	A.3	34.011,0	5.000	6.802,2	20,0	1,65	62.920,4		62.920,4	III (**)	4	16				
	A.4	66.348,0	5.000	14.588,5	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	1,30	40.094,1	-160,0	39.934,1	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	10				
	A.7	27.011,3	5.000	5.402,3	20,0	1,65	48.970,9		48.970,9	III (***)	4	16				
	A.8	26.786,0	5.000	5.656,3	20,0	1,85	49.592,3		49.592,3	III (**)	4	16				
	A.9	19.169,8	5.000	4.790,0	25,0	1,85	35.445,6		35.445,6	III (**)	4	16				
	TOTAL	582.085,5		156.242,8	25,6	0,60										
HOTELS	H.1	24.750,0	15.000	7.427,7	30,0	2,70	66.943,3		66.943,3	IV	no se limita		12 m. ó 12 h.		40 % hab. vigentes	
	H.4	29.360,0	15.000	8.947,2	40,0	2,40	53.683,2		53.683,2	IV (***)	6	22				
	H.5	23.156,4	15.000	6.275,1	40,0	2,40	56.888,9	223,3	56.992,1	IV (***)	6	22				
	H.6	40.840,0	15.000	Ver mod plan parcial		2,70	168.948,0	-3.302,6	166.174,4	Ver mod plan parcial						
	TOTAL	148.106,4		46.650,0	33,3	0,60										
PUERTO TURISTICO PESQUERO	PTP-1	3.320,5	Indivisible	3.320,5	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	1.960,0	Indivisible	1.960,0	100,0	9,00	17.501,0		17.501,0	V	4	13				
	PTP-4	2.886,0	Indivisible	2.886,0	100,0	9,00	24.256,0		24.256,0	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	2.244,0	Indivisible	2.244,0	100,0	9,00	19.995,0		19.995,0	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 CIUDAD COMERCIAL	CC-1	30.026,6	5.000	15.013,2	75,0	7,75	155.198,0	-26.446,2	128.751,8	Ver mod plan parcial		7	24	12 h. no se limita		
CLUB DE GOLF	CG	24.000,1	Indivisible	9.636,0	40,0	1,28	30.836,28		30.836,3	VIII y IX					1 ud/hab.	
CLUBES INTERIORES	CI y C2	2.150,0	Indivisible	1.075,0	50,0	1,65	3.405,25		3.405,3	VIII		2	8	5 m		
CLUB DE PLAYA	CP y C3	1.740,6	Indivisible	1.044,4	60,0	1,80	3.133,08		3.133,1	VIII		2	8	5 m		
CAMPO DE GOLF	GI y G2	577.880,0														
TOTAL		1.703.787		391.798,0	75,5		1.815.706	0	1.815.706							
VERDE PUBLICO	P.M.	87.946														
	Z.V.	440.765		(**)												
CEBOS A COSTAS		129.519														
RED VARIAS		266.922														
VIA DE ACCESO		211.000														
TOTAL GENERAL		2.818.730		391.798,0	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.mt.)

(1) Modificación Puntual Plan Parcial en parcelas H-6 aprobado definitivamente el 03/02/2003

RESUMEN DE (2) Modificación Puntual Plan Parcial en parcelas A-6, H-6, A-5 y B-4 aprobado el 20/10/2003

Instrumentos de planeamiento tramitados (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

entre parcelas (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 MODIFICACION PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
ALMERIMAR I, PARCELA C.G.

Documento modificado



Area de Reparto: OE-1-SM

MODIFICACION PUNTUAL

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
TOTAL GENERAL		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 alas 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.

Area de Reparto: OE-1-SM

ORDENANZAS

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 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:

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) Condicionen 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).

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 más 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).

- 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 asiladas (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.5y 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.

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 (6m), 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, demás 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 regirá 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 regirán por lo estipulado en esta, (Ordenanza II), a excepción de su índice máximo de edificabilidad que seguirá siendo el asignado en su Ordenanza original (III).

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.

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 (10m).

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.

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.

	Edificación máxima	Población máxima
H.4	18.352 m ²	25 m ² /hab = 734 hab
H.5	18.432m ²	25m 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 m ² construidos residenciales.
H5:	16.104 m ² 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 (9m3/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 edificables, 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).

(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.

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 dedican 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 amismo.

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

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.