

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD URBANÍSTICA DE LA BALLENA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

TEXTO REFUNDIDO Febrero 2003





INDICE :

**MEMORIA DE INFORMACIÓN
MEMORIA DE ORDENACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS
PLAN DE ETAPAS
CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO
ESTUDIO ECONÓMICO Y DE VIABILIDAD
ANEXO: SUPERFICIE DE LAS PARCELAS PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.
PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANOS DE ORDENACIÓN**





1. EL MEDIO FÍSICO-NATURAL.

1.1. Introducción

El área de análisis constituye una franja de transición (llanura prelitoral) con características físicas dirigidas por su coexistencia entre dos unidades ambientales con fuerte personalidad propia: **el litoral y las campiñas** del noroeste de la provincia de Cádiz.

El litoral se presenta como una costa baja, rectilínea y regresiva en la que destacan la presencia de un continuo cantil de erosión, batido por el oleaje, unas formaciones de playa supramareales prácticamente inexistentes, unas formaciones dunares o arenales costeros, vestigios de momentos en los que el balance de áridos de la dinámica litoral se saldaba de forma positiva y, la existencia de una rasa costera puesta de manifiesto en bajar.

Las campiñas características del marco Jerez – Sanlúcar de Barrameda, son paisajes maduros totalmente transformados y simplificados por el largo proceso de colonización agrícola y la roturación que, culmina en la actualidad con su transformación en regadío dentro de la ZR de la Costa Noroeste de Cádiz. Constituyen los relieves alomados de las cabeceras de la red de drenaje local, bien modelados sobre albarizas o sobre margas y arcillas, y tienen en común su constitución interna, materiales fácilmente deleznable, elevados procesos erosivos, y avanzados fenómenos de regularización superficial propiciados por su histórica e intensa colonización y explotación. En cambio se diferencian en cuanto a su capacidad agrológica: más que aceptable en las campiñas de bujeos y más restrictiva en la de albarizas, donde cabe señalar la perfecta adaptación de los viñedos a unos condicionantes naturales limitantes para la mayoría de los cultivos, como es el exceso de cal en los suelos.

En la evolución del modelado campiñés adquieren gran significación dos procesos, en cierta medida imbricados: la regularización de las vertientes y la formación de áreas endorreicas o sin drenaje aparente. El primero, dirigido por los fenómenos de erosión/ transporte/ sedimentación, conduce al empobrecimiento de las zonas de ladera, en su conjunto, en beneficio de los suelos situados en las depresiones. El arrastre y lavado de partículas dispersas (arcillas), sales solubles y minerales hacia las zonas bajas conlleva la formación de cadenas de suelos que se van enriqueciendo, conforme disminuye el gradiente topográfico.

Las cadenas típicas de suelos en estos medios muestran una evolución de suelos pardos más o menos lavados en las crestas, pasando a pardos hidromorfos en sus laderas tendidas y a hidromorfos y vérticos propiamente dichos de colores oscuros en el fondo de las vaguadas, las cuales se presentan morfológicamente como amplias concavidades.

La **llanura prelitoral** (ámbito de estudio) recibe la influencia de las zonas colindantes mediante procesos que han ido modelando la actual configuración morfotopográfica; en grandes líneas son los siguientes:

La formación de una plataforma de disposición horizontal o suavemente inclinada que engarza las campiñas con el litoral.

La acumulación de arcillas en los perfiles edáficos y la hidromorfía, aspectos relevantes por su incidencia en la distribución de los aprovechamientos agrícolas.

El endorreísmo. Conforme los procesos de regulación de laderas alcanzan etapas evolutivas más seniles, las vaguadas amplían su horizontalidad provocando interrupciones del drenaje y potenciando los fenómenos de endorreísmo y formación de turberas. Pero obviamente, estos rasgos morfogénicos particulares que favorecen el endorreísmo, no explican por sí solos la formación de áreas con drenaje deficiente sino que deben complementarse con otros fenómenos parciales como los factores estructurales o litorales (formación de cordones dunares) que obstaculizan el drenaje o propician la conformación de pequeñas cubetas semicerradas.

En cualquier caso, los sectores endorreicos son consustanciales con la madurez de campiñas y la formación de llanuras litorales, ahora bien, el encharcamiento y su duración o estacionalidad dependen del grado de funcionalidad de los drenajes abiertos en la colonización agraria. La laguna de Regla, desaparecida recientemente, constituye el último ejemplo de estos procesos.

1.2. Marco geológico

En su mayoría la zona en estudio alberga materiales detríticos del Plioceno y Cuaternario, que litológicamente se corresponden con arenas, arcillas y areniscas. Aunque en superficie predominan los depósitos de carácter continental, en la serie estratigráfica se suceden materiales de origen marino, continentales y de transición. Se encuentran representadas las siguientes formaciones:

Areniscas y conglomerados en “facies ostionera”. Depositadas durante el Plioceno Superior y Pliocuaternario en un ambiente marino sublitoral, están constituidas por areniscas y conglomerados con abundantes restos de bivalvos. Se disponen subhorizontalmente, aflorando bien en la base del cantil, bien como rasa litoral.

Margas verdosas con suelos hidromorfos. Se trata de margas depositadas en ambientes restringidos tipo “lagoon”, ricas en carbonatos, que engloban frecuentemente lentejones arenosos dejados por el mar en episodios de ruptura del cordón dunar que aislaba estas áreas encharcadas. Caracterizan la mayor parte de la llanura litoral. Se manifiestan en superficie con tonos negruzcos.

Arenas, arcillas y cantos. Franja de terreno asociada a la carretera Chipiona-Rota, integrada por terrenos beneficiados por la sedimentación de arcillas y arenas en detrimento de las campiñas colindantes.

Arenas eólicas. Al sur de la Playa del Camarón, donde todavía se conserva un cordón dunar antiguo bien desarrollado, las formaciones dunares han sido desmanteladas y solamente permanecen vestigios de arenales costeros.

Arenas de playa. Arenas bien clasificadas existentes entre el cantil de erosión y el mar.

1.3. Suelos

Se diferencian dos grandes tipos de suelos:

Tierras negras. Son mayoritarias en la zona, y su origen está relacionado con zonas endorreicas sometidas a inundaciones cíclicas. Son suelos de perfil AC, color gris oscuro (casi negro en húmedo), profundos y de origen hidromórfico. En general se tratan de suelos de cultivo pesados, de baja permeabilidad y drenaje deficiente

Suelos arenosos con pseudogley. En superficie son de color gris claro, textura arenosa, bastante sueltos, con horizonte húmico escasamente desarrollado y extremadamente pobres en sustancias coloidales. Bajo este nivel se encuentra otro de color pardo amarillento, estructura compacta y textura arenosa arcillosa. A mayor profundidad se reconoce un horizonte más compacto y arcilloso, húmedo y más aireado.

1.4. Hidrología

Recursos hídricos.

Dado que el balance hídrico interno entre recursos y demandas se viene saldando de forma muy deficitaria, en las últimas décadas se han realizado numerosas infraestructuras hidráulicas que posibilitan la llegada a la zona de recursos trasvasados desde sistemas hídricos vecinos.

Los recursos hídricos utilizados en la zona tienen una triple procedencia: el acuífero Sanlúcar-Rota-Chipiona surte los regadíos situados a poniente de la línea del FF.CC. Sanlúcar-El Puerto de Santa María, el sistema Zona Gaditana abastece los usos urbanos y turísticos de los municipios de Rota y Chipiona (incluido Costa Ballena) y, la Zona Regable de la Costa Noroeste de Cádiz se irriga con aguas bombeadas y canalizadas desde el río Guadalete (El Portal).

Aunque con menor entidad, también destacan, los recursos reutilizados, previa depuración en la EDAR de Costa Ballena, para el riego de zonas verdes y campo de golf, así como para el mantenimiento de láminas de agua en lagos.



Hidrología superficial

La red de drenaje instalada en la zona es la característica de los tramos bajos fluviales en zonas de histórica colonización agrícola. En la actualidad, tras la rectificación de sus trazados sinuosos originarios, la reprofundización, la canalización (arroyo del Chapatal) y la apertura de drenajes, la red garantiza, en condiciones normales, el saneamiento y defensa de los terrenos agrícolas e infraestructuras en el medio rural.

El régimen de corriente de la red suele ser de carácter ocasional, con prolongados periodos de estiaje interrumpidos ocasionalmente por esporádicas y súbitas crecidas coincidiendo con fuertes temporales o lluvias de elevada intensidad horaria.

La situación hidrológica del área de estudio se puede sintetizar en los tres puntos siguientes:

Los terrenos integrados en la zona en estudio se caracterizan por su disposición plana y por su baja capacidad de infiltración del agua, de modo que, en periodo de lluvias, una vez saturados los niveles superficiales del suelo se generan escorrentías laminares de velocidad y calados escasos que fluyen hacia los drenajes o acaban por encharcar las zonas más deprimidas o con drenaje impedido o deficiente. Es decir, presentan elevada susceptibilidad al encharcamiento superficial.

El arroyo del Chapatal, único con entidad suficiente, se comporta en su paso por el ámbito como mero colector que desagua las escorrentías generadas en cabecera. Los efectos de sus crecidas, producidas inicialmente por lluvias de elevada intensidad horaria, pueden verse potenciados por dos factores: a) el estado del nivel de base y su incidencia en la capacidad de desagüe de la onda de crecida, siendo esta mínima cuando coinciden la pleamar y los temporales, y b) la insuficiente sección hidráulica de la estructura de paso de la red bajo la carretera Rota – Chipiona, una vez cubierta su luz, provoca aguas arriba la retención y la elevación suplementaria de la lámina de agua; el proceso puede culminar con la superación de la rasante de la carretera y su inundación temporal.

La red de drenaje de más hacia el sur (arroyos de la Ballena y Hondo) ha sido soterrada y canalizada respectivamente.

Hidrología subterránea

La zona en estudio se integra en la unidad hidrogeológica Sanlúcar-Rota-Chipiona, acuífero libre con porosidad intergranular cuya potencia y espesor saturado está comprendida entre 5 y 30 m. Presenta sectores individualizados por sus diversas características hidrodinámicas.

Las particularidades del ámbito, que las diferencian del conjunto de la unidad son las siguientes: a) mayor espesor de los terrenos arcillosos impermeables a la vez que menor de los niveles detríticos permeables, b) menor transmisividad hidráulica o, en otros términos, menor productividad hídrica, c) apenas se registran captaciones de recursos hídricos subterráneos y d) elevada contaminación salina, se trata de aguas extremadamente duras, fuertemente mineralizadas y con concentraciones en cloruros superiores a las 1.800 ppm.

El arroyo del Chapitel constituye la divisoria clara entre este sector acuífero diferenciado y otros situados más hacia el norte, soportes de la dinámica captación de recursos destinados al riego de cultivos intensivos.

1.5. Geomorfología.

Dentro de este contexto de marcada horizontalidad se llegan a diferenciar varias morfologías dispuestas de forma paralela entre sí y a la línea de costa: rasas o plataformas de abrasión, playa, acantilado y llanura prelitoral.

Rasas. Los fondos marinos próximos a la costa son fundamentalmente rocosos (conglomerados conchíferos o “piedra ostionera”). Sobre estos se desarrolla una plataforma de abrasión (rasa) a modo de bancale de oleaje.

Playas. Las playas están constituidas por arenas finas de color claro, con abundantes restos conchíferos procedentes de la alteración de los conglomerados. Se caracteriza por la inexistencia de playa subaérea o playa seca y por un interesante desarrollo de la playa intermareal (del orden de 70 m).

Acantilados. El frente costero se resuelve mediante un acantilado de erosión rectilíneo, de 5-6 m de altura máxima, y con perfil vertical/subvertical, rejuvenecido constantemente por la acción del oleaje en los temporales. El perfil característico responde a un tramo superior de arcillas arenosas que descansa sobre una base de piedra ostionera, la cual ejerce un fuerte control sobre la dinámica litoral (ralentiza el retroceso del frente) y la configuración del cantil (inclinación).

En las Tres Piedras, en el segmento inmediatamente colindante por el norte, el cantil se ha regularizado con escollera para impedir el retroceso de la línea de costa y defender las edificaciones allí emplazadas.

Llanura prelitoral. Modelado de marcada horizontalidad producido por la colmatación del sector endorréico hoy desaparecido tras el desmantelamiento de los cordones dunares y la apertura de una red de drenaje para potenciar su aprovechamiento agrícola.

1.6. Dinámica litoral

La dinámica litoral de la Costa Noroeste de Cádiz parte de cuatro grandes factores que a la postre la condicionan:

Un claro déficit de áridos. La alimentación del sistema, el río Guadalquivir, ha reducido sus aportes y la granulometría de sus áridos como consecuencia de su intensa regulación.

Una débil deriva litoral hacia levante. El oleaje de poniente, dominante, no genera derivas de importancia debido a que la costa se desarrolla casi paralela a los frentes de aproximación del oleaje de esta componente (oblicuidad de 27°).

El carácter regresivo de todo el arco costero. Se trata de un segmento rectilíneo, acantilado, con escaso desarrollo de formaciones arenosas y, por el contrario, amplia representación de las rasas litorales, que muestra desde antiguo fuerte tendencia a la regresión costera, como así lo demuestran los diversos fortines militares construidos durante la guerra civil que hoy se encuentran sobre la playa a 12-14 m del acantilado.

La compartimentación dinámica en unidades o segmentos costeros con cierta independencia funcional. La localización y la proximidad de las rasas respecto a la playa y acantilado intervienen de forma significativa como efecto protector de playas, dunas y acantilados. Los fondos rocosos poco profundos y distantes de la costa proporcionan rompientes lejanas y oleajes de escasa energía y, en sentido inverso, los más profundos y/o próximos, bien permiten la llegada a la costa de ondas mayores o bien hacen que la zona de rompientes, por su proximidad, apenas disipe la energía del oleaje.

El proceso de subsidencia que sufre este tramo del litoral gaditano.

1.7. Vegetación y fauna

La vegetación natural ha estado ausente en la llanura prelitoral, desde tiempos históricos, ya que ha sido tradicionalmente agrícola, en aprovechamiento intensivo o extensivo, y en la actualidad esta actividad esta siendo suplantada por iniciativas urbanísticas de distinto carácter (parcelaciones en suelo no urbanizable, urbanizaciones, etc).

Así el medio natural se ha visto relegado a unos pocos enclaves muy limitados, tanto en superficie ocupada como en diversidad específica. Constituyen áreas intersticiales en un medio muy antropizado como son las márgenes de viario y red de drenaje, en general, caracterizadas por la presencia de especies herbáceas nitrófilas. La fauna se caracteriza por su ausencia casi total o por la aparición de especies típicas de ambientes urbanos o periurbanos.

En el entorno, destaca la introducción de plantas ornamentales y de jardinería en Costa Ballena o en las lindes de fincas de uso residencial. Así mismo cabe señalar la presencia de aves acuáticas en los lagos y zonas de agua continua creadas en Costa Ballena.

1.8. Paisaje

El paisaje del ámbito se concreta en un paisaje de latifundio agrícola de secano ceñido en sus costados por urbanizaciones y elementos construidos, y se enmarca en un escenario panorámico de



gran amplitud en el que el protagonismo en las escenas obtenibles lo acaparan dos grandes dominios de identidad paisajística: a) los paisajes rurales de las campiñas o grandes extensiones agrícolas organizados según un gradiente de alturas que crece suavemente desde el litoral hacia el interior, y estructurados por la acción erosiva de la red de drenaje instalada, y b) una orla litoral, regida por patrones de horizontalidad y rejuvenecida por la erosión y desmantelamiento parcial de las formaciones arenosas litorales para dar paso a un frente costero frecuentemente acantilado.

Este frente se perfila como la transición de mayor fuerza paisajística y naturalidad de la zona, amparado en su irregularidad, continuidad y dinamismo, así como en el gran papel que desempeña la lámina de agua en las grandes panorámicas. A su vez, la línea superior del acantilado constituye el nexo de unión entre dos escenarios independizados visualmente: la lámina de agua marina y sus playas, y los terrenos agrícolas interiores.

En las llanuras prelitorales, relieves de marcada horizontalidad, resulta notable la deficiencia de posiciones elevadas y expuestas. Este aspecto dificulta la identificación de referencias básicas en el paisaje que, en caso de ser reconocidas, se encuentran supeditadas a una gran pérdida de definición y nitidez que impiden frecuentemente su legibilidad, pero que en cualquier caso, son mayoritariamente de carácter constructivo y artificial: Costa Ballena, por el sur, parcelaciones urbanísticas de Las Tres Piedras, por el norte, así como viario y edificaciones aisladas por levante. La vegetación con sus valores asociados y su gran capacidad de crear texturas y contrastes, se ha visto relegada del ámbito y rara vez se reconoce como elemento diversificador o singularizador del paisaje. Por tanto, los cultivos agrícolas la suplantán e introducen unos contenidos asociados al ritmo de la explotación anual, que se manifiestan mediante texturas temporales con gamas que van desde las minerales a las herbáceas.

Los aprovechamientos del medio rural que son los que finalmente cualifican los paisajes o determinan la naturalidad, se mueven entre los esquemas extensivos (secanos) y los aprovechamientos intensivos o tecnificados de las zonas regables que contornean el ámbito.

1.9. Los usos del suelo.

Los suelos del presente Plan Parcial registran solamente usos agrícolas: es hegemónico el aprovechamiento latifundista basado en los cereales de secano (más de 110 ha de las 120 ha del ámbito) y, de forma puntual, en la margen de la carretera Chipiona-Rota se reconocen algunos usos agrícolas intensivos practicados sobre superficies de pequeña extensión. También se identifica una pequeña parcelación agrícola con pequeñas edificaciones asociadas, una parcela con vivienda residencial y dos grupos de viviendas en diseminado.

En la franja más litoral se realizan esporádicos aprovechamientos ganaderos de terrenos incultos o en régimen de barbecho, así mismo estas superficies son utilizadas desordenadamente, en temporada de verano, como aparcamiento de vehículos y como punto de partida para el acceso a la playa.

Así mismo cabe señalar que ya se han ejecutado parcialmente ciertos espacios libres de ordenación conjunta entre las dos áreas que componen Costa Ballena (Rota y Chipiona).

2. LAS INFRAESTRUCTURAS.

2.1. Introducción.

En el análisis de las infraestructuras que deben servir al área de La Ballena en el término municipal de Chipiona, es necesario distinguir entre las de gestión común, con independencia del término municipal donde se localicen, energía eléctrica y telefonía, de aquellas otras de gestión municipal, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración.

En relación a las primeras, los nodos y puntos de enganche de las redes ya han sido previstos en la zona correspondiente al término municipal de Rota, por lo que no plantean mayores problemas. Respecto a las de gestión municipal, a continuación se analiza su situación actual.

2.2. Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de la comarca del noroeste de la provincia de Cádiz, integrada por los municipios de Rota, Chipiona y Sanlúcar de Barrameda, forma parte del sistema derivado del embalse de los Hurones, con capacidad total para 135 Hm³ y ubicado en el río Majaceite, que abastece a toda la conurbación de la bahía gaditana con extensiones hasta Conil, al sur y Trebujena, al norte. La población total atendida supera los 750.000 habitantes repartidos entre quince municipios y nueve organismos de la Defensa Nacional. La gestión en alta la realiza la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir a la que fue encomendada la ejecución del Plan General de Obras de la Zona Gaditana por Ley de 31 de Diciembre de 1945. Cada municipio viene gestionando, en el ámbito de sus competencias, la distribución en baja.

El sistema de suministro en la zona que nos ocupa se realiza desde el Ramal Norte que se deriva de la Arteria I, construida en una primera fase en 1957, la cual aporta un caudal máximo de unos 2,1 m³/seg, tratado en la ETAP del Cuartillo para el abastecimiento de Jerez y Trebujena; Puerto de Sta. María; Rota y Base Naval, y Chipiona y Sanlúcar.

A través de la conducción Barrio Jarana - Puerto Real se conecta la anterior con la denominada Arteria II, construida 20 años después que la anterior para hacer frente a la fuerte demanda motivada por la entrada en servicio de la primera fase y que aporta hasta 2,5 m³/seg, procedentes de la ETAP del Montañés; entre ambas garantizan el abastecimiento del conjunto de poblaciones de la Zona Gaditana con recursos procedentes del río Majaceite con dotaciones medias próximas a los 350 l/h/d.

El Ramal Norte tiene una longitud de 18 Km y una capacidad de transporte en origen de unos 500 l/seg con una sección de 700 mm de diámetro; de él parte una derivación a Rota de 10 Km, de longitud hasta el depósito regulador de 7,100 m³ de capacidad. Termina aquél, en su extremo norte, en otro depósito regulador, el Agostado, común a las poblaciones más lejanas, Chipiona y Sanlúcar, con capacidad para 12,600 m³, de donde parten, finalmente las conducciones de distribución respectivas. Los consumos medios de agua potable, tanto en verano como en invierno, mantienen una tasa anual de crecimiento próxima al 9%.

La distribución en baja se realiza a través de una arteria de diámetro 800 mm que partiendo desde el depósito del Agostado termina ramificándose dentro del núcleo urbano, sin que pueda distinguirse en él un mallado principal de diámetro uniforme y que distribuya los caudales a los distintos sectores urbanos; de acuerdo con la cartografía facilitada por el Ayuntamiento, más bien se intuye un crecimiento desordenado de la red de baja a remolque del crecimiento urbano.

La gestión del suministro en baja la lleva a cabo el propio Ayuntamiento de Chipiona, con los propios técnicos municipales.

En suma, a partir de los datos analizados podemos concluir con el siguiente diagnóstico:

1. La conducción en alta proveniente desde Puerto de Santa María y que suministra al Agostado, parece insuficiente en algunos de sus tramos para atender los caudales punta de verano de Chipiona y Sanlúcar.
2. El depósito regulador común para dichas poblaciones es igualmente insuficiente en su capacidad para atender la demanda actual.



3. La arteria de suministro de diámetro 800 mm proveniente del Agostado parece suficientemente holgada para las necesidades actuales
4. La red de distribución en baja de Chipiona requeriría una mejora consistente en la creación de una malla principal repartidora que permita equilibrar las presiones y garantizar los caudales en cada uno de los sectores urbanos.

2.3. Saneamiento y depuración.

Las aguas residuales urbanas son recogidas a través de una extensa y completa red de alcantarillado y evacuadas al océano, previo desbaste grueso y bombeo, a través de un emisario submarino de unos 2,000 de longitud. La gestión del servicio la realiza el propio Ayuntamiento.

De acuerdo con los datos de consumo de agua disponibles, los caudales medios anuales vertidos se han evaluado en unos 6,500 m³/día, teniendo en cuenta la característica estacionalidad de la población chipionera, si bien pueden darse puntas de verano de unos 10,500 m³/día.

El Ayuntamiento de Chipiona y la Comunidad Autónoma tienen prevista la próxima construcción de la Estación Depuradora de Aguas Residuales del municipio, con capacidad suficiente para atender tanto al núcleo urbano, como al crecimiento turístico previsto, incluida el área de La Ballena. Sin embargo, previsiblemente dicha estación depuradora no estará en funcionamiento en los plazos necesarios para atender desde el primer momento las demandas derivadas de los suelos objeto del presente PAU.

Por otra parte, la EDAR de La Ballena, construida en el término municipal de Rota para atender las demandas de la totalidad de la actuación, si tiene capacidad suficiente y está operativa para acoger la depuración de las aguas usadas hasta tanto se ponga en servicio la EDAR Chipiona.

Con base en todo ello, la solución prevista en este Plan Parcial consiste en canalizar las aguas usadas por gravedad, hasta concentrarlas en una Estación de Bombeo, que las impulsará hasta la EDAR de Chipiona. En el supuesto de que no estuviera en funcionamiento esta EDAR en el momento que fuera necesaria, provisionalmente se bombeará a la EDAR de La Ballena-Rota, para una vez operativa la EDAR de Chipiona, bombear hacia esta.

3. AFECCIONES.

7

Se incluyen en este apartado las normativas ambientales que presentan alguna afección sobre el ámbito de estudio, considerando no sólo aquellas que emanan de los órganos competentes en materia ambiental sino también aquellas legislaciones o normativas sectoriales que incluyen determinaciones que inciden, más o menos directamente, en la protección y cualificación del medio y de los recursos ambientales y económicos. Se hace referencia aquí, por tanto, a las siguientes normas:

- * Ley de Protección Ambiental, y reglamentos que la desarrollan.
- * Legislación de Espacios Naturales Protegidos.
- * Ley de Costas.
- * Ley de Aguas.
- * Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz.
- * Directrices Regionales del Litoral Andaluz.

La Ley 7/94 de Protección Ambiental.

En su objetivo de establecer el marco de tutela de los valores ambientales en relación con las actividades potencialmente instalables sobre un espacio, incide directamente, al igual que sobre el conjunto del territorio regional, y, también, de forma específica sobre algunas actuaciones que sobre él se plantean.

Es el cumplimiento de esta normativa legal (*Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Dec. 292/95*) el que motiva el estudio de las repercusiones ambientales del Programa de Actuación Urbanística, en cuanto al tamaño de la superficie a transformar, con la finalidad de prever los impactos potenciales y establecer las medidas correctoras, en este caso como condicionantes para la ejecución de la ordenación urbanística.

Por otra parte, el *Reglamento de Calidad de las Aguas litorales (Dec. 14/96)* tiene especial significación, por la ubicación de la actuación. Este Decreto, en su artículo 3.1. prohíbe "...todos los vertidos, cualquiera que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo-terrestre, que no cuenten con la correspondiente autorización administrativa", y, "...en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia".

Legislación de Espacios Naturales Protegidos.

El espacio en concreto carece de valores que lo haga merecedor de alguna figura de protección de la Ley 2/89 de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Sin embargo sí está sometido, al igual que el resto del territorio, a las determinaciones globales de la Ley 4/89 del Estado sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en cuanto prescripciones de mantenimiento y protección de los recursos naturales y, en especial, en cuanto a lo que a protección de la fauna silvestre se refiere, ya que el camaleón y la avifauna pobladores de este espacio están incluidos en el Catálogo de Especies Amenazadas.

Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto, y R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico.

Es objeto de esta legislación el dominio público hidráulico, entendiendo por tal, en lo que a este ámbito se refiere, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos. Es decir, se limita fundamentalmente al acuífero Sanlúcar-Rota-Chipiona y a los arroyos (más bien canales de drenaje) que existen en el ámbito.

El acuífero Sanlúcar-Chipiona-Rota, tiene declaración previa del Organismo de Cuenca como acuífero sobreexplotado, no pudiéndose realizar nuevas obras de captación sin la correspondiente autorización, y siempre para caudales inferiores a 7000 m³, según lo previsto en el artículo 52.2., de la Ley.



Las márgenes de los cauces públicos están sujetas a una *afección de 5 m*, para uso público, en los que se prohíbe la realización de construcciones, permaneciendo libres para paso de vigilancia, salvamento o pesca; y a otra de *100 metros* de anchura, medidos horizontalmente desde el cauce (*zona de policía*) en la es necesaria la autorización del Organismo de cuenca para cualquier actuación que pueda ser un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Las limitaciones de uso se refieren, pues, con carácter general, a los vertidos líquidos directos o indirectos, la acumulación de residuos sólidos que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o su entorno, cualquier acción o actividad sobre el medio físico o biológico afecto al agua que pueda degradarlo o repercutir sobre él y la realización de obras que modifiquen o dificulten el curso normal de las aguas o su calidad.

Ley 22/1988, de 28 de junio, de Costas, y Reales Decretos que la desarrollan (R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre, y R.D 1112/92, por el que se modifica parcialmente el anterior.

La Ley de Costas regula, entre otros, los usos potenciales en los bienes que integran el dominio público marítimo-terrestre (arts. 3 y 4). En el entorno inmediato del ámbito de estudio éstos se concretan en:

Ribera del mar y de las rías, que aquí se refieren a la zona marítimo-terrestre y las playas, entendidas como zonas de depósitos de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.

Los acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación.

A pesar de que a los efectos de la ordenación y planeamiento urbanísticos y territoriales la competencia es municipal y autonómica, y sin perjuicio de ello, la Ley de Costas establece las siguientes zonas y restricciones de uso:

Servidumbre de protección: recae sobre una zona de 100 m medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Puede ser ampliada por la Administración del Estado de acuerdo con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento afectado hasta un máximo de otros 100 m., cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la *servidumbre*. En esta Zona, están prohibidos:

- * Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- * La construcción de vías de transporte interurbanas así como sus áreas de servicio.
- * Las actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos.
- * El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- * El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- * La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Los usos permitidos en la Zona de Protección estarán sujetos a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberá garantizar la protección del dominio público.

Servidumbre de acceso al mar: debe posibilitar un acceso libre y gratuito al mar, debiendo contener los planes urbanísticos y territoriales las previsiones que lo permitan. Así, en las zonas urbanas y urbanizables se fijan como mínimas, distancias de 500 m para accesos de tráfico rodado y de 200 m para accesos peatonales, a excepción de en espacios calificados de protección especial, en los que podrán distanciarse en pro de los efectos protectores (Art. 52.2).

Zona de influencia: será determinada por el planeamiento urbanístico, pero nunca inferior a 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar. Deberá garantizar el estacionamiento de vehículos fuera de la zona de *servidumbre de tránsito* y evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que la densidad de la edificación (edificabilidad) pueda superar la media del suelo urbanizable en el término municipal.

Servidumbre de tránsito: recae sobre una franja de 6 m medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar pudiéndose ampliar hasta un máximo de 20 m, en lugares de tránsito difícil o peligroso (esta *servidumbre* no afecta directamente al ámbito de la Modificación).

Podrá ser ocupada por obras a realizar en el dominio público marítimo terrestre. En este caso se sustituirá por otra, en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado.

Directrices Regionales del Litoral Andaluz, Decreto 118/1990 de 17 de abril.

Sus determinaciones tienen un carácter vinculante para la actuación pública en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse en el medio litoral.

Son de interés la consideración tanto de las disposiciones generales (en especial relativas al turismo y actividades recreativas y al aprovechamiento de los recursos naturales) como de las particulares relativas a las unidades concretas que pueden ser afectadas, indirectamente, por la actuación que se plantea (playas y acantilados). Estas normas puntualizan y desarrollan aspectos, en relación fundamentalmente a las actuaciones urbanísticas, ya reguladas en la legislación sectorial correspondiente (Ley de Costas), a la vez que marcan las pautas para que se favorezca y agilice una coordinación administrativa eficaz en las materias que afectan al medio litoral.

Las disposiciones particulares para las playas (art. 36) se concretan en: respetar sin ningún tipo de infraestructuras las partes más frágiles; conservar el carácter de espacio natural, evitando los procesos de degradación y controlando la extracción de recursos; y mantener libre de ocupación la ribera del mar.

Respecto a los acantilados (art. 23), las Directrices establecen que los futuros planeamientos y/o proyectos de actuaciones deberán garantizar, entre otros, la ausencia de alteración de los perfiles de los acantilados y de interferencias en sus procesos geodinámicos.

Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Cádiz.

Este plan provincial fue aprobado definitivamente por el Consejero de Obras Públicas y Transportes el 7 de julio de 1987. Su finalidad es el mantenimiento de los valores físicos, naturales y paisajísticos del territorio para lo que establece una serie de determinaciones y normas de carácter urbanístico para que sean aplicadas y desarrolladas por los respectivos planes municipales; unas directrices de uso y gestión de carácter indicativo y por último un Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

En este último documento se incluye, sometido a Protección Especial Compatible, el espacio denominado Complejo Litoral de Interés Ambiental nº 2 (LA-2) «Corrales de Chipiona y La Ballena». Este espacio constituye el límite hacia la costa del ámbito de la Modificación. Sin embargo, dada su proximidad y fragilidad, interesa hacer referencia a las Normas Particulares que regulan en concreto los Complejos Litorales de Interés Ambiental, y que deben interpretarse superpuestas a la legislación de Costas ya que este espacio catalogado se incluye en su integridad en el dominio público marítimo terrestre y su zona de *servidumbre*.

Sólo citar, por tanto, la prohibición respecto a la extracción de arenas y áridos y a la construcción de infraestructuras de cualquier tipo y de instalaciones deportivas. Por otra parte se consideran compatibles, con los informes y condiciones especiales que allí se especifican: las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos que no conlleven edificación, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, en los términos allí expresados y las infraestructuras de localización ineludible.



4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

Los suelos del área de estudio se rigen urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz en 1983, y específicamente por una modificación al mismo, aprobada definitivamente en 1995.

Las determinaciones de dicha modificación, que han sido desarrolladas por el Programa de Actuación Urbanística y deberán desarrolladas por el presente Plan son las siguientes:

ART. 121. BIS1. ÁREA S-7. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Delimitación del Área.

El Área S-7 es la delimitada en los planos de ordenación de la presente Modificación. Superficie aproximada 120 Has.

2. Usos globales.

Se definen como usos globales a desarrollar los TURÍSTICO-TERCIARIOS. Dentro de éstos se consideran incluidos los hoteleros, residenciales, comerciales y de equipamiento. Todos ellos son usos compatibles.

3. Usos incompatibles.

Se consideran usos incompatibles los industriales de cualquier tipo.

4. Características de la delimitación de los terrenos.

El área definida como S-7 constituye un ámbito delimitado, objeto de redacción de un único Programa de Actuación Urbanística.

5. Magnitudes máximas y mínimas de la actuación.

La magnitud máxima y mínima de actuación coincide con el ámbito del área S-7 de Suelo Urbanizable No Programado. Sobre éste área se redactará un único Programa de Actuación Urbanística.

6. Usos admisibles.

Se consideran usos admisibles los definidos como usos globales. En las áreas anejas al litoral, la definición de usos a realizar estará sujeta a las disposiciones de la Ley de Costas de 1988.

7. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico lucrativo máximo de posibles actuaciones a realizar no será superior a 0,33 M2t/M2s computados sobre la superficie global de la actuación. Se apunta como coeficiente orientativo no vinculante, el de 115 habitantes por hectárea bruta (máximo). Los equipamientos y dotaciones no consumirán aprovechamiento lucrativo.

8. Alturas máximas.

Cinco plantas (P.Baja + 4).

9. Sistema de dotaciones, servicios y equipamientos.

El sistema mínimo de dotaciones será el previsto en el artículo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (suelo correspondiente a usos terciarios) considerándose la Situación Primera. Además de la aplicación de los estándares correspondientes a dicha situación, el planeamiento de desarrollo deberá garantizar la existencia de las siguientes dotaciones

A. Espacios libres de carácter **estructurante: 5 M2 por plaza**, con un mínimo de 65 habitantes por hectárea.

B. Escolar: **0,5 M2 por plaza**, con un mínimo de 65 habitantes por hectárea y 7.000 M2.

Con independencia de la aplicación de los citados estándares, se reservarán 5 M2 por habitante para el Sistema de Áreas Libres públicas, con un mínimo de 65 habitantes por hectárea.

10. Redes de servicios a establecer.

El Programa de Actuación Urbanística de desarrollo establecerá como mínimo las redes de infraestructuras correspondientes a Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Energía Eléctrica, la existencia de posibilidades de suministro y/o evacuación se definirán de modo pormenorizado.

11. Condiciones de diseño.

- A. Existirá, al menos, un acceso viario rodado directo desde la CA-604 a la zona de playa.
- B. El Programa de Actuación Urbanística integrará adecuadamente las preexistencias o las previsiones urbanísticas o edificatorias correspondientes a los diferentes límites del ámbito de actuación.

12. Concepto de núcleo de población. Medidas tendentes a su no formación.

En tanto no se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanística los terrenos objeto de la presente Modificación estarán sujetos a las previsiones establecidas en el Título Quinto del PGOU de Chipiona (arts. 122 y ss.) Normas para el Suelo No Urbanizable.

El régimen será el equivalente al de las "Zonas donde existe peligro de formación de núcleo de población".

**5. DETERMINACIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

10

De manera simultánea a la formulación del presente Plan Parcial, el Ayuntamiento de Chipiona ha tramitado el necesario Programa de Actuación Urbanística en virtud de la clasificación urbanística del suelo en el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona.

A continuación se recoge la ficha de características prevista en el Programa de Actuación Urbanística para el desarrollo de este Plan Parcial.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
FICHA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

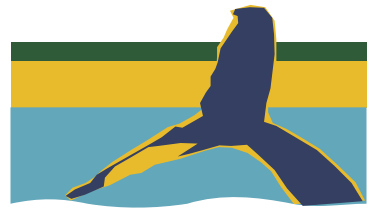
Superficie (M2):	1.223.900
Edificabilidad (M2t):	293.736
Plazas Estimadas (Pax):	10.500
Aprovechamiento (UA):	274.692
Aprovechamiento Tipo:	0,22444
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (UA):	247.223
Aprovechamiento de Cesión al Ayto. de Chipiona (UA):	27.469

AREAS LIBRES Y DOTACIONES DE CESIÓN **M2 DE SUELO**

Areas libres	15% Superficie Total + 21 M2/100 M2 Construidos (Mínimo 375.000 M2)
Dotaciones	29 M2/100 M2 Construidos Residenciales + 6% Superficie Terciaria (Mínimo 80.500 M2)

USOS E INTENSIDADES **M2 DE TECHO**

Ciudad Jardín	2.706
Condominio	167.293
Hotelero	96.102
Comercial	22.800
Dotacional Privado	4.835



**1. INTRODUCCIÓN.**

Como se ha indicado en la Memoria Informativa el presente Plan Parcial se formula en desarrollo del Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada de La Ballena (término municipal de Chipiona). La estrategia elegida por el Ayuntamiento de Chipiona para la formulación de dicho Programa, fue la de elaborar un documento con un alto nivel de desarrollo y pormenorización en sus determinaciones, de forma que la estructura de la ordenación -viario básico, distribución de los usos del suelo y edificabilidades globales- quedara prácticamente cerrada y consolidada.

Como consecuencia de lo anterior, el nivel de libertad de las determinaciones del presente Plan es extraordinariamente reducido limitándose a los siguientes aspectos:

- A. Pormenorización del diseño del viario.
- B. Establecimiento geométrico de todas las alineaciones y rasantes.
- C. Calificación pormenorizada del suelo.
- D. Señalamiento de la edificabilidad por manzanas/parcelas.
- E. Fijación de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación.

Es por tanto en estos aspectos sobre los que centrará la presente Memoria.

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.

12

2.1. Pormenorización del diseño del viario.

El Plan Parcial pormenoriza el diseño del viario en el sentido siguiente:

- A. Estableciendo el carácter de las distintas vías y señalando la funcionalidad de cada una de ellas, rodada, peatonal, compartida, ...etc.
- B. Determinando la sección de los canales viarios y el dimensionado de calzadas, aparcamientos, Acerados, paseos, ...etc.
- C. Localizando las bolsas y áreas de aparcamiento, los carriles y pistas bici y, en general, todos los elementos complementarios del viario.

2.2. Establecimiento geométrico de todas las alineaciones y rasantes.

El Plan Parcial establece la totalidad de las alineaciones y rasantes de la ordenación mediante un sistema doble de acotado de la dimensión de los principales elementos urbanos y de señalamiento de las coordenadas del manzanario y elementos básicos de los espacios públicos.

2.3. Calificación pormenorizada del suelo.

El Plan Parcial distingue las siguientes subzonas, dentro de las ya previstas por el Programa de Actuación Urbanística:

- A. En la zona Hotelera el Plan crea dos zonas: HL, donde se incluyen las manzanas situadas junto al litoral; y HP, en la que se incluye la manzana que vuelca sobre la Plaza del Mar.
- B. En la zona Terciaria el Plan crea igualmente dos zonas: TC, Terciario Comercial, destinada a un Centro Comercial, lúdico y de ocio; y TR, Terciario Restauración, destinada a la implantación de un restaurante en el lago de la Plaza del Mar.

2.4. Señalamiento de la edificabilidad por manzanas/parcelas.

El Plan Parcial asigna la edificabilidad global -M2t- a la totalidad de las manzanas/parcelas definidas. Los coeficientes de edificabilidad utilizados son los que se muestran en el siguiente cuadro.

ZONA	SUBZONA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
CIUDAD JARDIN	CJ	0,30 M2t/M2s
CONDOMINIOS	CO	0,48 M2t/M2s
HOTELERA	HL	0,65 M2t/M2s (aprox.)
	HP	1,75 M2t/M2s
TERCIARIA	TG	0,60 M2t/M2s
	TL	0,35 M2t/M2s
DOTACIONAL PRIVADO	DP	0,16 M2t/M2s (aprox.)



2.5. Fijación de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación.

El Plan Parcial dicta unas Normas Urbanísticas relativas a los Usos, la Edificación y la Urbanización, tanto para suplir algunas carencias del vigente Planeamiento General de Chipiona, como para unificar conceptos con la zona de actuación ya realizada en el término municipal de Rota.

Igualmente, el Plan Parcial dicta las Ordenanzas de Edificación de todas las zonas y subzonas, mediante la regulación, al menos, de los siguientes parámetros y aspectos: señalamiento de las parcelas o de la superficie máxima y mínima de las mismas; ocupación bajo y sobre rasante; coeficiente de edificabilidad; retranqueos y separaciones a los linderos; altura de la edificación; separación entre edificaciones; dimensión máxima de las edificaciones; tipologías permitidas; y usos posibles.

Finalmente, el Plan establece singularmente algunas determinaciones específicas de manera gráfica en la planimetría, tales como tipologías obligatorias, líneas de edificación, alineaciones obligadas, zonas no ocupables por la edificación, ... etc.

3. CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

13

3.1. En relación a los espacios libres.

El Programa de Actuación Urbanística establece como superficie mínima para los espacios libres el 15% de la superficie total de la actuación más 21 M2 por cada 100 M2 construidos, con un mínimo de 375.000 M2.

De la aplicación de los parámetros anteriores resulta:

$$[(15 * 1.223.900)/100] + [(21 * 293.736)/100] = 245.270 < 375.000$$

Por tanto, el mínimo a calificar serán 375.000 M2.

El Plan Parcial califica un total de 375.510 M2, igualando el mínimo establecido en el PAU y muy por encima del mínimo establecido por la legislación vigente.

3.2. En relación a las dotaciones.

El Programa de Actuación Urbanística establece como superficie mínima para las dotaciones 29 M2 por cada 100 M2 construidos de uso residencial más el 6% de la superficie terciaria, con un mínimo de 80.500 M2.

De la aplicación de los parámetros anteriores resulta:

$$[(29 * 170.000)/100] + [(6 * ((293.736 - 170.000)/293.736) * 1.223.900)/100] = 80.234 < 80.500$$

Por tanto, el mínimo a calificar serán 80.500 M2.

El Plan Parcial califica un total de 80.500 M2, igualando el mínimo establecido en el PAU.

3.3. En relación a la edificabilidad.

El Programa de Actuación Urbanística establece como edificabilidad máxima 293.736 M2t, repartidos en:

- * Ciudad Jardín 2.706 M2t.
No autoriza ninguna compatibilidad.
- * Condominio 167.293 M2t.
No autoriza ninguna compatibilidad.
- * Hotelero 96.102 M2t.
No autoriza ninguna compatibilidad.
- * Comercial 22.800 M2t.
No autoriza ninguna compatibilidad.
- * Dotacional Privado 4.835 M2t.
Autoriza una compatibilidad con los usos terciarios.

El Plan Parcial consume la edificabilidad máxima prevista en el Programa de Actuación Urbanística de 293.736 M2t, muy inferior a la prevista por el planeamiento general, distribuyéndola de la siguiente forma, en coherencia con las determinaciones del PAU:

- * Ciudad Jardín 2.706 M2t.
Subzona única. Uso determinado Residencial-Turístico.
- * Condominio 167.293 M2t.
Subzona única. Uso determinado Residencial-Turístico.
- * Hotelero 96.102 M2t.
Dos subzonas: Litoral, HL, y Plaza del Mar, HP. Uso determinado para ambas Terciario-Hotelero.
- * Terciario 22.800 M2t.
Dos subzonas: Comercial, TC, y Restauración, TR. Uso determinado para ambas Terciario, con limitaciones para la segunda subzona.
- * Dotacional Privado 4.835 M2t.
Subzona única: Uso determinado Dotaciones y Servicios Públicos, con compatibilidad de usos terciarios vinculados.



4. CUANTIFICACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS Y PLAZAS.

Dada la condición turístico-residencial de la actuación el presente Plan Parcial ha optado por no establecer el número de unidades de residencia turística posibles en cada parcela o zona. Sin perjuicio de lo anterior, resulta posible establecer con carácter orientativo el número de unidades de residencia turística, en función de los parámetros de las ordenanzas y de la racionalidad de las promociones. Dichas cantidades son las siguientes:

ZONA		VIVIENDAS PREVISIBLES	PLAZAS PREVISIBLES
Ciudad Jardín	CJ	9	45
Condominio	CO	1.675	5.865
Hotelero	HL	---	3.760
	HT	---	830
TOTAL		1.684	10.500

La forma de cálculo ha sido la siguiente:

- a. En la zona de Ciudad Jardín se ha considerado una vivienda cada 1.000 M2 de parcela y 5 plazas por vivienda.
- b. En la zona de Condominios se ha considerado una vivienda cada 100 M2 edificables y 3,5 plazas por unidad turístico-residencial.
- c. En la zona Hotelera Litoral se ha considerado una plaza cada 20 M2 edificables.
- d. En la zona Hotelera de Plaza del Mar se ha considerado una plaza cada 22,5 M2 edificables.





INTRODUCCION.

16

Las Normas y Ordenanzas que se incluyen a continuación parten en su concepción de la entidad y singularidad del ámbito donde deben aplicarse. Al tratarse de una actuación entre dos municipios con Planeamiento Municipal diferente, ha de corresponder a las Normas Básicas de Usos, de Edificación y de Urbanización garantizar la homogeneidad de los conceptos generales, para la aplicación de las Ordenanzas.

El contenido de las Normas y Ordenanzas puede dividirse en cuatro grandes grupos:

- a. Los Títulos que establecen los aspectos básicos relativos al carácter del propio Plan Parcial, a su desarrollo, gestión, ejecución y conservación.
- b. Los Títulos que contienen las Normas Básicas de todos aquellos aspectos que posteriormente se utilizan para conformar las Ordenanzas de Zona y especialmente los referentes a usos y edificación. Los conceptos y parámetros definidos en éstas Normas son de aplicación general en el ámbito del Plan, salvo cuando las propias Ordenanzas los excepcionan o pormenorizan para conseguir el modelo urbano deseado.
- c. El Título que contiene las diferentes Ordenanzas de Zona, que a partir de las definiciones y parámetros previos, establecen las Condiciones Particulares que diferencian y singularizan cada modelo.
- d. El Título último que contiene la regulación pormenorizada de las Zonas de Servidumbre de la Ley de Costas, basado directamente en los conceptos y determinaciones de dicha ley.

En consecuencia, la adecuada aplicación del cuerpo normativo del Plan Parcial, exige contemplar conjuntamente tanto las Normas Básicas, como las Ordenanzas de Zona, asignándoles a cada una el valor relativo establecido en la redacción.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

INDICE :

Título Preliminar:	Ambito, vigencia y contenido del Plan.
Título Primero:	Desarrollo, gestión y ejecución del Plan Parcial.
Título Segundo:	Régimen urbanístico del suelo.
Título Tercero:	Conservación de la urbanización del Sector.
Título Cuarto:	Normas básicas de usos.
Título Quinto:	Normas básicas de edificación.
Título Sexto:	Normas básicas de urbanización.
Título Séptimo:	Condiciones particulares de las Zonas.
Título Octavo:	Normas de defensa y protección del litoral.
Título Noveno:	Normas de protección ambiental.



TITULO PRELIMINAR: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.

Art.1 Objeto y contenido.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Chipiona y del Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada de La Ballena, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito delimitado.

Su ámbito territorial es el delimitado en plano ORD-1.

Art..2 Vigencia.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art..3 Documentación del Plan Parcial; contenido y valor relativo de los mismos.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

b. Plano de Calificación a escala 1:2.000, que expresa los usos del suelo de los sistemas y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c. Plano de Alineaciones, Rasantes y Definición Geométrica a escalas 1:2.000 y 1:1.000. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximos y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d. Plano de Unidades de Ejecución y Plan de Etapas a escala 1:2.000, expresa la delimitación del único polígono coincidente con el Sector y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e. Esquemas de Infraestructuras a escala 1:3.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento de aguas usadas, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, gas canalizado y recogida de residuos sólidos. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

f. Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula a los promotores del Plan.

g. Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento.

h. Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación mas favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés mas general de la colectividad.

**TITULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.****Art.4 Desarrollo.**

En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley 1/1997 (art. 91 TR92) y específicamente para:

- a. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes exteriores, alineaciones interiores, líneas de edificación, fondos edificables,...etc. señalados en el presente Plan, sin que en ningún caso puedan dar lugar a la disminución de los espacios públicos, del viario o de los espacios libres de parcela.
- b. Ordenar los volúmenes edificables, definiendo en su caso el viario interior, espacios no edificables, líneas de edificación, alturas de edificación,...etc.

Los Estudios de Detalle tendrán como ámbito mínimo el que se señale en cada caso en las distintas Zonas de Ordenanza.

Art.5 Gestión.

1. La totalidad del Sector constituye una única unidad de ejecución del Plan Parcial, que se llevará a efecto por el Sistema de Compensación.
2. La Administración Urbanística Actuante será el Ayuntamiento de Chipiona.

Art.6 Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en Ley 1/1997 (art. 92 TR92).
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en las presentes Ordenanzas.
3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada fase de ejecución.

TITULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**Art.7 Régimen Urbanístico de la propiedad.**

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el Sector se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.
2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente Plan Parcial.

Art.8 Obligaciones y cargas de los propietarios-adjudicatarios.

1. Los propietarios de terrenos situados dentro del Sector que resulten legitimados para llevar a cabo la ejecución del mismo en base al acuerdo de adjudicación están obligados a:
 - a. Ceder al Ayuntamiento la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, dotaciones y equipamientos públicos y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
 - b. Ceder al Ayuntamiento el diez (10%) por ciento del aprovechamiento del Sector, libre de cargas de urbanización, y en proporción a las distintas zonas fijadas por el presente Plan Parcial.
2. Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico del Sector integrados en la Junta de Compensación están obligados a:
 - a. Costear las obras de urbanización interiores y exteriores al Sector, incluida la impulsión de las aguas usadas a la EDAR de Chipiona, en los términos señalados por los artículos 59, 60, 61 y 63 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - b. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación.
 - c. Edificar los solares en los plazos fijados por el presente Plan Parcial.
 - d. Integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya.
 - e. Invertir 1.081.822 euros en la construcción de equipamientos públicos municipales en las parcelas dotacionales que, adjudicadas en el Proyecto de Compensación, señale el Ayuntamiento de Chipiona.
 - f. Invertir 450.759 euros en parcelas de Sistemas de Interés Público y Social u otro tipo de dotaciones que le sean concedidas administrativamente por el Ayuntamiento de Chipiona, en condiciones que permitan amortizar 601.012 euros, todo ello con sus correspondientes gastos financieros. El inicio de la construcción de los Sistemas se realizará en el momento en que se encuentre consolidado por la edificación el 10% de los suelos de los Condominios y su conclusión dos años después del inicio.
 - g. Abonar, en la proporción que corresponda, las inversiones de carácter urbanístico que realizadas por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o la Junta de Compensación de la Unidad Urbanística Integrada de La Ballena en el término municipal de Rota, cuya utilización conjunta se prevea en este Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización, así como las ya realizadas por cualquiera de ambas entidades en el ámbito del presente Plan Parcial, que sirvan a la actuación urbanística de la Unidad. La justificación y acreditación de los importes correspondientes a estas inversiones, así como la proporción imputable deberá realizarse en el Proyecto de Reparcelación.
 - h. Prestar o hacer prestar a los contratistas adjudicatarios de las obras de urbanización garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable, del seis (6%) por ciento del total previsto por el Proyecto de Urbanización.
 - i. Abonar las tasas, impuestos y gastos que legalmente correspondan por la formulación y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo de la actuación.

Art.9 Actuaciones en el Sector previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar en el Sector hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Constitución de la Junta de Compensación.
 - b. Ejecución de las obras de urbanización o su afianzamiento.
 - c. Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.



2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el Sector que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la Ley 1/1997 (art. 136 TR92) con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

TITULO TERCERO: CONSERVACION DE LA URBANIZACION DEL SECTOR.

19

Art.10 Entidad Urbanística de Conservación.

1. Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten por la Junta de Compensación, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación de las contempladas en el Art. 25 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuyo ámbito de actuación será la totalidad del Sector objeto del presente Plan Parcial.
2. La Entidad Urbanística de Conservación se constituirá a instancias de la Junta de Compensación con carácter previo a la concesión de la primera licencia de edificación de las parcelas lucrativas .
3. El Ayuntamiento de Chipiona deberá hacerse cargo de la conservación de la urbanización, a instancias de la Entidad Urbanística de Conservación, una vez otorgadas licencias de primera ocupación del setenta (70%) por ciento de las edificaciones con edificabilidad lucrativa.

Art.11 Participación y cuotas.

1. Serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación los propietarios de las parcelas lucrativas definidas en este Plan Parcial y de las públicas identificadas en el Proyecto de Reparcelación que sean susceptibles de explotación económica mediante concesión conforme al régimen de usos admitido por este Plan Parcial, una vez formalizada dicha concesión.
2. De las parcelas sobre las que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas.
3. Hasta tanto no se produzcan las adjudicaciones de las parcelas resultantes, las participaciones correspondientes a las mismas, serán asumidas a todos los efectos por la Junta de Compensación.
4. Las cuotas de participación en la Entidad Urbanística de Conservación, serán las resultantes del Proyecto de Reparcelación que se formule en ejecución del presente Plan, que podrán o no ser coincidentes con las cuotas de adjudicación.

Art.12 Comienzo de la responsabilidad de la Entidad Urbanística de Conservación.

La Entidad de Conservación se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases total o parcialmente, una vez que sean recibidas por la Junta de Compensación.

La recepción de las obras de urbanización se realizará de manera conjunta por la Junta de Compensación y el Ayuntamiento, una vez quede acreditada su conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado. Si el Ayuntamiento no recibiese las obras en la fecha que se hubiere fijado a tal fin, la recepción municipal se entenderá producida automáticamente y de manera conjunta con la que efectúe la Junta de Compensación, por el transcurso de tres meses a contar desde la fecha fijada para la recepción.

Art.13 Concesión de los suelos dotacionales.

La Administración Local para garantizar el mejor mantenimiento y nivel de servicio a los usuarios de los equipamientos docentes, deportivos y de interés público y social, podrá conceder su construcción, gestión o administración a la Junta de Compensación, a alguno de sus miembros o a la Entidad Urbanística de Conservación, que a su vez podrán transmitirlos en las condiciones que se fijen en el Acuerdo de concesión.

**TITULO CUARTO: NORMAS BASICAS DE USOS.****CAPITULO 1º: CLASES Y TIPOS DE USOS.****Art.14 Uso Pormenorizado.**

1. Uso pormenorizado es aquel que el Plan Parcial asigna a una Zona de Ordenanza.

El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a cada Zona de Ordenanza.

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

2. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de Zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Art.15 Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan Parcial por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en una Zona de Ordenanzas.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la Zona de que se trate.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el Plan Parcial.

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Art.16 Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son todos aquellos que desarrolle la Administración en régimen de derecho administrativo directa o indirectamente.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Art.17 Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan Parcial y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS**Art.18 Condiciones de los usos.**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se indica.

2. Además de las condiciones básicas que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las básicas de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la Zona en que se encuentre.

3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	
1. Residencial	1.1. Residencial unifamiliar	
	1.2. Residencial plurifamiliar	
2. Industrial		
3. Centros terciarios y Servicios.	3.1. Centros terciarios	3.1.1. Hospedaje
		3.1.2. Espectáculos y salas de reunión
		3.1.3. Comercio
		3.1.4. Oficinas
4. Dotacional y servicios públicos	4.1. Dotaciones	4.1.1. Docente
		4.1.2. Deportivo
5. Espacios libres	5.1. Parques y Jardines Lineales	4.1.3.1. Sanitario
		4.1.3.2. Asistencial
6. Transportes e infraestructuras urbanas básicas	6.1. Viario	4.1.3.3. Cultural
		4.1.3.4. Administrativo público
		4.1.3.5. Servicios urbanos.
		4.1.3.6. Religioso
	5.2. Jardín Litoral. Banda Dunar	
	5.3. Áreas A Jardinadas Asociadas al Viario.	
	5.4. Areas Forestales de Protección.	
	6.2. Infraestructuras urbanas básicas.	

Art.19 Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.

2. Aparcamientos y garajes.

3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

**Art.20 Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.**

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

CAPÍTULO 3º: USO RESIDENCIAL**Art.21 Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Residencial unifamiliar: es la edificación aislada o agrupada horizontalmente a otra edificación residencial o de distinto uso, destinada a habitación de una única unidad familiar, con acceso exclusivo desde espacios públicos o comunales situados, aproximadamente, a la rasante del terreno.
 - b. Residencial plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas, agrupadas horizontal y/o verticalmente, con accesos y elementos comunes.

Art.22 Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, dos (2) de las piezas recaerán sobre calle o espacio libre público, espacio libre de parcela o patio vividero.
2. Ninguna vivienda tendrá el piso a nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Art.23 Programa de la Vivienda.

1. El programa funcional y la superficie útil de toda vivienda estará relacionado con el número de plazas para el que se destine según los siguientes parámetros:

USO DE LAS PIEZAS	M2 POR PLAZA	M2 MINIMOS/PIEZA
Estar	3,5	12
Comedor	2,5	9
Estar-Comedor	4,5	15
Cocina	2	5
Estar-Comedor-Cocina	5,5	18
Dormitorio doble	--	11
Dormitorio simple	--	8
Estar-Comedor-Dormitorio	10	20

2. El número de plazas de una vivienda se considerará a todos los efectos igual al de piezas, excluidas las cocinas, baños y vestíbulos. Pieza es toda habitación interior a la vivienda destinada a la permanencia de las personas, incluyendo el estar, el comedor, los dormitorios, la cocina y los baños.

Art.24 Altura de los Techos.

La distancia mínima libre medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, admitiéndose hasta un treinta por ciento (30%) de su superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a doscientos veinte (220) centímetros, y con la condición de que en cada pieza habitable suponga menos del treinta (30%) por ciento de la superficie útil. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles y con espacios interiores de doble

altura, las piezas vinculadas a éstos podrán mantener alturas inferiores, pero nunca por debajo de los doscientos veinte (220) centímetros.

Art.25 Dimensiones de los Huecos de Paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para baños y cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Art.26 Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Art.27 Dotación de Aparcamientos.

Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. Al menos dos tercios (2/3) de estas plazas deberán ubicarse bajo rasante.

CAPÍTULO 4º: USO INDUSTRIAL.**Art.28 Definición..**

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a. Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.
- b. Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Art.29 Prohibición.

La implantación del uso industrial, según ha quedado definido en el artículo anterior, queda prohibido en todo el ámbito del presente Plan Parcial.

CAPÍTULO 5º: USO CENTROS TERCIARIOS Y SERVICIOS.**Art.30 Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso centro terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - b. Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación,



acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

c. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

c1. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

c2. Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

* Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c3.

* Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

d. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

SECCIÓN 1ª: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.

Art.31 Dimensiones.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.
2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el uso residencial.
3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.
4. En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Art.32 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

Art.33 Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros

cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Art.34 Aparcamientos.

Se dispondrán 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

SECCIÓN 2ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

Art.35 Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCIÓN 3ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Art.36 Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Art.37 Circulación Interior.

1. En los locales comerciales de la categoría c1, definida en el artículo 30, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

2. En los locales de las categorías c2 y c3, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

Art.38 Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Art.39 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Art.40 Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270)



centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Art.41 Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría c2, definida en el artículo 30, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Art.42 Aparcamientos.

Cuando el uso comercial sea uso determinado se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario. Estas plazas deberán quedar funcionalmente vinculadas al uso comercial.

Art.43 Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de dos dársenas con una altura libre mínima de cuatrocientos (400) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (550). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrán de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Art.44 Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Art.45 Almacenaje de Productos Alimentarios.

1. Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

2. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

Art.46 Limitación de la Superficie de Venta de los Comercios Alimentarios.

No se permitirá la implantación de superficies de venta de los comercios alimentarios mayores de 1.500 M2 construidos.

SECCIÓN 4ª: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Oficinas.

Art.47 Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que produce la actividad.

Art.48 Accesos Interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Art.49 Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Art.50 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Art.51 Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Art.52 Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Art.53 Aparcamientos.

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Art.54 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.



CAPITULO 6ª:

USO APARCAMIENTOS Y GARAGES.

24

Art.55 **Dotación de Aparcamiento.**

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.
3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.
4. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.
5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos, figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

Art.56 **Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.**

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
 - a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
 - b. En un espacio comunal que sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
2. La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiese en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

Art.57 **Plaza de Aparcamiento.**

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art.58 **Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela.**

1. Salvo que las Ordenanzas de Zona dispusieran lo contrario, sólo el treinta por ciento (30%) de los espacios libres de parcela podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación. Para los usos residencial y hotelero este porcentaje no podrá superar el veinte por ciento (20%).
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Art.59 **Accesos.**

1. Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a. A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración.
 - c. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.
4. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio. Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personal, el ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.
6. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.
- Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y



deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garajes o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

Art.60 **Altura Libre.**

La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, no pudiendo ser inferior a doscientos (200) centímetros, incluidas las instalaciones que pudieran existir.

Art.61 **Escaleras.**

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

Art.62 **Ventilación.**

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

Art.63 **Cubierta de Garaje.**

Los garajes bajo espacios libre de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor. Esta determinación no será de obligado cumplimiento cuando el uso sobre rasante sea también de aparcamiento.

Art.64 **Utilización de los Garajes.**

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Art.65 **Desagües.**

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

CAPÍTULO 7º: USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Art.66 **Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su ocio y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

c1. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

c2. Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas.

c3. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

c4. Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las diferentes Administraciones públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c5. Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

c6. Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

Art.67 **Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el Plan Parcial destina para ellas y que, a tales efectos, se representan en el Plano de Calificación.

Art.68 **Compatibilidad de Usos.**

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, se podrá disponer cualquier otro uso dotacional.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

SECCIÓN 1ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Docente.

Art.69 **Condiciones Particulares del Uso Docente Público.**

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza infantil, primaria y secundaria no superarán la altura de tres (3) plantas y una ocupación máxima del 40%.

SECCIÓN 2ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Deportivo.

Art.70 **Condiciones Particulares del Uso Deportivo Público.**

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de otros parámetros.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento.

SECCIÓN 3ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado SIPS.

Art.71 **Condiciones Particulares del Uso SIPS Público.**

1. En las parcelas destinadas al uso SIPS las condiciones de edificación serán las siguientes:

a. La ocupación no podrá superar el 65% de la superficie de la parcela.

b. La edificabilidad no podrá superar 1,5 M2t/M2s.

c. La altura métrica máxima será de nueve (9) metros, sobre esta altura podrán realizarse, además de las construcciones autorizadas con carácter general, torreones y cuerpos simbólicos o representativos de su destino dotacional.

**CAPÍTULO 8º:****USO ESPACIOS LIBRES.****Art.72 Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas del Sector. En razón de su destino, se caracterizan por su posición, sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Jardín Litoral-Banda Dunar: comprende los espacios libres situados sobre las Zonas de Servidumbre de Costas, siendo los objetivos del Plan Parcial su ajardinamiento, creación de un paseo litoral y la potenciación del uso público. Dentro de esta zona se localiza la Banda Dunar, que es la superficie de espacios libres ocupadas por las formaciones dunares del litoral y las bandas en contacto con las mismas. El objetivo del Plan Parcial es la regeneración, restauración y potenciación de sus valores naturales y paisajísticos.
 - b. Parques y Jardines Lineales: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial o de servicios terciarios y que en general inciden en la estructura, forma y calidad urbana del Sector, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
 - c. Áreas Ajardinadas Asociadas al Viario: son aquellos espacios libres que se localizan acompañando al sistema viario, como soporte de arbolado y vegetación, para mejorar las condiciones funcionales y paisajísticas del mismo.
 - d. Áreas Forestales de Protección: son aquellos suelos, que formando parte del conjunto de los espacios libres del Sector, se destinan principal, aunque no exclusivamente, a relacionar adecuadamente el interior y el exterior del Sector. Sus características de urbanización deberán responder a este objetivo.
 - e. Canal y Lagos: son aquellas superficies de suelo ocupadas por el agua en entornos de espacios libres.

Art.73. Compatibilidad de Usos en los Espacios Libres.

1. Con carácter general, en los suelos calificados por el presente Plan Parcial como Espacios Libres Públicos no podrán disponerse otros usos o construcciones que las directamente ligadas al mantenimiento y conservación de los propios espacios.
2. Excepcionalmente, sobre los Parques y Jardines Lineales podrán localizarse edificaciones destinadas a equipamientos y dotaciones con las siguientes características:
 - a. La ocupación total de estas edificaciones no podrá superar el uno por ciento (1%) de la superficie total calificada para Parques y Jardines Lineales.
 - b. La ocupación máxima de cada construcción no podrá superar los quinientos (500) metros cuadrados.
 - c. La altura máxima será de una (1) planta. Sobre esta planta sólo podrán sobresalir elementos representativos o decorativos.
 - d. En ningún caso las edificaciones podrán tener destino comercial, lúdico, de ocio o similar.

SECCIÓN 1ª: Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados.**Art.74 Condiciones Particulares de los Parques y Jardines Lineales.**

1. Los Parques y Jardines Lineales, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los elementos vegetales en general (arbustos, flores,...etc).
2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que en cada caso deban cumplir.
3. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:
 - a. Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
 - b. Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.

- c. Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre para la práctica de la petanca, los bolos, etc.
- d. Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e. Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f. Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- g. Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Art.75 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Areas Forestales de Protección.

Por su propia finalidad, deberá potenciarse su forestación mediante especies de porte, que sirvan de pantallas acústicas y visuales.

CAPÍTULO 9º:**USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.****Art.76 Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, ...etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos (privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.
 - b. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, depuración, residuos sólidos, suministro de carburantes... etc.
 - c. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el Plan destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica en el Plano de Calificación. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

SECCIÓN 1ª. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.**Art.77 Sendas Públicas para los Peatones.**

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.
2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en las áreas estanciales y de espacios libres, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

Art.78 Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
2. En el cruce entre vías peatonales y espacios libres con viario rodado, el diseño de estas últimas garantizará la continuidad de las primeras, mediante los elementos de urbanización necesarios.



Art.79 Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Se prevén consecuentemente, en los espacios libres, áreas estanciales y residenciales de baja densidad.
2. La gestión del tráfico garantizará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

Art.80 Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.
2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:
 - a. Pista-bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.
 - b. Acera-bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas.
3. El diseño de los viales y de los espacios libres garantizará la existencia y continuidad de estas vías.

SECCIÓN 2ª. Condiciones Particulares del uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

Art.81 Compatibilidad.

1. Se autoriza la compatibilidad para la implantación de las instalaciones superficiales necesarias para el adecuado funcionamiento de las Infraestructuras Urbanas Básicas, en cualquiera de los suelos de Sistemas o Zonas de Ordenanzas, siempre que no impida o dificulte el uso determinado previsto en este Plan y obtenga la previa autorización municipal.
2. La implantación de las instalaciones lineales necesarias para el adecuado funcionamiento de las Infraestructuras Urbanas Básicas, se realizará siempre de forma subterránea por los suelos calificados por el presente Plan de viario o espacios libres públicos o privados afectados por la correspondiente servidumbre.

TÍTULO QUINTO: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Art.82 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las edificaciones que se realicen en ejecución del presente Plan. Estas normas no podrán ser modificadas por los instrumentos que lo desarrollen.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Art.83 Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona y los Estudios de Detalle que se formulen, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a. Condiciones de parcela.
 - b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
 - c. Condiciones de calidad e higiene.
 - d. Condiciones de dotaciones y servicios.
 - e. Condiciones de seguridad.
 - f. Condiciones ambientales.
 - g. Condiciones de estética.
3. Además, todas las construcciones cumplirán las condiciones previstas en el D72/1.992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Art.84 Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Art.85 Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

- Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:
- a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
 - b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
 - c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
 - d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art.86 Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si



la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre privado.

Art.87 **Segregación y Agregación de Parcelas.**

1. No se permitirá la segregación de parcelas cuando así lo establezcan las Ordenanzas de Zona.
2. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas en este Plan Parcial, o éste establezca su carácter indivisible. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

Art.88 **Definición e Identificación de las Parcelas.**

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su Código urbanístico, según el presente Plan Parcial, el Proyecto de Compensación y los Proyectos de Parcelación que lo desarrollen.

Art.89 **Condiciones para la Edificación de una Parcela.**

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Condiciones de urbanización:
 - I) Estar integrada en un área donde se haya ejecutado la urbanización.
 - II) Que aún no estando ejecutada la urbanización, esta se garantice con arreglo al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I).
 - b. Condiciones de Gestión:
 - I) Proceder de las segregaciones efectuadas en el Proyecto de Compensación y de Parcelación en su caso.
 - II) Estar integrada en la Entidad Urbanística de Conservación del Sector.
 - c. Condiciones dimensionales: Satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan Parcial, en relación a:
 - I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
 - II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN 1ª: Definición.

Art.90 **Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

SECCIÓN 2ª: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Art.91 **Alineación Exterior.**

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el Plano de Alineaciones y Rasantes, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Art.92 **Línea de Edificación y Fondo Edificable.**

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Fondo edificable es la línea marcada en el Plano de Alineaciones y Rasantes o definida dimensionalmente por las Ordenanzas de Zona, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.

Art.93 **Fachada y Medianería.**

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art.94 **Alineación Virtual.**

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en las plantas sobre rasante.

Art.95 **Separación a Linderos.**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el Plan Parcial establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el trasero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos
5. Las plantas sótano y cualquier construcción o instalación resultante de desmontes, nivelaciones o excavaciones de terreno, que sobrepase el perímetro de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, habrá de quedar obligatoriamente subterránea, debiendo realizarse para ello los rellenos que fueran necesarios.

Art.96 **Retranqueos.**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
 - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Art.97 **Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.**

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de otros edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.



3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Art.98 Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Art.99 Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el Plan Parcial como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCIÓN 3ª: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.

Art.100 Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Art.101 Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Art.102 Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Art.103 Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedasen libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, según lo establecido en el artículo siguiente.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Art.104 Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación a los edificios principales. Su altura no podrá exceder de una planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros.

SECCIÓN 4ª: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Art.105 Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Art.106 Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las Ordenanzas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso desde espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, cuando su forjado de piso estuviera a un máximo de veinticinco (25) centímetros por encima de la rasante media de las alineaciones de la parcela, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
2. Se computará al 50% los cuerpos salientes no cerrados (balcones), las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente hasta una profundidad de dos (2) metros desde el plano de fachada y las galerías abiertas frontal o lateralmente de acceso a viviendas.
3. Se computará íntegramente cualquier otra superficie construida no incluida en los apartados precedentes, tanto de las edificaciones principales como de las auxiliares.

Art.107 Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.



SECCIÓN 5ª: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Art.108 **Sólido Capaz.**

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Art.109 **Altura del Edificio.**

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
 - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
 - b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Art.110 **Altura Máxima.**

1. Altura máxima será la señalada en las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estos dos parámetros, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Art.111 **Consideración de la Condición de Altura.**

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entiende que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Art.112 **Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.**

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio en las condiciones establecidas en este Título. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- b. Torreones y miradores con un máximo de superficie de veinticinco (25) metros cuadrados cada uno, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona y con las características que estas establezcan.
- c. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- d. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- e. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones descubiertas, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
- f. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Art.113 **Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.**

30

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:
En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:
 - 1.1. Edificios con frente a una sola vía:
 - a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento veinte (120) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
 - b. Si por el contrario la diferencia de niveles es superior ciento veinte (120) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento veinte (120) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.
 - 1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.
Se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
2. Edificios exentos:
En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:
 - 2.1 La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la media de las rasantes de las alineaciones..
 - 2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

Art.114 **Plantas.**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
 - b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los cincuenta (50) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinte (120) centímetros por encima de ella. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinte (120) centímetros por encima o por debajo de la media de las rasantes de las alineaciones.
 - c. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja y de piso.
 - d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - e. Ático. Es la última planta de un edificio situada por encima de la altura máxima autorizada cuando su superficie edificada es inferior al cincuenta (50%) por ciento de la planta tipo y su fachada se encuentra retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada del edificio.
 - f. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Art.115 **Altura Libre y Cota de Planta Piso.**

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiese, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

**Art.116 Sótanos.**

La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

Art.117 Entreplantas.

1. Podrán autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Art.118 Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

- a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.
- b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Art.119 Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.

Art.120 Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Los áticos tendrán la misma altura que las plantas pisos y sólo podrán realizarse cuando lo autorice expresamente la Ordenanza de Zona.
2. Las plantas bajo cubierta, sólo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art.121 Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por una sola edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - a2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera.
 - d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Art.122 Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Art.123 Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Art.124 Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios vinculados a cada unidad familiar se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.
 - b. Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada anteriormente.
 - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	Relativa	Absoluta (m)
Patios vivideros	H	9,00
Patios de luces:		
* Si iluminan a piezas habitables excepto cocinas.	H/3	3,30
* Si sólo iluminan cocinas.	H/4	3,00
Patios de ventilación.	H/5	2,00

c. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

d. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 130.

Art.125 Dimensión de los Patios Abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un medio de la altura (H:2) con un mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según las medidas más desfavorables en cada caso y en todos los puntos de los paramentos.

Art.126 Dimensión de los Patios Ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.



Art.127 Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él abran huecos de luces o ventilación.

Art.128 Acceso a Patio.

1. Cualquier tipo de patio en vivienda colectiva contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Art.129 Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Art.130 Régimen Jurídico de los Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. Los patios y en general los espacios libres comunes no edificados al interior de las alineaciones exteriores, tendrán una vinculación «ob Rem» a la vivienda, de tal manera que en ningún caso podrán enajenarse con carácter independiente vivienda y dichos espacios.

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Art.131 Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

SECCIÓN 1ª: Condiciones de Calidad.

Art.132 Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Art.133 Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento acústico y las condiciones de aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondiente Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCIÓN 2ª: Condiciones Higiénicas de los Locales.

Art.134 Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art.135 Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Art.136 Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art.137 Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno y sólo los usos expresamente autorizados por las Ordenanzas de Zona.

Art.138 Ventilación e Iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a mas de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Art.139 Obscurecimiento de las Piezas Habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su obscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

CAPITULO 5º: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Art.140 Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.



SECCIÓN 1ª: Dotación de Agua.

Art.141 **Dotación de Agua Potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Art.142 **Dotación de Agua Caliente.**

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

SECCIÓN 2ª: Dotación de Energía.

Art.143 **Electricidad.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, a la normativa vigente en cada momento.

Art.144 **Gas Canalizado.**

Todo edificio contará con instalación interior de gas canalizado, de acuerdo con la normativa vigente, conectada y adecuada al suministro de la red de abastecimiento general de la urbanización.

Art.145 **Combustibles Líquidos.**

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados líquidos del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Art.146 **Energías Alternativas.**

Se recomienda que los edificios prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Art.147 **Instalaciones de Aire Acondicionado.**

Todas las edificaciones, cualquiera que sea su uso, deberán realizar la instalación interna de acondicionamiento de aire, así como prever la ubicación de la maquinaria exterior e interior, evitando la aparición de aparatos de ventana y compresores exteriores no previstos.

SECCIÓN 3ª: Dotaciones de Comunicación.

Art.148 **Telefonía.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Art.149 **Telecomunicaciones.**

Los edificios cumplirán las disposiciones establecidas en el RD 279/1999, de 22 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el interior de los edificios.

Art.150 **Servicios Postales.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN 4ª: Servicios de Evacuación.

Art.151 **Evacuación de Aguas Pluviales.**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Art.152 **Evacuación de Aguas Residuales.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Art.153 **Evacuación de Humos.**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta supere el cinco por ciento (5%) de la del patio.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a los locales contiguos, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art.154 **Evacuación de Residuos Sólidos.**

1. Los edificios dispondrán de las instalaciones necesarias para la recogida neumática de residuos sólidos urbanos.
2. Cuando los residuos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio neumático, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

**SECCIÓN 5ª: Instalaciones de Confort.****Art.155 Instalaciones de Clima Artificial.**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor o frío que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales con competencias en la materia.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio.

Art.156 Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras y rampas mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con las escaleras.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de elaboración de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

CAPITULO 6º: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**Art.157 Definición.**

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Art.158 Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, privativo o comunal, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los ciento cincuenta (150) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Art.159 Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados.

Art.160 Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art.161 Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

Art.162 Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.



- b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Art.163 Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a ciento diez (110) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.
2. Los rellanos de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán adecuadamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.
4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de estos fines. En escaleras con iluminación central, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

Art.164 Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los setenta (70) centímetros.

Art.165 Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango y ámbito Autonómico.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Art.166 Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse.

Art.167 Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual

sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, y estarán constituidas de manera que garanticen la seguridad y dificulten la posibilidad de escalada o caída accidental.

CAPITULO 7º: CONDICIONES AMBIENTALES.

Art.168 Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio ambiente por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Art.169 Compatibilidad de Actividades.

1. En el ámbito del presente Plan Parcial solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir, solamente por chimenea de características adecuadas.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
 - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
 - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Art.170 Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art.171 Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

CAPÍTULO 8º. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Art.172 Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la actuación.



Art.173 Aplicación.

Las condiciones estéticas son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes normas básicas y en las Ordenanzas de Zona.

Art.174 Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuviesen situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas diesen frente y otros aspectos desde los lugares que permitiesen su vista.

Art.175 Tratamiento de las Plantas Bajas.

1. En las obras de edificación que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizarse con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio.
2. Las fachadas de los locales en planta baja deberán ejecutarse con el resto de la edificación y su acabado comprenderá como mínimo:
 - a. Las partes macizas se ejecutarán completamente, al mismo nivel de acabados que el resto de la edificación.
 - b. Los huecos, si no se ejecutaran los escaparates, quedarán cubiertos por cierres metálicos enrollables totalmente opacos.

Art.176 Materiales de Fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición estéticos que se establezcan en las Condiciones Particulares.

Art.177 Soportales.

1. En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
 - b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - c. Su cota de piso coincidirá con la rasante de la acera o terreno.
 - d. Y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.
2. Idénticas condiciones se aplicarán cuando el planeamiento obligue a su construcción.

Art.178 Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Art.179 Cuerpos Salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo que lo autoricen expresamente las Ordenanzas de Zona y en las condiciones que estas establecieran
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1)

metro sobre la alineación o dos (2) metros en cualquier caso y sin que pueda exceder su desarrollo de la mitad (1/2) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros al nivel de la acera.

Art.180 Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
 - b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
 - c. Se admiten los elementos saliente que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres y medio (3,5) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de cien (100) centímetros.
 - d. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Art.1821 Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Art.182 Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

Art.183 Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones podrán ser planas o inclinadas, debiendo en este último caso cumplirse las siguientes condiciones:

- a. La pendiente de los planos inclinados se situará entre veinte (20) grados y treinta (30) grados sexagesimales en ambos casos.
- b. La profundidad mínima de los faldones, cuando tras ellos se realice una cubierta plana será de tres (3) metros.
- c. Como material de cubierta se recomienda la teja curva en su color natural o vidriada.
- d. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como con láminas asfálticas.
- e. Cuando la edificación se alinee al vial deberán preverse en dicha fachada canalones y bajantes.

Art.184 Cerramientos.

1. Tanto los Solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.



2. Las parcelas deberán cerrarse, de conformidad con lo que establezcan en cada caso las Normas Básicas de Tipologías o las Ordenanzas de Zona y si éstas no lo hiciesen, con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art.185 Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado de las protecciones que impidan su lesión o deterioro.
5. La sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar su origen. La sustitución se hará por unidades del mismo porte que las desaparecidas y empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Art.186 Consideración del Entorno.

1. Las edificaciones deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto al mar y los espacios libres, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Art.187 Urbanización y Ajardinamiento de la Superficie Libre de Edificación.

1. La Superficie Libre de Edificación de las parcelas deberá ajardinarse y arbolarse, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su extensión.
2. Los proyectos de edificación deberán contemplar la urbanización y ajardinamiento de la Superficie Libre de Edificación, pudiendo la administración urbanística municipal denegar la concesión de la licencia de edificación o de primera ocupación, por considerar insuficiente o insatisfactorio el tratamiento de jardinería y el porte o cuantía del arbolado previsto o ejecutado.
3. En los aparcamientos sobre rasante se evitarán los pavimentos continuos, recomendándose el uso de adoquines de hormigón, granito o celosía.

TÍTULO SEXTO: NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN**Art.188 Aplicación.**

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan Parcial, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

SECCIÓN 1ª: La Urbanización de los Espacios Viarios.**Art.189 Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.**

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del cero coma veinticinco (0,25%) por ciento para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).
3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las presentes Normas.

Art.190 Condiciones de Diseño del Viario.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan Parcial es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes básicas y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan Parcial, deberá en todo caso estar adecuadamente justificada. La previsión de medianas ajardinadas en el viario es asimismo vinculante.

Art.191 Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Art.192 Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse paulatinamente de manera perceptible para el usuario.



2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Art.193 **Vías para Bicicletas.**

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Art.194 **Estacionamientos en Vía Pública.**

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- a. Unidireccional (a uno o a ambos lados):
 - * Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
 - * Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
 - * Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.
- b. Bidireccional:
 - * Aparcamiento en línea, cinco (5) metros.
 - * Aparcamiento en batería, siete (7) metros.
 - * Aparcamiento en espina, cinco y medio (5,5) metros.

SECCIÓN 2ª: La Urbanización de los Espacios Libres.

Art.195 **Diseño.**

1. El diseño de los Espacios Libres se acomodará a la posición, superficie y funciones a desarrollar por cada uno de ellos.

2. De manera general se tratará de integrar los lugares de paseo, con los de estancia y lúdicos, así como cuando la superficie lo permita con areneros, zonas de juego, zonas deportivas no cerradas,...etc.

3. Cuando así esté previsto en el Plan Parcial el diseño integrará las vías de bicicletas y vías compartidas, velando por la seguridad de los usuarios.

4. Las líneas de árboles y la pavimentación apoyarán los ejes ordenadores básicos y potenciarán los hitos paisajísticos.

Art.196 **Servidumbres de infraestructuras.**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

SECCIÓN 3ª: Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Art.197 **Dimensionamiento de Redes.**

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de la totalidad del suelo de la actuación, que pueda influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de

prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionadas por modificaciones no considerada en las escorrentías.

Art.198 **Red de Abastecimiento.**

Se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de doscientos (200) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos.

Art.199 **Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimientos.**

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar será la que establezcan los Proyectos de Urbanización.

2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Art.200 **Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.**

1. El sistema de saneamiento y drenaje de aguas pluviales será separativo.

2. En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiese una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Art.201 **Disposiciones Generales para otras Conducciones.**

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismo o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Toda la urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía eléctrica, gas de uso doméstico, telefonía, cabecera de TV y recogida neumática de residuos sólidos. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

Art.202 **Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.**

1. Todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hiciesen simultáneamente.

2. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin en el interior de las parcelas lucrativas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, las estaciones de transformación destinadas al servicio del alumbrado público y resto de los servicios públicos tales como estaciones de bombeo, depósitos reguladores, ...etc., podrán localizarse en el viario o en los espacios libres en edificios adecuados a tal fin cuyas dimensiones no podrán superar los quince (15) metros cuadrados de planta ni su altura ser mayor de tres y medio (3,5) metros.

Art.203 **Ordenación del Subsuelo.**

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados de dominio público o privado afectado por su correspondiente servidumbre.



TÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

39

CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Art.204 Condiciones Particulares de Zona.

Las condiciones particulares u Ordenanzas de Zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Cuarto, Quinto y Sexto, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización.

Art.205 Zonas.

El presente Plan Parcial, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas:

Zona de Ciudad Jardín.

Zona de Condominios.

Zona Hotelera.

Zona Terciaria.

Zona Dotacional Privada.

Art.206 Fases de Ejecución de las Edificaciones.

1. Las parcelas marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes como insegregables o las que resulten en el Proyecto de Compensación o en los Proyectos de Parcelación de la aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante la formulación de un Estudio de Detalle, así como un Anteproyecto Inicial con la suficiente definición arquitectónica.

b. Que cada fase consuma como máximo la edificabilidad correspondiente a la superficie de la misma.

c. Que se garantice el correcto acabado de la urbanización interna correspondiente a cada una de las fases.

3. Las transmisiones que se realicen de suelos pertenecientes a fases sin licencia de obras, deberán hacer constar en documento público la conformidad del adquirente con las condiciones que se hubieran establecido para el faseado, de acuerdo con el Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CIUDAD JARDÍN.

Art.207 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras CJ.

Art.208 Condiciones Particulares de Parcelación.

En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará un Proyecto de Parcelación, si este no se hubiera incluido en el Proyecto de Reparcelación, que abarcará como mínimo cada una de las subzonas establecidas, de conformidad con las siguientes determinaciones:

a. Superficie mínima de parcela: ochocientos (800) metros cuadrados.

b. Superficie máxima de parcela: dos mil (2.000) metros cuadrados.

c. Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros.

Art.209 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

a. Ocupación máxima sobre rasante: treinta (30%) por ciento de la superficie de la parcela.

b. Ocupación máxima bajo rasante: treinta (30%) por ciento de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado en el Art. 95.4.

c. Edificabilidad neta: cero coma treinta (0,30) M2/M2.



d. Separación a linderos:

* Linderos frontales: las construcciones se situarán obligatoriamente a partir de las líneas de edificación marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes, situándose sobre ellas al menos parte de sus fachadas. Si no existieran dichas líneas, las construcciones se situarán, al menos a dos (2) veces la altura, con un mínimo de diez (10) metros.

* Linderos laterales: las construcciones se separarán al menos dos tercios (2/3) de la altura, con un mínimo de cinco (5) metros.

* Linderos traseros: las construcciones se separarán al menos tres medios (3/2) de la altura, con un mínimo de diez (10) metros.

e. Altura máxima: Planta Baja + 1 (PB+1), siete y medio (7,5) metros.

Art.210 Condiciones Particulares de Densidad y Diseño de las Viviendas.

1. La superficie útil mínima por vivienda será de setenta (70) metros cuadrados.

2. El número máximo de viviendas será de una (1) por parcela y el número máximo de piezas de vivienda por parcela, excluidas las cocinas, baños y vestíbulos, será el resultado de dividir la superficie edificable por treinta (30).

Art.211 Construcciones Auxiliares.

1. Se permiten las construcciones auxiliares en los Espacios Libres de Parcela.

2. En todo caso deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales, excepto las que se destinen a portería, sin que su altura pueda exceder de una (1) planta o de tres y medio (3,5) metros.

3. En aquellos casos que el cerramiento del lindero frontal no coincida con la alineación, por venir así exigido por las Condiciones Particulares de la subzona, la separación de las construcciones auxiliares será de cinco (5) metros desde la posición del cerramiento.

4. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.212 Plantas Bajas Porticadas y Aticos.

1. Se permiten las plantas bajas porticadas. A los efectos de la edificabilidad, el cómputo se realizará de conformidad con las normas del Título Quinto. A los efectos de la altura permitida contarán como una planta.

2. Se permiten los áticos en las condiciones establecidas en el artículo 114.

3. Se permite el uso residencial bajo las cubiertas inclinadas.

Art.213 Condiciones Particulares de los Cerramientos de Parcela.

1. Los cerramientos correspondientes a los linderos frontales a vial de las parcelas se situarán obligatoriamente sobre las líneas de edificación marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

2. Excepto que el diseño de los cerramientos exteriores de parcela venga determinado por los Proyectos de Urbanización, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.

Art.214 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar:

2. Bajo rasante se permite el uso de garage.

Art.215 Condiciones Particulares de Tipologías.

La tipología determinada es la de Vivienda Unifamiliar Aislada.

CAPÍTULO 3º:

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CONDOMINIOS.

Art.216 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras CO.

Art.217 Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas de esta Zona delimitadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes son inasegregables.

Art.218 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

a. Ocupación máxima sobre rasante: veinticinco (25%) por ciento de la superficie de la parcela.

b. Ocupación máxima bajo rasante: treinta y cinco (35%) por ciento de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado en el Art. 95.4.

c. Edificabilidad neta: cero coma cuarenta y ocho (0,48) M2/M2.

d. Separación a linderos:

* Linderos frontales: las construcciones se separarán al menos una (1) vez la altura, con un mínimo de siete (7) metros.

* Linderos laterales: las construcciones se separarán al menos cuatro tercios (4/3) de la altura, con un mínimo de ocho (8) metros.

* Linderos traseros: las construcciones se separarán al menos cuatro tercios (4/3) de la altura, con un mínimo de ocho (8) metros.

e. Altura máxima: Planta Baja + 2 (PB+2), diez y medio (10,5) metros.

f. Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre sí una distancia mínima de una vez y media (1,5) la semisuma de las alturas, con un mínimo de diez (10) metros.

g. Dimensión máxima de las edificaciones: la dimensión máxima en cualquier dirección de las edificaciones no superará los setenta y cinco (75) metros.

Art.219 Condiciones Particulares de Densidad y Diseño de las Viviendas.

1. La superficie útil mínima por vivienda será de setenta (70) metros cuadrados.

2. El número máximo de piezas de vivienda por parcela, excluidas las cocinas, baños y vestíbulos, será el resultado de dividir la superficie edificable por veinticinco (25).

Art.220 Construcciones Auxiliares.

1. Se permiten las construcciones auxiliares en los Espacios Libres de Parcela.

2. En todo caso deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales, excepto las que se destinen a portería, sin que su altura pueda exceder de una (1) planta o de tres y medio (3,5) metros.

3. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.221 Plantas Bajas Porticadas y Aticos.

1. Se permiten las plantas bajas porticadas. A los efectos de la edificabilidad, el cómputo se realizará de conformidad con las normas del Título Quinto. A los efectos de la altura permitida contarán como una planta.

2. Se prohíben los áticos.

Art.222 Condiciones Particulares de los Cerramientos de Parcela.

1. Los cerramientos correspondientes a los linderos frontales de las parcelas se situarán obligatoriamente sobre las alineaciones marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

2. Será obligatorio el vallado de las parcelas.

3. Excepto que el diseño de los cerramientos exteriores de parcela venga determinado por los Proyectos de Urbanización, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente



admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.

Art.223 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial plurifamiliar.
2. Sobre rasante se permiten además los siguientes usos:
 - * Residencial unifamiliar.
 - * Infraestructuras urbanas básicas.
3. Bajo rasante en todas las subzonas se permite el uso de garage.

Art.224 Condiciones Particulares de Tipologías.

1. Excepto que se establezca una determinación pormenorizada en el Plano de Calificación del Suelo, la tipología determinada es la Vivienda Colectiva. Además, se permiten las siguientes tipologías:
 - * Vivienda Unifamiliar Agrupada.
 - * Vivienda Unifamiliar en Hilera.
 - * Vivienda Unifamiliar en Manzana.

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA HOTELERA.

Art.225 Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras HL y HP.

Art.226 Condiciones Particulares de Parcelación.

Cada una de las áreas de esta Zona delimitadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes se considera una parcela inasegurable.

Art.227 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

1. Para la subzona HL:
 - a. Ocupación máxima sobre rasante: treinta y cinco (35%) por ciento de la superficie de la parcela, en las condiciones que se determinan en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
 - b. Ocupación máxima bajo rasante: cincuenta (50%) por ciento de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado por el Art. 95.4.
 - c. Edificabilidad neta: la señalada en el cuadro resumen de edificabilidades por parcela.
 - d. Altura de la edificación: P.B.+2, con un máximo de doce (12) metros. Esta altura tendrá el carácter de máxima-mínima en la fachada de la parcela HL3 sobre la Plaza del Mar.
 - e. Separación a linderos:
 - * Lindero litotal: las edificaciones se separarán del lindero una (1) vez la altura con un mínimo de doce (12) metros.
 - * Resto de los linderos: las edificaciones se separarán una (1) vez la altura con un mínimo de doce (12) metros, excepto que se hayan fijado líneas de edificación.
 - f. Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre ellas al menos una (1) vez la semisuma de las alturas, con un mínimo de diez (10) metros. Las pérgolas y pasillos de conexión entre distintos edificios no se considerarán a estos efectos.
2. Para la subzona HP:
 - a. Ocupación máxima sobre rasante: el cien (100%) por cien de los primeros diez (10) metros desde las alineaciones exteriores de la parcela, más el cincuenta (50%) del resto de la superficie de la parcela, una vez descontada dicha banda perimetral. La edificación no podrá ocupar la planta baja de la galería de unión sobre el canal.
 - b. Ocupación máxima bajo rasante: la totalidad de la parcela.

- c. Edificabilidad neta: uno coma setenta y cinco (1,75) M2/M2.
- d. Altura de la edificación: P.B.+2, con un máximo de doce (12) metros. Esta altura tendrá el carácter de máxima-mínima en la fachada sobre la Plaza del Mar.
- e. Posición de la edificación: las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las líneas de edificación marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes. En las fachadas para las que no se fijan líneas de edificación, las construcciones podrán alinearse a los viales y espacios libres o retranquearse de los mismos; en este caso, el retranqueo deberá ser uniforme y con una dimensión entre los tres (3) y los cinco (5) metros.

Art.228 Condiciones Particulares de Densidad y Diseño.

El número máximo de plazas hoteleras por parcela, será el resultado de dividir la superficie edificable por veinte (20).

Art.229 Construcciones Auxiliares.

1. Se permiten las construcciones auxiliares.
2. En la subzona HL deberán en todo caso situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales.
3. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.230 Plantas Bajas Porticadas, Soportales y Aticos.

Para ambas subzonas:

- a. Plantas bajas porticadas: se permiten las plantas bajas porticadas. A los efectos de la edificabilidad, el cómputo se realizará de conformidad con las normas del Título Quinto. A los efectos de la altura permitida contarán como una planta. En la parcela HL3 será obligatoria la formación del Soportal en la fachada a la Plaza del Mar.
- b. Áticos: Se prohíben los áticos.

Art.231 Condiciones Particulares de los Cerramientos de Parcela.

1. Los cerramientos correspondientes a los linderos de las parcelas, cuando se produzca retranqueo, se situarán obligatoriamente sobre las alineaciones marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
2. Será obligatorio el vallado de las parcelas.
3. Excepto que el diseño de los cerramientos exteriores de parcela venga determinado por los Proyectos de Urbanización, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.

Art.232 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el hospedaje, además se permiten los siguientes usos:
 - * Espectáculos y salas de reunión.
 - * Infraestructuras urbanas básicas.
2. En la planta baja de la fachada a la Plaza del Mar de la parcela HL3 será obligatorio el uso de locales comerciales, que podrán estar ligados funcionalmente al uso Hotelero o independientes del mismo.
3. Bajo rasante se permite el uso de garage y las instalaciones no habitables complementarias al uso Hotelero.

**CAPÍTULO 5º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA.****Art.233 Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación de Suelo, con las letras TC y TR.

Art.234 Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Cada una de las áreas de esta Zona delimitadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes se considera una parcela insegregable.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en la subzona TC se permitirá la segregación de una sola parcela junto al lago superior con una superficie mínima de dos mil (2.000) M2 para el uso de restaurante, bar o cafetería

Art.235 Estudios de Detalle.

La administración urbanística municipal podrá exigir la formulación de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de cada una de las parcelas de la zona, cuando lo considere necesario para el mejor control urbanístico de la actuación.

Art.236 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

1. Para la subzona TC:
 - a. Ocupación máxima sobre rasante: cincuenta (50%) por ciento de la superficie de la parcela.
 - b. Ocupación máxima bajo rasante: la efectivamente ocupada sobre rasante más el veinticinco (25%) por ciento de la superficie total de la parcela.
 - c. Superficie edificable: vientos mil trescientos (22.300) M2T.
 - d. Altura de la edificación: Planta Baja +1 (PB+1), con un máximo de once (11) metros.
 - e. Separación a linderos: las construcciones se separarán de todos los linderos al menos dos (2) veces la altura con un mínimo de quince (15) metros.
 - f. Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre ellas al menos una (1) vez la semisuma de las alturas, con un mínimo de diez (10) metros. Las pérgolas y pasillos de conexión entre distintos edificios no se consideran a estos efectos.
2. Para la subzona TR:
 - a. Ocupación máxima sobre rasante: cuarenta (40%) por ciento de la superficie de la parcela.
 - b. Ocupación máxima bajo rasante: la misma que sobre rasante.
 - c. Superficie edificable: quinientos (500) M2T.
 - d. Altura de la edificación: Planta Baja +1 (PB+1), con un máximo de ocho (8) metros. La edificabilidad de la planta alta no podrá superar el diez (10%) de la planta baja.
 - e. Posición de la edificación en la parcela: libre.

Art.237 Condiciones Particulares de uso del Espacio Libre de Parcela de la subzona TC.

1. Para la dotación de plazas de aparcamiento al servicio de la edificación prevista podrá utilizarse hasta el setenta (70%) por ciento de la superficie del Espacio Libre de Parcela, debiendo ajardinarse o forestarse el resto.
2. Será obligatoria la plantación de 2 árboles de sombra cada 100 M2 de espacio libre de parcela, pudiendo reducirse esta proporción a 1 árbol de sombra cada 100 M2 en la superficie ocupada por aparcamientos.
3. Se desaconseja el uso de pavimentos continuos en las zonas de aparcamiento sobre rasante, recomendándose el uso de adoquines de hormigón macizos o en celosía.

Art.238 Construcciones Auxiliares.

1. Se permiten las construcciones auxiliares.
2. En todo caso deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales, excepto las que se destinen a guardería o portería, sin que su altura pueda exceder de una (1) planta o de tres y medio (3,5) metros.

3. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.239 Condiciones Particulares de los Cerramientos de Parcela en la subzona TC.

1. No será obligatorio el vallado de los linderos de las parcelas.
2. Cuando se realice el vallado y excepto que el diseño de los mismos venga determinado por los Proyectos de Urbanización, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.

Art.240 Condiciones Particulares de Estética.

1. Las edificaciones de esta zona proyectarán todos sus lados como fachadas, con igual dignidad y cualificación en la elección de materiales, tratamiento de huecos,...etc.
2. Los proyectos resolverán funcional y formalmente la carga y descarga de mercancías, el almacenamiento de productos para la venta, el depósito de residuos hasta su recogida, la ubicación y tratamiento de las instalaciones,...etc. Todo ello, de manera que quede integrado en la edificación y no produzca zonas degradadas en las parcelas.
3. La administración urbanística municipal podrá denegar la concesión de las licencias de edificación o apertura, cuando considere que los proyectos no satisfacen las condiciones estéticas o funcionales exigidas.

Art.241 Condiciones Particulares de Uso.

1. Para la subzona TC el uso determinado es el Comercial en todas sus categorías, además se permiten los siguientes usos:
 - * Espectáculos y salas de reunión.
 - * Oficinas.
 - * Infraestructuras urbanas básicas.

La implantación de una Gran Superficie Comercial sólo podrá realizarse tras el procedimiento y en las condiciones establecidas en las Leyes sobre el Comercio Interior de Andalucía, de Ordenación del Territorio de Andalucía y de Protección Ambiental de Andalucía.

2. Para la parcela TR el uso determinado será el comercial únicamente en las categorías de bar, restaurante y cafetería.

CAPÍTULO 6º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL PRIVADA.**Art.242 Delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por el área identificada en el Plano de Calificación de Suelo, con las letras DP.

Art.243 Condiciones Particulares de Parcelación.

El área que integra esta zona podrá subdividirse en un máximo de dos (2) parcelas, no pudiendo ser la superficie de la menor inferior a los diez mil (10.000) metros cuadrados.

Art.244 Estudios de Detalle.

La administración urbanística municipal podrá exigir la formulación de un Estudio de Detalle de ordenación volumétrica cuando lo considere necesario para el mejor control urbanístico de la actuación.

Art.245 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

- a. Ocupación máxima sobre rasante: quince (15%) por ciento de la superficie de la parcela.
- b. Ocupación bajo rasante: la efectivamente ocupada sobre rasante más el 20% de la superficie total de la parcela.



- c. Superficie edificable: cuatro mil ochocientos treinta y cinco (4.835) M2T.
- d. Altura de la edificación: Planta Baja +1 (PB+1), con un máximo de nueve (9) metros.
- e. Separación a linderos: las construcciones se separarán de todos los linderos al menos una y media (1,5) veces la altura con un mínimo de doce (12) metros.
- f. Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre ellas al menos una (1) vez la semisuma de las alturas, con un mínimo de diez (10) metros. Las pérgolas y pasillos de conexión entre distintos edificios no se consideran a estos efectos.

Art.246 Condiciones Particulares de uso del Espacio Libre de Parcela.

1. Para la dotación de plazas de aparcamiento podrá utilizarse hasta el treinta (30%) por ciento de la superficie de la parcela.
2. Al menos el veinte (20%) por ciento de la superficie de la parcela deberá arbolarse o ajardinarse.

Art.247 Construcciones Auxiliares.

1. Se permiten las construcciones auxiliares.
2. En todo caso deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales, excepto las que se destinen a guardería o portería, sin que su altura pueda exceder de una (1) planta o de tres y medio (3,5) metros.
3. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.248 Condiciones Particulares de los Cerramientos de Parcela.

1. Será obligatorio el vallado de los linderos de las parcelas.
2. Excepto que el diseño de los cerramientos venga determinado por los Proyectos de Urbanización, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.

Art.249 Condiciones Particulares de Estética.

1. Las edificaciones de esta zona proyectarán todos sus lados como fachadas, con igual dignidad y cualificación en la elección de materiales, tratamiento de huecos,...etc.
2. Los proyectos resolverán funcional y formalmente cuantas demandas puedan generar los usos principales implantados.
3. La administración urbanística municipal podrá denegar la concesión de las licencias de edificación o apertura, cuando considere que los proyectos no satisfacen las condiciones estéticas o funcionales exigidas.

Art.250 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de Dotacional y Servicios Públicos, además se permiten los siguientes usos:
 - * Aparcamientos y garages.
 - * Espectáculos y salas de reunión.
 - * Actividades comerciales ligadas a los usos principales implantados, con un máximo autorizable del quince (15%) de la superficie construida de estos.
2. Bajo rasante se permiten los siguientes usos:
 - * Aparcamientos y garages.
 - * Instalaciones deportivas.
 - * Almacenes, depósitos u otras dependencias anexas no visitables por los usuarios.

TÍTULO OCTAVO: NORMAS DE DEFENSA Y PROTECCIÓN DEL LITORAL.

Art.251 Delimitación.

Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación en toda la franja litoral comprendida entre la línea de servidumbre y el límite del Plan Parcial, coincidente con el deslinde marítimo-terrestre, denominada genéricamente Servidumbre de Protección.

Art.252 Dimensión de la Zona de Servidumbre de Protección.

La Zona de Servidumbre de Protección delimitada comprende un área de cien (100) metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

Art.253 Usos y Construcciones Prohibidos y Permitidos.

1. En la Zona de Servidumbre de Protección se prohíben:
 - a. Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - b. La construcción de vías de transporte interurbana, así como sus áreas de servicio.
 - c. Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
 - d. El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
 - e. El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
 - f. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.
2. Con carácter ordinario sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán garantizar la protección del dominio público.

Art.254 Autorizaciones.

1. Los usos permitidos en la Zona de Servidumbre de Protección estarán sujetos a autorización de la Administración competente, que la otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Costas y normas que la desarrollen, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.
2. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a la Ley de Costas.

Art.255 Servidumbre de Tránsito.

1. Dentro de la Zona de Servidumbre de Protección se establecerá una Servidumbre de Tránsito de al menos 6 metros de ancho, ubicada a partir del límite interior de la ribera del mar, si bien, podrá separarse de ésta, siempre que no exista ninguna construcción o uso privativo entre ambas. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal.
2. Esta Zona de Tránsito podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la Zona de Servidumbre de Tránsito por otra nueva en condiciones análogas, en la forma que se señale por la Administración del Estado. Todo ello, sin perjuicio de la salvaguarda de los valores protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz y Planes que lo desarrollen.

**TÍTULO NOVENO. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.****Art.256 Carácter y Aplicación.**

1. Las Normas contenidas en el presente Título recogen el Condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental realizada con carácter Favorable por la Delegación de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente, así como las recomendaciones ambientales contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Programa de Actuación Urbanística al que desarrolla el presente Plan Parcial.
2. El contenido del presente Título será de aplicación a la totalidad del ámbito del Sector en la materia o en el área espacial a que hagan referencia, así como al Proyecto o Proyectos de Urbanización que se redacten para su ejecución.

CAPÍTULO 1º. CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**Art.257 Usos y actuaciones en el ámbito máximo de posible afección de la Colada del Chapitel.**

1. En el ámbito máximo posible de afección de la Colada del Chapitel reflejado en el Plano INF-5, Afecciones, sólo se admitirá el uso de espacios libres o zonas verdes.
2. El tratamiento de vegetación de dicho ámbito sólo podrá realizarse con especies autóctonas, conforme a lo previsto en la legislación de Vías Pecuarias.
3. Una vez realizado el deslinde de la Vía Pecuaria, cualquier tipo de instalación que hipotéticamente pudiera realizarse en su ámbito deberá ser tramitada como ocupación de la misma, justificándose la necesidad de su localización en terrenos del dominio público.

Art.258 Alturas de Edificación.

La altura máxima de edificación en todo el ámbito de actuación será de 3 plantas (PB+2), al objeto de disminuir los impactos paisajísticos en la franja costera, evitando el efecto pantalla de los edificios, tal como se establece en el art. 30 de la Ley de Costas para la zona de influencia de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar.

Art.259 Usos en la Zona de Servidumbre de Protección del Litoral.

Con independencia de la clasificación del suelo, los usos permitidos en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre serán los descritos en la Ley de Costas y sus Reglamentos.

Art.260 Potenciación de la Vegetación y Fauna Autóctonas en las Zonas Verdes.

Los proyectos de ejecución de las zonas verdes deberán recoger medidas de potenciación de la vegetación y la fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acordes con la legislación ambiental aplicable.

Art.261 Reutilización de los Suelos de Buena Calidad.

Los suelos de buena calidad que sea necesario arrancar con motivo de las obras de urbanización serán reutilizados en las zonas verdes a ejecutar.

Art.262 Diseño de las Zonas Verdes.

El diseño de las zonas verdes y las especies que se utilicen deberán favorecer el ahorro de agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego.

Art.263 Abastecimiento de Agua.

Se deberá justificar en el Proyecto de Urbanización que se redacte para la ejecución del presente Plan Parcial la disponibilidad del agua necesaria, especificando, a ser posible, los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

Art.264 Recogida Selectiva de Residuos.

La recogida de residuos sólidos urbanos deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.

Art.265 Conexión a las Redes de Abastecimiento y Saneamiento.

Antes de la puesta en funcionamiento de la urbanización, se deberá comprobar y garantizar la terminación de las obras de canalización, su conexión a la red municipal y el buen estado de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, para evitar en todo momento la extracción de aguas subterráneas y la contaminación de las mismas.

CAPÍTULO 2º. RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**Art.266 Respecto a la Protección y Reutilización de Recursos Hídricos.**

1. Dada la escasez de recursos en la zona y la importante demanda de los mismos, causa de conflictos por competencia de usos agrícolas y urbano-turísticos, y dada también la significación de las áreas verdes propuestas, los recursos necesarios para el riego de las mismas deberían proceder del reciclado de las aguas residuales.
2. Así mismo, para impedir filtraciones, con la potencial pérdida de recursos o afección al acuífero, el lecho de lagos y canales debería ser impermeabilizado.

Art.267 Respecto al Tratamiento Vegetal.

1. Se plantea la conveniencia (en relación a lo ejecutado el Costa Ballena-Rota) de una mayor participación de las especies autóctona en el ajardinamiento, sin que ello lleve a suponer una ruptura con el modelo allí planteado. Esta recomendación cobra especial sentido en las "Áreas forestales de protección" y los "Jardines del litoral" proyectados.
2. Entre las especies que se podrían considerar están: Pino piñonero (*Pinus pinea*), siempre dispuesto de forma dispersa y con patrones de naturalidad, y especies arbustivas y y herbáceas como barrón (*Ammophila arenaria*), azucena de mar (*Pancratium maritimum*) y eringio (*Eryngium maritimum*) en las zonas más próximas a la costa, y palmito (*Chamaerops humilis*), retama blanca (*Lygos monosperma*), taraje (*Tamarix sp., T. Africana*), sabina común (*Juniperus sabina*) y enebro (*Juniperus communis*), para el conjunto de las franjas propuestas. En las zonas vinculadas a láminas de agua, podrían desarrollarse además juncos (*Scirpus holoschoenus*) y cañas (*Arundo donax*).

Art.268 Respecto a los Jardines del Litoral y la Franja Costera.

1. Esta franja se plantea, acertadamente, como la más naturalizada de la actuación, sirviendo de contacto con el resto de la zona de servidumbre de protección, no incluida en el Sector, con el dominio público y con la propia playa. No parece coherente, pues, que la franja excluida de la actuación, correspondiente, por otro lado, al espacio catalogado como LA-2, no se considere conjuntamente con los citados Jardines con el objetivo no tanto de realizar un tratamiento uniforme, sino de aportar una propuesta coherente. Para ello, las administraciones públicas competentes (administración local, autonómica y estatal) habrían de establecer los mecanismos necesarios para posibilitar una ordenación coherente y respetuosa con el medio que se apoyará, entre otros, en los siguientes aspectos:

- * Los usos a los que se debe destinar este espacio son los de paseo, estancia, actividades deportivas al aire libre (footing, ciclismo,...), ocio y esparcimiento complementarios a los usos propios de playa.
- * Creación de un itinerario, longitudinal, paralelo a la costa que, a modo de paseo litoral, y concebido como itinerario peatonal y de esparcimiento (carril bici,...), presente las siguientes condiciones: una sección inferior a 5 metros, ausencia de tratamiento superficial asfáltico y medidas disuasorias del tráfico rodado (grapas móviles, p.e.), pero que a la vez posibilite el eventual tránsito de vigilancia o salvamento.



- * *Previsión y diseño de los accesos peatonales a la playa.* Es presumible que se produzca una intensificación y una concentración del uso recreativo de la playa favorecida por la mejora de los accesos rodados y la concentración de residentes. Esto va a provocar una demanda de acceso a la playa que, para evitar efectos negativos, especialmente sobre el cantil, habrán de ser previstos en cuanto localización y características, y esto al margen de que el espacio sobre el que físicamente se ubicarán no esté incluido en la actuación urbanística.
- 3. Para evitar la afección al cantil los accesos a las playas presentará una sección máxima de 2,25 metros, será exclusivamente peatonal, y se debería resolver en "lanzadera". Estas estructuras deberán salvar un desnivel medio de 5 metros, minimizando los impactos paisajísticos, e invadiendo, sin afectar a su funcionalidad, la menor superficie posible de playa. Su diseño deberá responder a un elemento necesariamente diáfano, apoyado en puntos aislados, de carácter desmontable, preferentemente de madera, y en ningún caso implicará obra de fábrica.

Art.269 Respecto a la Protección de la Costa.

En la superficie de la playa sólo deberían localizarse estructuras relacionadas con la vigilancia y el salvamento, tipo torretas, que necesariamente tendrán carácter desmontable, para permitir su retirada en los meses de invierno.

- * El cantil y el espacio aledaño a su coronación, se reservará para usos de observación y paisajísticos y para la comunicación (accesos peatonales) entre las zonas interiores (actuación urbanísticas) y la playa. Con el objeto de mantener sus características naturales y dinámicas no deberá ser objeto de aporte de materiales exógenos, debiéndose tener en cuenta para su protección lo que se apunta en el punto siguiente.
- * Dada la intensa dinámica regresiva de la costa, la posible regeneración de la misma deberá partir para su diseño de un estudio del conjunto del tramo litoral que constituye una unidad dinámica, es decir desde Punta del Perro hasta Rota. La forma preferente de regeneración será el aporte de áridos de granulometría y composición mineralógica adecuadas para evitar la repercusión en tramos costeros próximos y, en caso de que el necesario estudio desechase la conveniencia de esta solución, la instalación de estructuras longitudinales sumergidas, dispuestas de forma paralela a la costa.

CAPÍTULO 3º.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Art.270 Control y Seguimiento Ambiental.

El control y seguimiento de las medidas contempladas quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, así como de las ordenanzas municipales, en relación con las diferentes actividades a desarrollar en el ámbito de la actuación, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, Obras Públicas y Transportes y otros organismos y administraciones públicas.





ZONA	SUPERFICIE (m2)	EDIF(m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD(m2t)
CIUDAD JARDÍN	9.021	---	2.706
CJ-1	4.000	0,30	1.200
CJ-2	5.021	0,30	1.506
CONDOMINIO	348.528	---	167.293
CO-1	25.625	0,48	12.300
CO-2	24.979	0,48	11.990
CO-3	29.126	0,48	13.980
CO-4	33.583	0,48	16.120
CO-5	34.177	0,48	16.405
CO-6	26.675	0,48	12.804
CO-7	28.098	0,48	13.487
CO-8	33.282	0,48	15.975
CO-9	29.266	0,48	14.048
CO-10	32.371	0,48	15.538
CO-11	27.349	0,48	13.128
CO-12	23.997	0,48	11.518
HOTELERO	129.100	---	96.102
<i>Hotel Litoral HL</i>	<i>118.240</i>	<i>---</i>	<i>77.097</i>
HL-1	30.770	---	20.332
HL-2	37.400	---	24.251
HL-3	50.070	---	32.514
<i>Hotel Plaza del Mar</i>	<i>10.860</i>	<i>1,75</i>	<i>19.005</i>
HP	10.860	1,75	19.005
TERCIARIO	38.596	---	22.800
<i>Terciario Comercial TC</i>	<i>37.166</i>	<i>0,60</i>	<i>22.300</i>
TC	37.166	0,60	22.300
<i>Terciario Restauración TR</i>	<i>1.430</i>	<i>0,35</i>	<i>500</i>
TR	1.430	0,35	500
DOTACIONAL PRIVADO	29.164	---	4.835
DP	29.164	---	4.835
TOTAL LUCRATIVO	554.919	---	293.736



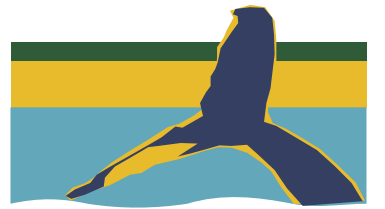


1. PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y SU EJECUCIÓN. 49

A los efectos de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (art. 19 y siguientes del Capítulo III del Título Preliminar TR92), el **Derecho a Urbanizar** en el Sector se adquirirá con la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

El **Derecho al Aprovechamiento Urbanístico** se adquirirá con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. El plazo máximo para su adquisición será de 96 meses a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

El plazo para la Adquisición del **Derecho a Edificar** en la parcelas lucrativas será de 48 meses desde que el adjudicatario, en virtud del Proyecto de Reparcelación, otorgue escritura pública de venta de las mismas, una vez hayan obtenido la condición de solar. Transcurridos dos años desde que se haya obtenido la condición de solar, la Administración Actuante podrá instar la venta pública de estas parcelas.



**1. INTRODUCCIÓN.**

La Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (artículo 97.3 del TR del 92), establece que los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

El Programa de Actuación Urbanística desarrollado por el presente Plan Parcial establece de forma pormenorizada los Coeficientes de Uso, por lo que en este documento sólo deberán tenerse en cuenta, a los efectos del cálculo del aprovechamiento, las tipologías edificatorias establecidas en este Plan.

2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS PREVISTOS EN EL PAU.

El Programa de Actuación Urbanística al que desarrolla el presente Plan Parcial establece los siguientes Coeficientes de Ponderación de Usos, para las distintas zonas en él previstas:

ZONA	USO GLOBAL	USOS PERMITIDOS	COEFICIENTE DE USO
Ciudad Jardín	Residencial	---	1,00
Condominio	Residencial	---	1,00
Hotelero	Terciario-Hotelero	---	0,85
Comercial	Terciario-Comercial	---	0,85
Equipamientos Privados	Dotacional	Terciario (1)	0,75

(1) Compatibles con limitaciones

Del mismo modo, el Programa de Actuación Urbanística establece que los Coeficientes señalados también serán de aplicación para los distintos usos pormenorizados que dentro de cada zona establezca el Planeamiento Parcial. Ello significa, en consecuencia, que las zonas de Ciudad Jardín, Condominio y Dotacional Privado, al no crearse nuevas subzonas en este Plan, deben mantener las ponderaciones entre ellos fijadas en el Programa de Actuación Urbanística.

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE TIPOLOGÍAS

En virtud de lo anterior, los únicos Coeficientes nuevos a determinar son los correspondientes a las subzonas Hoteleras (Litoral, HL, y Plaza del Mar, HP) y a las subzonas Terciarias (Comercial, TC, y Restauración, TR).

Respecto a las **subzonas Hoteleras**, se considera que las distintas condiciones urbanísticas entre las dos subzonas (edificabilidad y ocupación, fundamentalmente) conllevan un valor diferencial a favor de la subzona HL, que debe ser contemplado en este Plan Parcial. Este valor diferencial se establece asignando a efectos de la zona el Coeficiente 1 a la subzona HL, Litoral, y el Coeficiente 0,75 a la subzona HP, Plaza del Mar.

Considerando las edificabilidades de ambas subzonas y la obligación de no alterar la distribución de aprovechamientos entre las zonas prevista en el Programa de Actuación Urbanística, los Coeficientes de Tipología a aplicar serán el resultado de las dos ecuaciones siguientes:

$$AH = EH * Cuh = [EHL * CThl] + [EHP * CThp] \quad y \quad CThl / CThp = 1 / 0,75$$

Siendo: AH=Aprovechamiento Hotelero en el PAU. EH=Edificabilidad Hotelera en el PAU. Cuh=Coeficiente del Uso Hotelero en el PAU. EHL=Edificabilidad del Hotelero Litoral. EHP=Edificabilidad del Hotelero Plaza del Mar. CThl=Coeficiente de Tipología del Hotelero Litoral. CThp= Coeficiente de Tipología del Hotelero Plaza del Mar.

Operando las anteriores ecuaciones resultan los siguientes Coeficientes de Tipología para las subzonas Hoteleras:

Hotelero Litoral (HL) : 1,052

Hotelero Plaza del Mar (HP): 0,789

Respecto a las **subzonas Terciarias**, Terciario Comercial (TC) y Terciario Restauración (TR), se considera igualmente que sus valores no son semejantes, debido en este caso a las limitaciones que se establecen para la segunda subzona. Este valor diferencial se establece, como en el supuesto anterior, asignando a efectos de la zona el Coeficiente 1 a la subzona TC, Comercial, y el Coeficiente 0,50 a la subzona TR, Restauración. Siendo las ecuaciones en este caso las siguientes:

$$AT = ET * Cut = [ETC * CTtc] + [ETR * CTtr] \quad y \quad CTtc / CTtr = 1 / 0,50$$

Siendo: AH=Aprovechamiento Terciario en el PAU. EH=Edificabilidad Terciaria en el PAU. Cuh=Coeficiente del Uso Terciario en el PAU. EHL=Edificabilidad del Terciario Comercial. EHP=Edificabilidad del Terciario Restauración. CThl=Coeficiente de Tipología del Terciario Comercial. CThp= Coeficiente de Tipología del Terciario Restauración.

Operando las anteriores ecuaciones resultan los siguientes Coeficientes de Tipología para las subzonas Terciarias:

Terciario Comercial (TC) : 1,011

Terciario Restauración (TR): 0,505

4. RESULTADOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Las edificabilidades y aprovechamientos determinados serán los siguientes:

ZONA		EDIFICABILIDAD (M2T)	COEF. DE USO	COEF. DE TIPOLOGÍA	APROVECHAMIENTO (UA)
Ciudad Jardín	CJ	2.706	1,00	1,00	2.706
Condominio	CO	167.293	1,00	1,00	167.293
Hotelero	HL	77.097	0,85	1,052	68.941
	HP	19.005	0,85	0,789	12.746
Comercial	TC	22.300	0,85	1,011	19.165
	TR	500	0,85	0,505	215
Dotacional Privado	DP	4.835	0,75	1,00	3.626
TOTAL		293.736	---	---	274.692

Realizando el cálculo se obtienen los siguientes resultados:

CONCEPTOS	ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL
Edificabilidad	293.736 M2T
Aprovechamiento total	274.692 UA
Superficie	1.223.900 M2
Aprovechamiento Tipo	0,22444 UA/M2
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación	247.223 UA
Aprovechamiento de Cesión al Ayuntamiento	27.469 UA



**1. EVALUACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION Y SUELO.****1.1. Urbanización.**

Los gastos de urbanización previstos para ejecutar la actuación son los que se indican en la tabla adjunta.

Tipo de obra	Identificación	Superficie aproximada (M2)	Presupuesto estim. (Euros)
VIARIO	Viales y aparcamientos	160.000	8.175.000
	Puentes sobre el canal	-----	601.000
Total viario		160.000	8.776.000
ESPACIOS LIBRES	Canal y lagos (ejecutados)	123.000	-----
	Paseos y zonas verdes	140.000	3.140.000
	Jardín Litoral - banda dunar	42.000	766.000
	Áreas de protección	70.000	960.000
Total E. Libres		375.000	4.866.000
OTRAS INFRA-ESTRUCTURAS	Recogida neumática de residuos		2.100.000
	Conexión depósitos agua	7.000 ml aprox.	630.000
	Impulsión resid. y retorno *	8.000 ml aprox.	750.000
Total Infraestructuras			3.480.000
EDIFICIOS Y VARIOS	Edificio Mantenimiento		300.000
	Edificación SIPS		1.081.821
	Mobiliario y señalización		300.000
Total Edificación			1.681.821
SUMA OBRAS CHIPIONA			18.803.821
Gastos asociados a las obras de urbanización Chipiona		Presupuesto estim. (Euros)	
Honorarios Profesionales y Estudios			900.000
Tasas y Licencias			425.000
Indemnizaciones			150.000
SUMA GASTOS CHIPIONA			1.475.000
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN CHIPIONA			20.278.821

* Esta partida se refiere a la impulsión de residuales y retorno de aguas depuradas a y desde la EDAR de Chipiona.

Tipo de obra	Identificación	Porcentaje imputable (%)	Presupuesto estimado (Euros)
OBRAS EJECUTADAS Y UTILIZABLES A JUSTIFICAR EN EL PROYECTO DE COMPENSA-CIÓN.	EDAR La Ballena	31.3%	769.443
	Edificio telefonía	32.8%	30.407
	Depósitos agua	32.8%	180.303
	Ampliación depósitos agua	32.8%	236.361
	Tratamiento olores EDAR	31.3%	67.388
	Impulsión residuales Rota	31.3%	235.626
	Plaza del Mar	52%	1.146.992
	Parque Acuático	61%	1.788.880
SUMA OBRAS ROTA			4.445.400
Gastos asociados a las obras de urbanización de Rota imputables		Presupuesto (Euros)	
Honorarios imputables de Rota			194.754
Tasas y licencias imputables de Rota			58.352
Indemnizaciones imputables de Rota			376.697
SUMA GASTOS			629.803
TOTAL COSTES DE LAS OBRAS A JUSTIFICAR YA EJECUTADAS			5.075.203
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN PAU			25.354.024
INGRESOS EN URBANIZACIÓN	Recogida neumática de residuos		2.100.000
TOTAL COSTES FINALES DE URBANIZACIÓN			23.254.024

** Las cantidades no incluyen IVA.

Siendo en consecuencia:

* Gastos de urbanización: **23.254.024 Euros**

1.2. Suelo.

El coste de suelo se estima en:

* Costes de suelo bruto:
1.223.900 M2 * 30 Euros/M2 **36.717.000 Euros**

**1.3. Total costes directos.**

* Urbanización	23.254.024 Euros
* Suelo	36.717.000 Euros

TOTAL COSTES DIRECTOS 59.971.024 Euros

2. VALOR DE REPERCUSION.

El coste bruto, es decir, incluyendo financiación, escrituras, impuestos,...etc. se considera:

$$(Cu + Cs) * Cpu = \text{Coste bruto}$$

Siendo:

- Cu: Coste de urbanización
- Cs: Coste de suelo
- Cpu: Coeficiente de promoción de urbanización

Aplicando la fórmula resulta:

$$(23.254.024 + 36.717.000) * 1,20 = \mathbf{71.965.229 \text{ Euros.}}$$

El valor de repercusión se obtiene como resultado de la división del coste bruto, entre las Unidades de Aprovechamiento lucrativas que restan a la promoción del suelo tras las cesiones:

$$71.965.229 \text{ Euros} / (274.692 * 0,90) = \mathbf{291 \text{ Euros / UA}}$$

Según este valor de repercusión de la Unidad de Aprovechamiento, el precio posible de repercusión de las distintas zonas sería el que se indica en el siguiente cuadro:

ZONA	VALOR UA. (Euros)	COEF. DE ZONA	PRECIO DE REPERCUSIÓN (Euros/M2)
Ciudad Jardín	291	1,00	291
Condominio	291	1,00	291
Hotelero	291	0,85	247
Terciario	291	0,85	247
Dotacional Privado	291	0,75	218





	EQUIPAMIENTO PÚBLICO		ÁREAS FORESTALES DE PROTECCIÓN		PARQUES Y JARDINES
	JARDÍN LITORAL - BANDA DUNAR BD	AF1	BANDA CARRETERA	PJ1	
		AF2	ARROYO CHAPITEL	PJ2	
				PJ3	
				PJ4	
				PJ5	
				PJ6	

ÁREAS DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PÚBLICAS		SUPERFICIE (M2)
TOTAL DE ESPACIOS LIBRES		375.510
BANDA DUNAR	BD	47.000
ÁREAS FORESTALES	AF1	48.000
	AF2	47.510
PARQUES Y JARDINES LINEALES	PJ1	38.000
	PJ2	160.000
	PJ3	7.500
	PJ4	5.500
	PJ5	8.000
	PJ6	14.000
TOTAL DE DOTACIONES	E	80.500





PLANOS DE INFORMACIÓN

- INF-1 DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE
- INF-2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL
- INF-3 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO CATALOGADO «CORRALES DE CHIPIONA-LA BALLENA» LA-2 CHIPIONA-ROTA (CÁDIZ)
- INF-4 TOPOGRAFÍA Y USOS DEL SUELO
- INF-5 AFECCIONES
- INF-6 PROPIEDADES
- INF-7 PLAN PARCIAL DE ROTA
- INF-8 DETERMINACIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA BALLENA-CHIPIONA. ESTRUCTURA URBANA BÁSICA.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- ORD-1 ÁMBITO, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE
- ORD-2 CALIFICACIÓN DEL SUELO
- ORD-3 ALINEACIONES Y RASANTES
- ORD-4 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
- ORD-5 ESQUEMAS Y SECCIONES DEL VIARIO
- ORD-6 UNIDADES DE EJECUCIÓN Y URBANIZACIÓN
- ORD-7 ORDENACIÓN CONJUNTA ROTA-CHIPIONA
- ORD-8.1 INFRAESTRUCTURAS. PLUVIALES
- ORD-8.2 INFRAESTRUCTURAS. RESIDUALES
- ORD-8.3 INFRAESTRUCTURAS. RIEGO Y AGUA POTABLE
- ORD-8.4 INFRAESTRUCTURAS. TELEFONÍA Y MEDIA TENSIÓN
- ORD-8.5 INFRAESTRUCTURAS. GAS CANALIZADO
- ORD-8.6 INFRAESTRUCTURAS. RECOGIDA NEUMÁTICA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS
- ORD-9 IMAGEN DE LA PROPUESTA



CHIPIONA

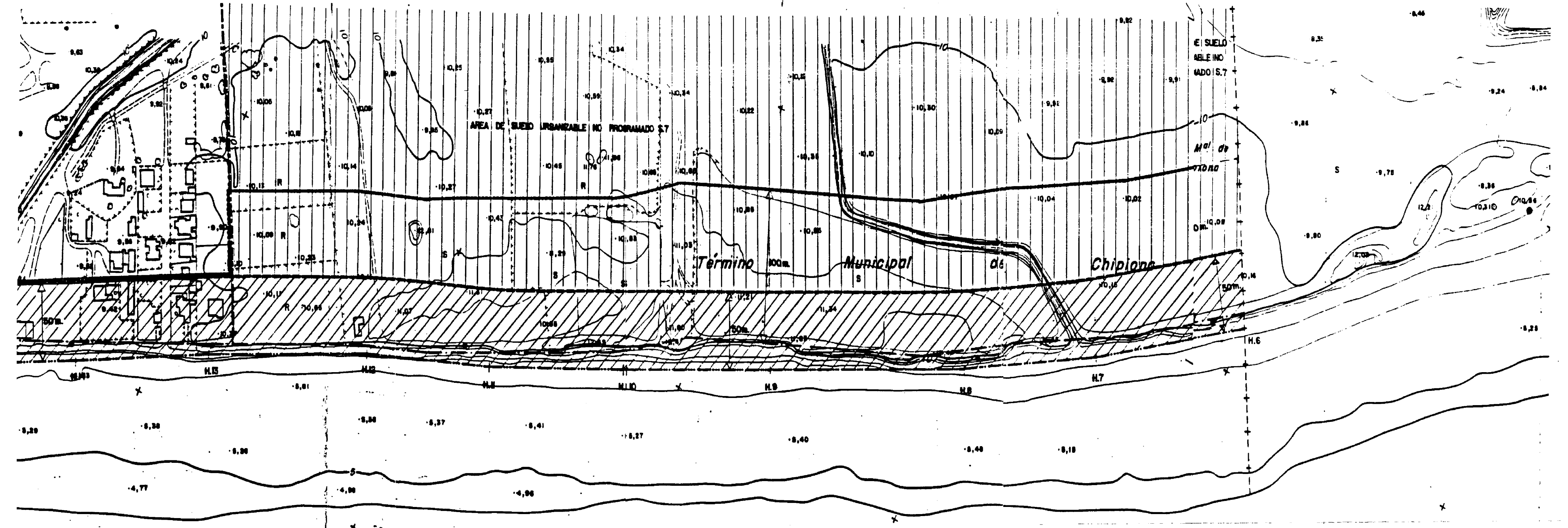
----- DIVISION DE TERMINOS MUNICIPALES
 - - - - - DELIMITACION PLAN PARCIAL
 SUPERFICIE AMBITO PLAN PARCIAL: 1.223.900 m2

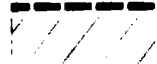

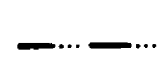


----- LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
 - - - - - LINEA DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
 TEXTO REFUNDIDO
 DELIMITACION Y SUPERFICIE

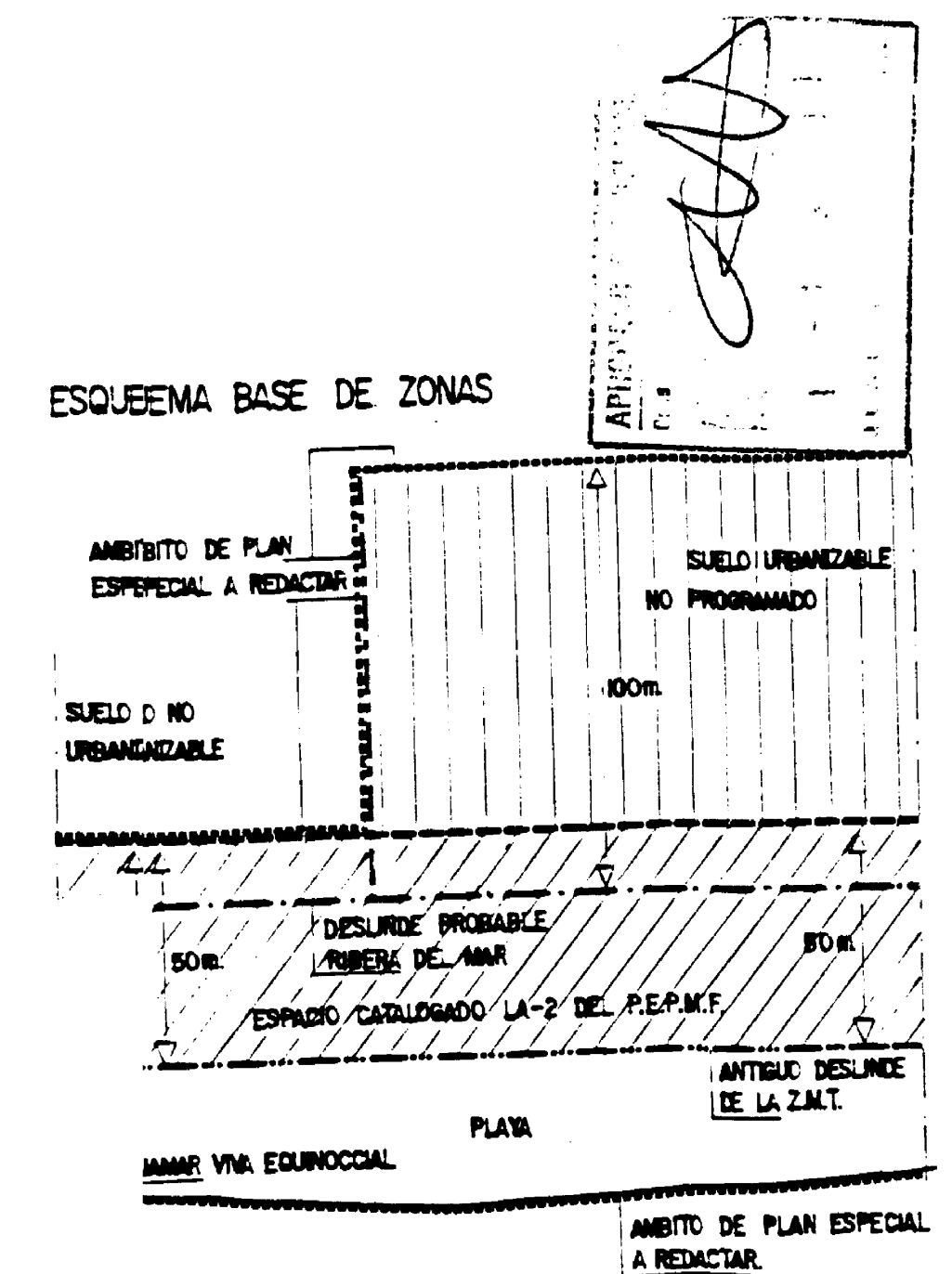
1
 INF
 Escala 1:3.000
 Febrero 2.003

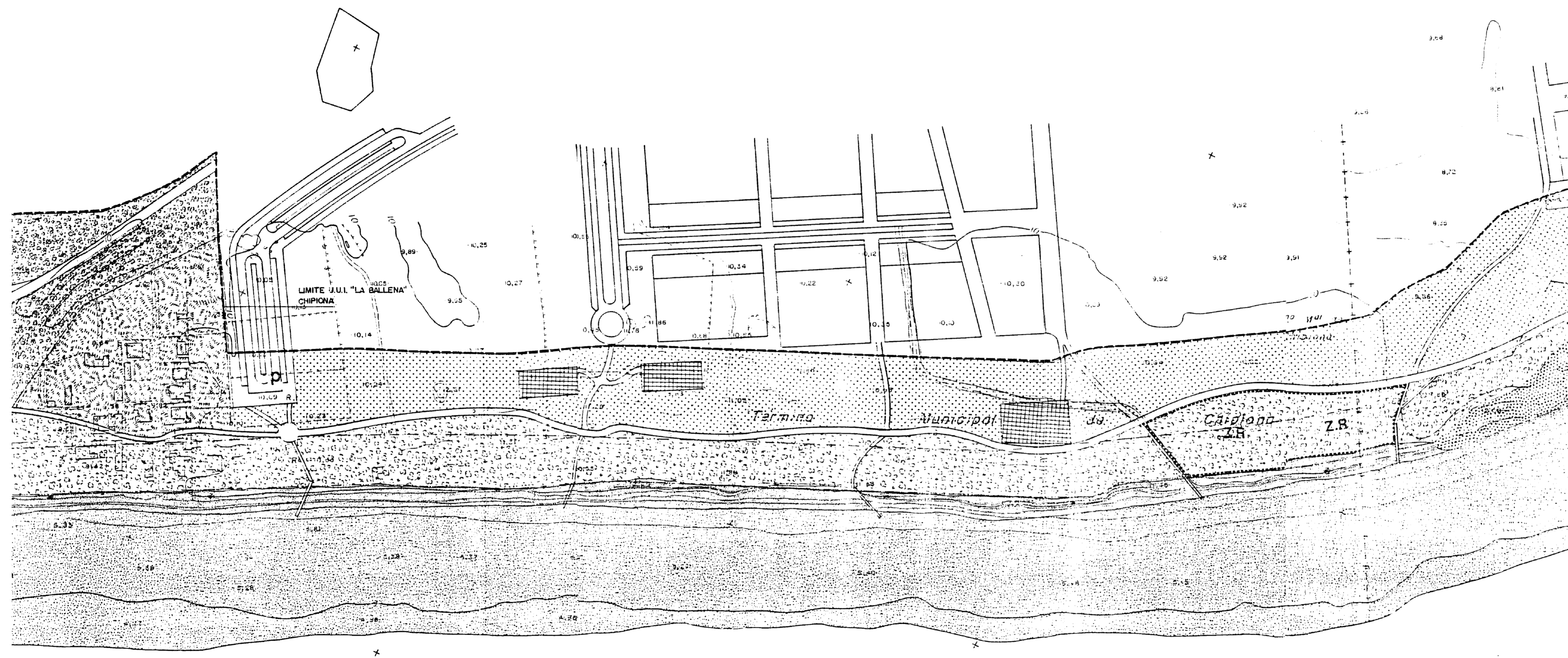




-  ESPACIO CATALOGADO LA-2 DEL PLAN ESPECIAL P.M.F.
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  ANTIGUO DESLINDE DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE
-  DESLINDE PROBABLE DE LA RIBERA DEL MAR
-  AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION A REDACTAR. LA ZONA DE CONTACTO CON EL OCEANO, NO GRAFIADA, CORRESPONDE A LA BAJAMAR VIVA EQUINOCCIAL

NOTAS.
 1. SE GRAFIAN COMO "ANTIGUO DESLINDE DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE" LOS DESLINDES NUMERO:





- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL
- DESLINDE PROBABLE DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
- LIMITE INTERNO LA-2

- AREAS OBJETO DE PROTECCION

 - Corrales
 - Playas
 - Dunas
 - Dunas a regenerar
 - Acantilado

- AREAS DE ACOGIDA O SERVICIOS

 - Servicios
 - Aparcamientos

- ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES

 - Parque litoral
 - Zonas de reposo
 - Areas forestales
 - Areas libres urbanas
 - Areas libres La Ballena

- ZONAS DE USOS PRIMARIOS

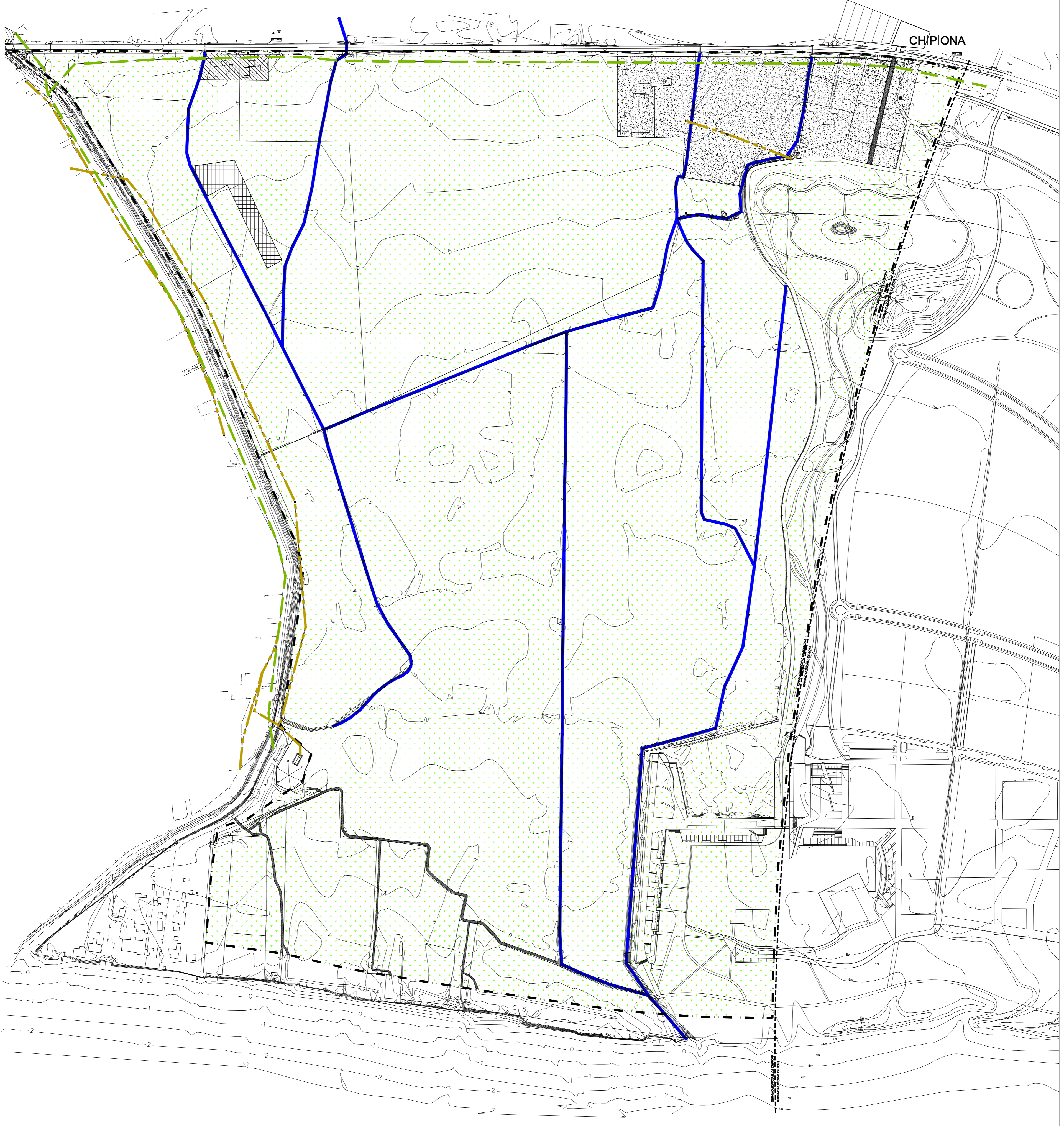
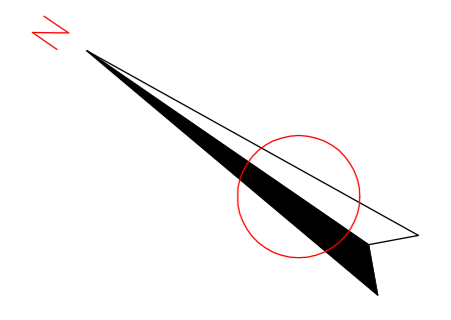
- VIARIO

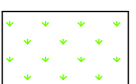
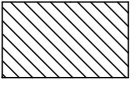
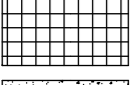
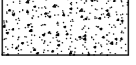
 - Viario rodado
 - Viario peatonal distribuidor La Ballena
 - Viario peatonal distribuidor Tres Piedras-Camarón
 - Accesos a la playa en lanzadera
 - Accesos a la playa en vaguada





PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
 TEXTO REFUNDIDO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL ESPACIO CATALOGADO
 "CORRALES DE CHIPIONA-LA BALLENA" LA-2. CHIPIONA-ROTA (CADIZ)

3
 INF
 Escala 1:3.000
 Febrero 2.003



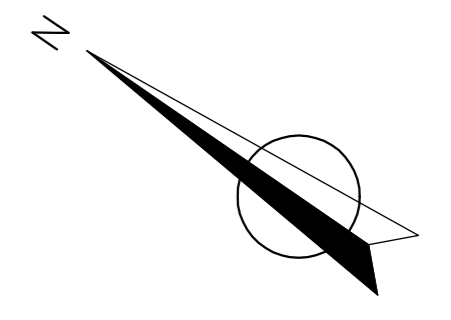
-  CULTIVOS HERBACEOS EN SECAÑO CON CICLOS ESTACIONALES
-  DISEMINADOS-CASAS
-  INVERNADEROS
-  PARCELACION AGRICOLA CON PEQUEÑAS EDIFICACIONES ASOCIADAS

-  RED DE DRENAJE-CURSOS DE AGUA
-  CAMINOS
-  TENDIDO AEREO ELECTRICIDAD
-  TENDIDO AEREO TELEFONICA

PLAN PARCIAL DE LA UJI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
TEXTO REFUNDIDO
TOPOGRAFIA Y USOS DEL SUELO




4
INF
Escala 1:3.000
Febrero 2.003





AFECCIONES

COSTAS

-  LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
-  LINEA DE DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
-  LINEA DE TRANSITO DE COSTAS

CARRETERAS

-  LINEA DE EDIFICACION PROTECCION DE CARRETERAS

VIAS PECUARIAS

-  AFECCION MAXIMA DESLINDE
-  POSIBLE COLADA CHAPTEL

PLAN PARCIAL DE LA UJI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
TEXTO REFUNDIDO

AFECCIONES

5
INF

Escala 1:3.000
Febrero 2.003



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA





PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
 TEXTO REFUNDIDO

PROPIEDADES

6
 INF

Escala 1:3.000
 Febrero 2.003



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA





RESIDENCIAL

- CJ1 CIUDAD JARDIN 1
- CJ2 CIUDAD JARDIN 2
- CJ3 CIUDAD JARDIN 3
- CO1 CONDOMINIO 1
- CO2 CONDOMINIO 2
- MA MANZANA ABIERTA
- PT1 PUEBLO 1
- PT2 PUEBLO 2
- RG RESIDENCIAL GOLF

USOS COMPLEMENTARIOS

- H HOTELERO
- PT3 HOTELERO PUEBLO
- CL2 TERCARIO-COMERCIAL
- CL1 TERCARIO-COMERCIAL (GRAN SUPERFICIE)
- G CAMPO DE GOLF
- DIVISION TERMINOS MUNICIPALES
- DELIMITACION PLAN PARCIAL
- - - LINEA DE SEPARACION DE AREAS DE CALIFICACION VY G.

AREAS LIBRES PUBLICAS

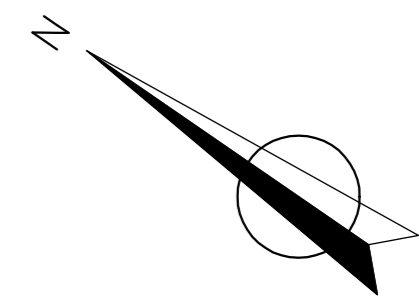
- V1 V2 BANDA DUNAR Y JARDIN LITORAL
- V3 V4 V5 AVENIDAS VERDES
- V6 AREAS FORESTALES DE PROTECCION
- CANAL Y LAGOS

DOTACIONAL

- EQUIPAMENTOS
- S-SPS
- L-LUDICO
- T-CENTRO DE TRANSPORTES
- CA-CENTRO DE ACOGIDA
- CAM-CENTRO ANDALIZ DEL MAR
- A-ADMINISTRATIVO PUBLICO
- AC-SANITARIOASISTENCIALCULTURAL
- R-RELIGIOSO
- E-ESCOLAR
- D-DEPORTIVO
- H-HIPICA
- RU-INSTALACIONES URBANAS

PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ROTA



SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA BASICA

- VIALES PRINCIPALES
- SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES PUBLICAS
- SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES PUBLICAS
- SISTEMAS ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACION
- DOTACIONAL PUBLICO
- ZONA SUJETA A DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL LA-2
- DOTACIONAL PRIVADO

ZONAS DE USO GLOBAL HOTELERO-TERCIARIO

- H HOTELERO
- T TERCARIO
- D DOTACIONAL PRIVADO

ZONAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

- CJ CIUDAD JARDIN
- CO CONDOMINIO

AREAS EXTERIORES AL AMBITO DEL P.A.U.

- SUELO NO URBANIZABLE A PUBLICAR INCLUIDO EN EL P.E. LA-2 PREVISTO EN P.E.P.M.F.
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- LINEA DE DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE
- DELIMITACION AMBITO PAU

PLAN PARCIAL DE LA UJI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
TEXTO REFUNDIDO

DETERMINACIONES DEL P.A.U. BALLENA-CHIPIONA
ESTRUCTURA URBANA BASICA

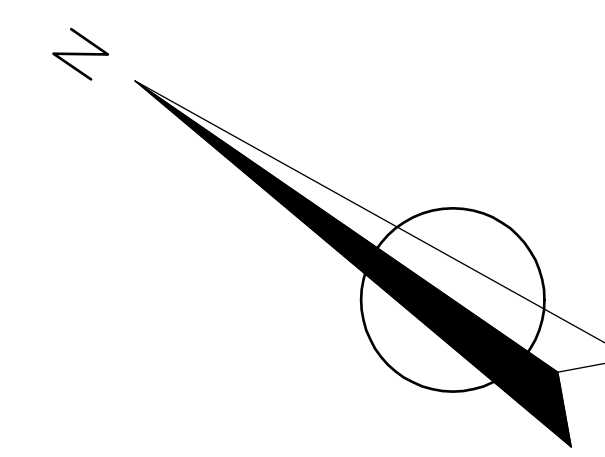
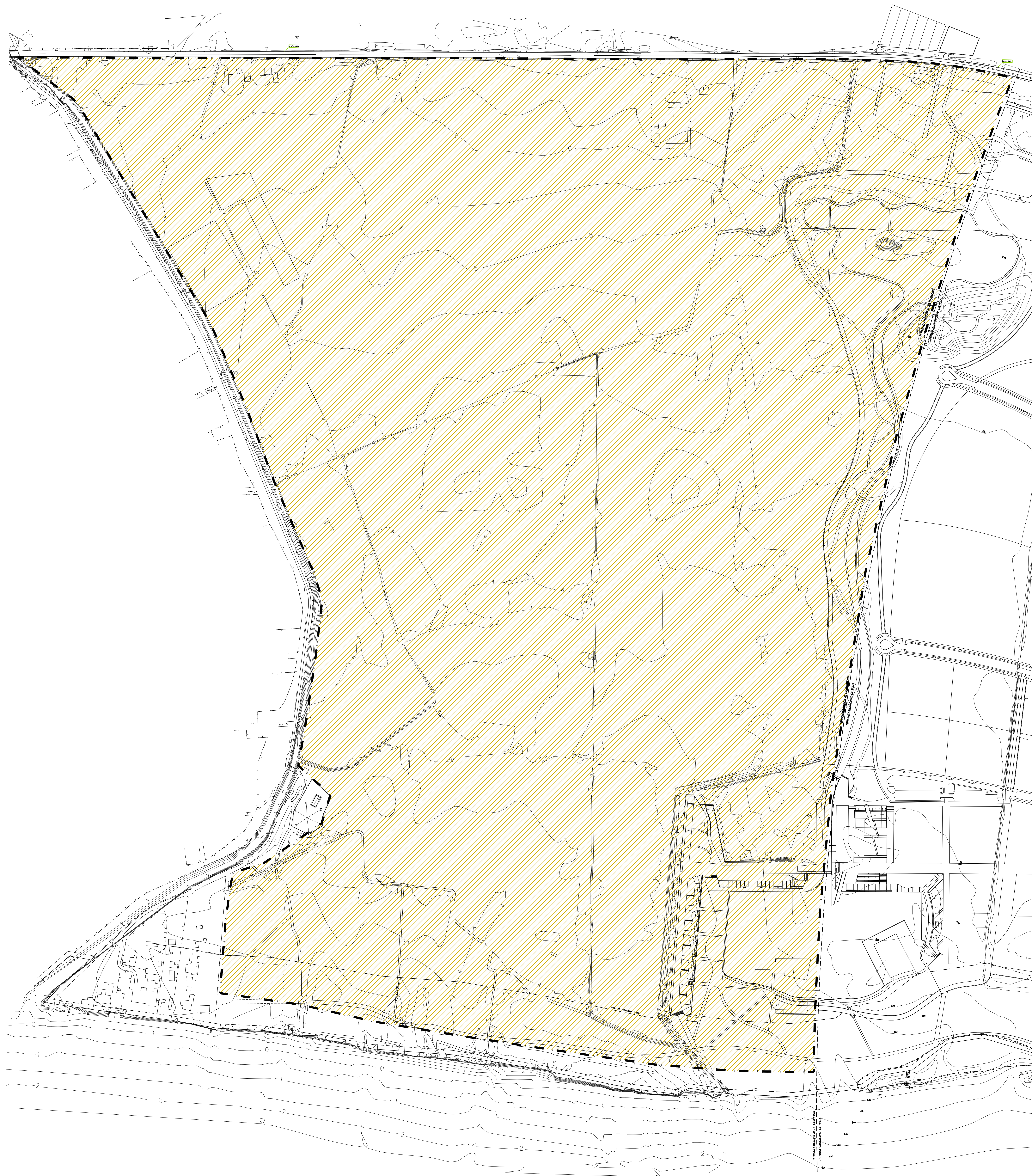
8
INF

Escala 1:3.000
Febrero 2.003



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

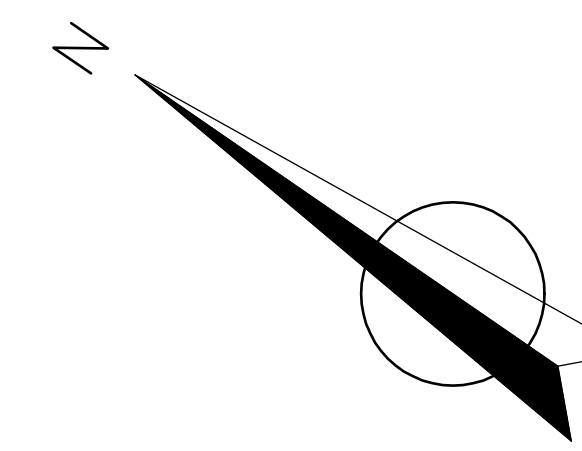




- DIVISION DE TERMINOS MUNICIPALES
- DELIMITACION PLAN PARCIAL
- TERMINO DE CHIPIONA. SUPERFICIE: 1.223.900 m²

PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
 TEXTO REFUNDIDO
 AMBITO, DELIMITACION Y SUPERFICIE

1
 ORD
 Escala 1:2.000
 Febrero 2.003



RESIDENCIAL

- CJ CIUDAD JARDIN
- CO CONDOMINIO

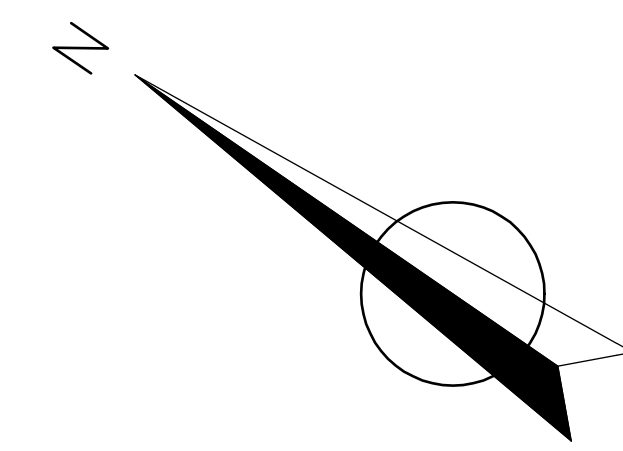
TERCIARIO - HOTELERO EQUIPAMIENTO PRIVADO

- HL HOTELERO LITORAL
- HP HOTELERO PLAZA DEL MAR
- TC TERCARIO-COMERCIAL
- TR TERCARIO-RESTAURACION
- EPV EQUIPAMIENTO PRIVADO

EQUIPAMENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- DP DOTACIONAL PUBLICO
- PARQUES Y JARDINES LINEALES
- JARDIN LITORAL - BANDA DUNAR
- AREAS FORESTALES DE PROTECCION
- AREAS AJARDINADAS ASOCIADAS AL VARIO

- - - - DIVISION TERMINOS MUNICIPALES
- — — DELIMITACION PLAN PARCIAL
- - - - ZONA SUJETA A DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL LA-2

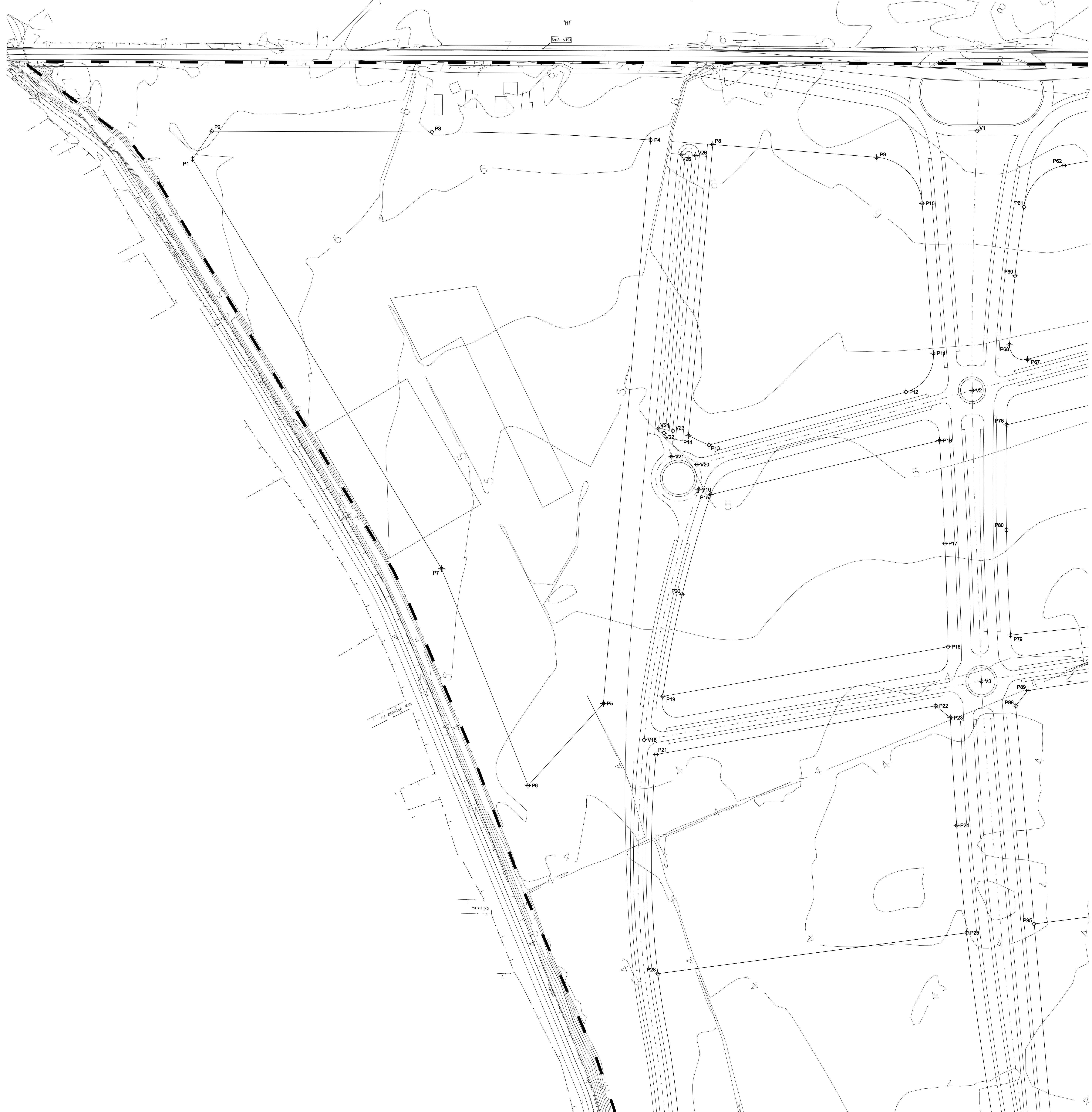
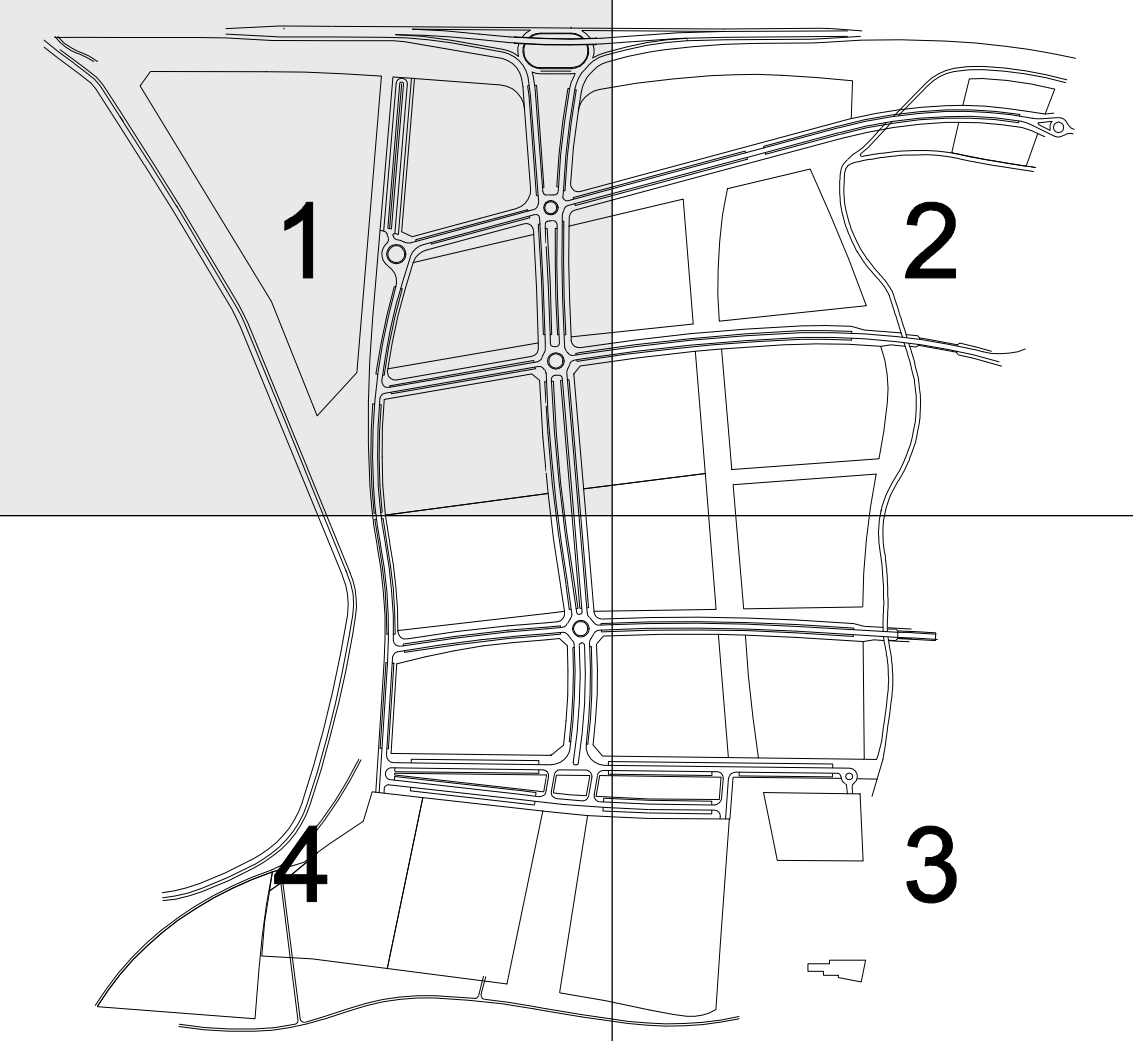
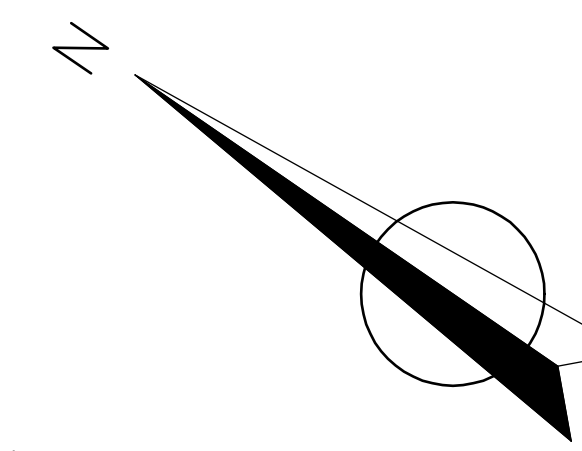


- ⊕ ±6.85 RASANTE PROPUESTA
- - - - - LINEA DE DIVISION DEL TERMINO MUNICIPAL
- · - · - · LIMITE DEL PLAN PARCIAL
- - - - - ALINEACION EXTERIOR
- - - - - LINEA DE EDIFICACION
- - - - - LINEA DE EDIFICACION OBLIGATORIA
- · · · · LINEA DE DIVISION DE PARCELAS INSEGREGABLES
- - - - - LINEA DE DESLINDE COSTA
- - - - - LINEA DE TRANSITO COSTA
- - - - - LINEA DE PROTECCION COSTA

PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA

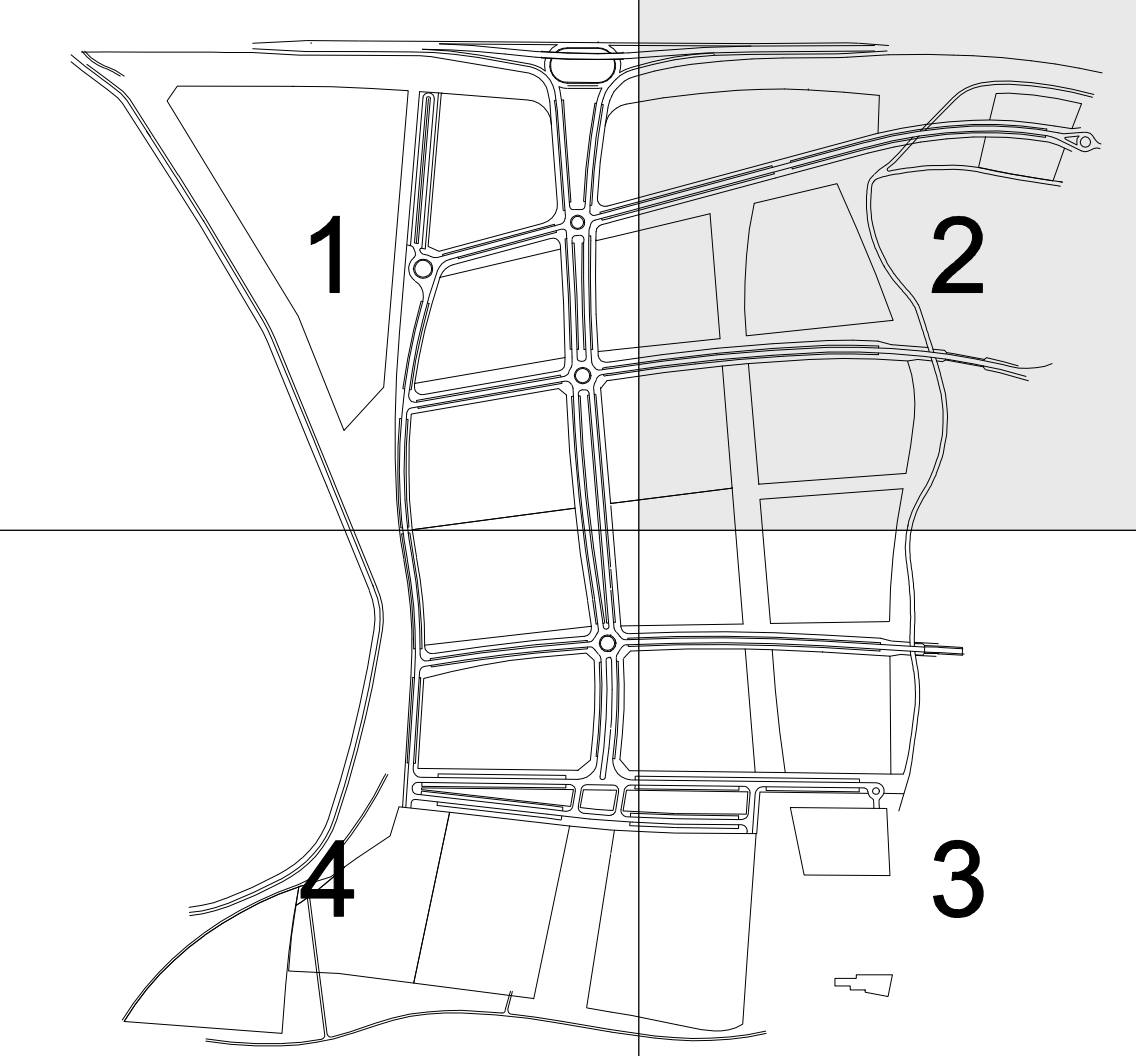
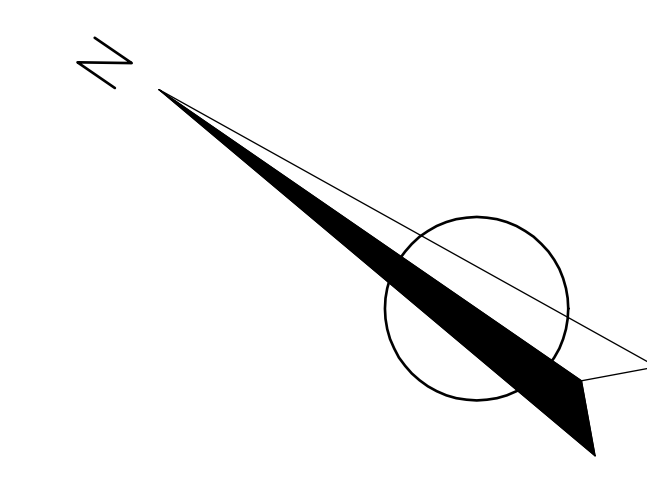
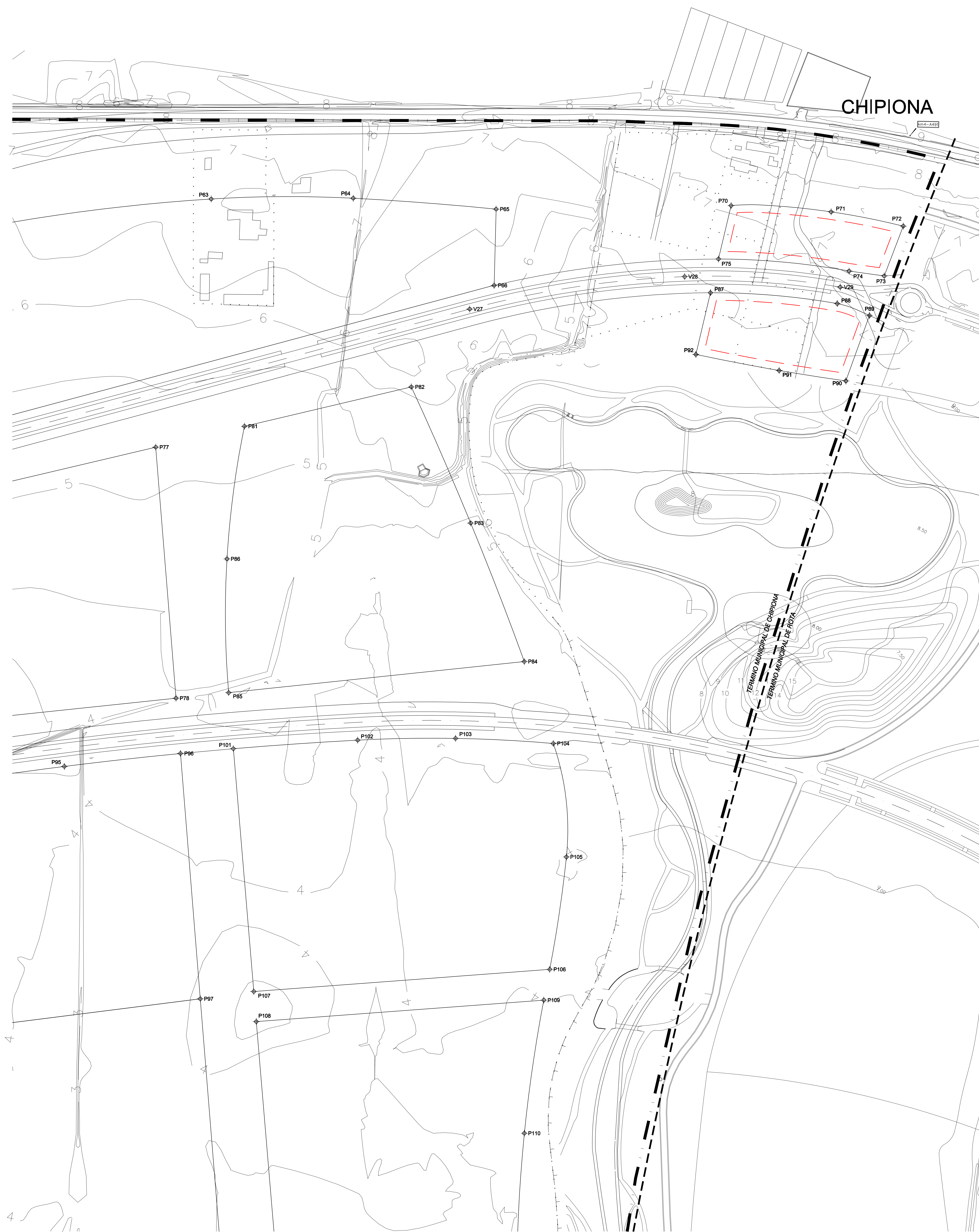
ALINEACIONES Y RASANTES

3
ORD
Escala 1:2.000
Abril 2.002



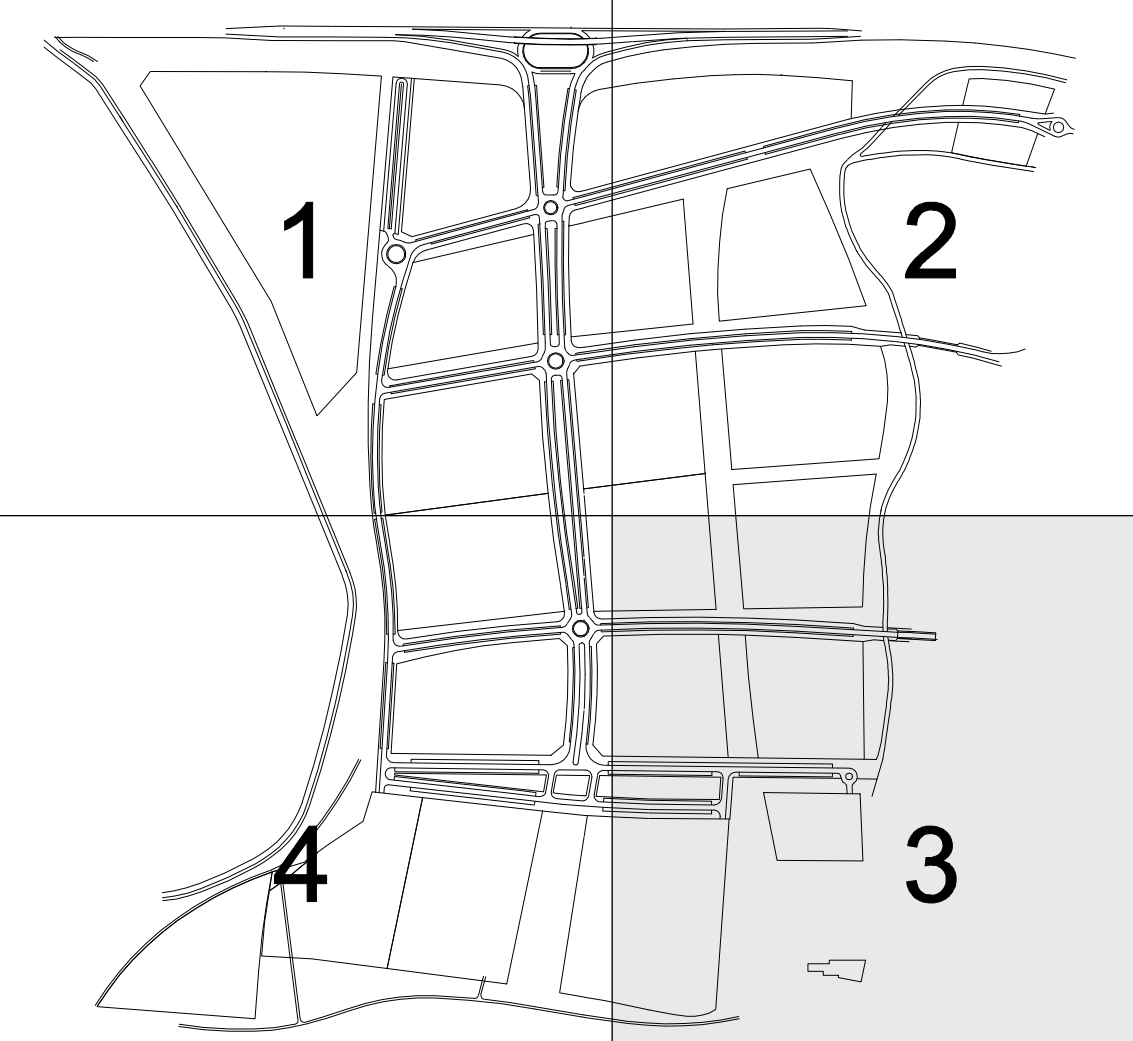
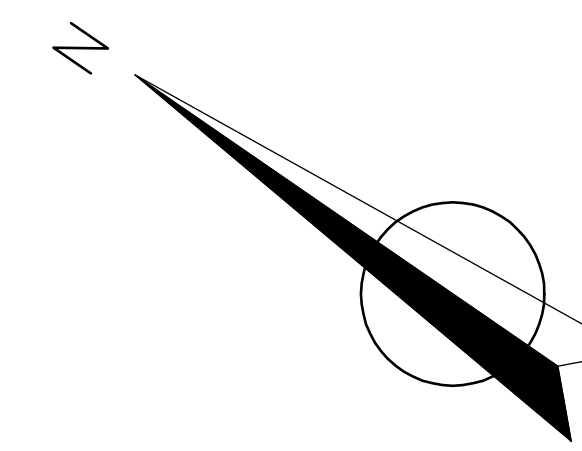
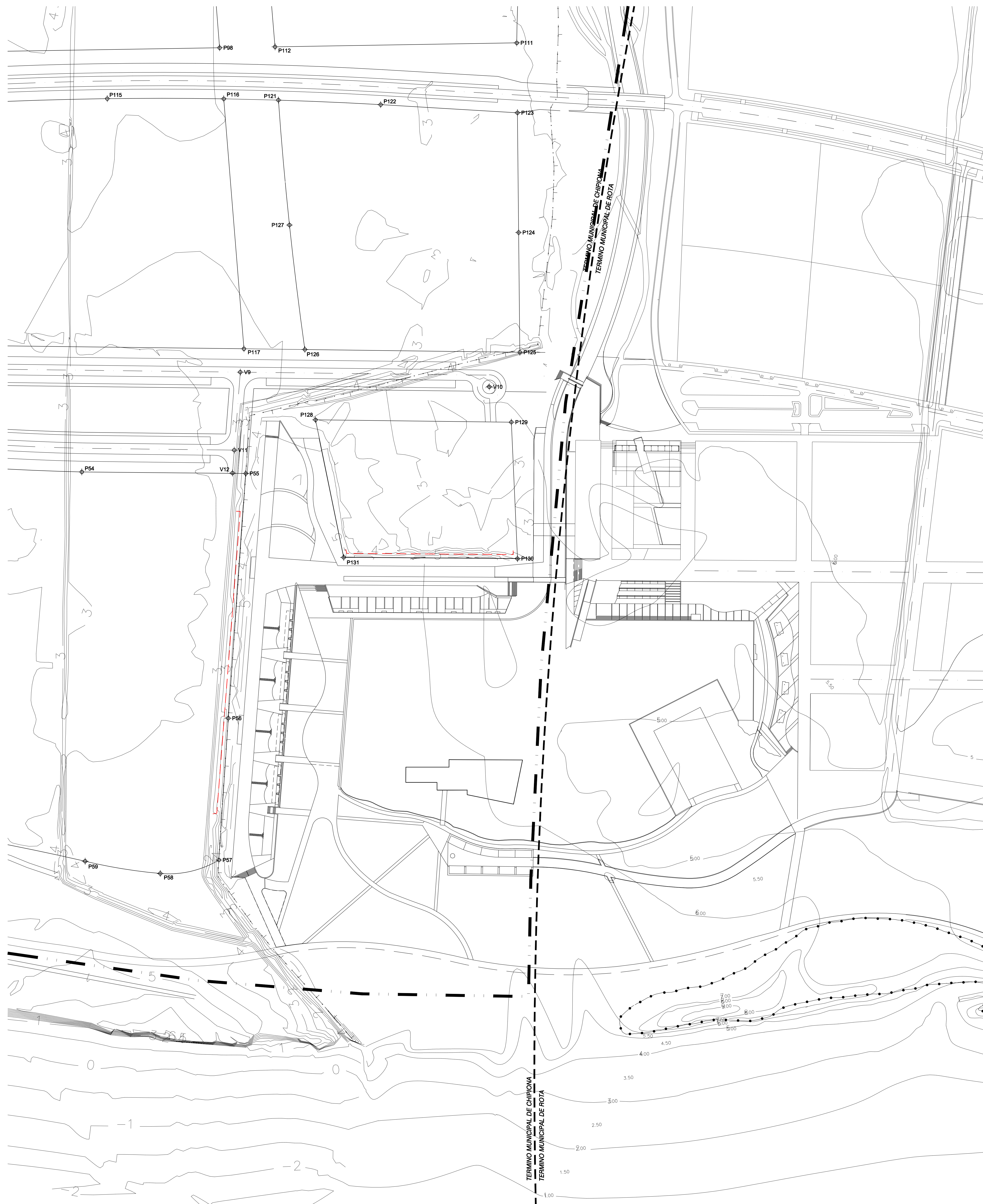
	COOR X	COOR Y
P1	-1499.60	441.29
P2	-1487.59	461.72
P3	-1333.79	472.82
P4	-1180.48	478.55
P5	-1133.99	52.49
P6	-1232.31	21.28
P7	-1304.18	168.20
P8	-1136.82	478.55
P9	-1021.83	478.34
P10	-987.41	448.55
P11	-871.76	344.43
P12	-888.98	315.84
P13	-1123.84	288.51
P14	-1138.64	274.03
P15	-1119.93	234.05
P16	-283.72	212.04
P17	-853.72	140.19
P18	-946.18	90.63
P19	-1142.87	162.86
P20	-1134.67	48.65
P21	-1144.57	98.23
P22	-951.67	90.74
P23	-840.83	13.94
P24	-930.73	-58.67
P25	-918.14	-213.74
P26	-1008.72	-268.07
P27	-1103.84	-103.38
P28	-1131.84	-299.81
P29	-1027.24	-276.69
P30	-850.92	-260.12
P31	-896.84	-290.20
P32	-877.50	-258.68
P33	-872.06	-324.87
P34	-872.73	-381.28
P35	-888.03	-406.09
P36	-1100.63	-410.44
P37	-1121.69	-472.26
P38	-1054.21	-474.80
P39	-893.50	-713.75
P40	-824.16	-705.08
P41	-1084.52	-698.87
P42	-1159.09	-701.02
P43	-1251.86	-655.74
P44	-1248.51	-613.46
P45	-1224.56	-583.94
P46	-1212.11	-560.97
P47	-1189.75	-560.35
P48	-1188.46	-557.79
P49	-1173.24	-544.86
P50	-1130.89	-511.92
P51	-833.98	-481.92
P52	-752.72	-479.76
P53	-645.46	-472.73
P54	-634.90	-533.57
P55	-644.15	-726.68
P56	-681.75	-738.35
P57	-731.46	-734.02
P58	-853.21	-720.26
P59	-916.27	-451.19
P60	-890.23	-482.41
P61	-743.81	511.77
P62	-650.19	519.28
P63	-555.40	519.13
P64	-552.97	468.74
P65	-345.07	345.31
P66	-918.98	354.31
P67	-402.82	402.82
P68	-400.61	533.10
P69	-334.36	533.91
P70	-296.07	526.07
P71	-296.17	494.24
P72	-319.59	486.75
P73	-408.32	407.25
P74	-916.85	288.28
P75	-768.14	345.31
P76	-742.37	180.31
P77	-803.08	151.55
P78	-911.44	224.78
P79	-710.66	363.49
P80	-602.55	397.88
P81	-556.89	319.82
P82	-514.48	222.13
P83	-707.82	167.90
P84	-715.62	275.15
P85	-409.93	474.80
P86	-325.78	473.72
P87	-303.96	467.42
P88	-316.29	423.11
P89	-303.81	426.69
P90	-416.53	433.18
P91	-886.76	102.42
P92	-886.76	115.77
P93	-812.64	130.21
P94	-736.69	144.69
P95	-711.50	-16.36
P96	-685.40	-165.78
P97	-210.61	-210.61
P98	-871.44	-48.90
P99	-1620.05	160.26
P100	-1620.05	160.26
P101	-556.03	168.04
P102	-491.29	169.49
P103	-477.07	95.31
P104	-482.51	20.32
P105	-676.98	-8.88
P106	-673.43	-28.63
P107	-484.90	-8.20
P108	-491.13	-80.05
P109	-489.44	-178.04
P110	-647.22	-182.48
P111	-838.63	-253.61
P112	-830.24	-242.49
P113	-734.32	-234.57
P114	-678.20	-228.87
P115	-602.77	-391.33
P116	-401.80	-401.80
P117	-833.48	-387.54
P118	-833.20	-320.46
P119	-1153.62	-227.14
P120	-675.37	-225.10
P121	-485.95	-223.69
P122	-478.92	-301.89
P123	-472.28	-380.08
P124	-812.91	-380.83
P125	-629.06	-308.24
P126	-628.28	-434.28
P127	-474.39	-426.22
P128	-463.73	-513.08
P129	-577.34	-527.78
P130	-577.34	-527.78
P131	-577.34	-527.78
V1	-952.76	502.10
V2	-842.62	320.45
V3	-117.84	0.00
V4	-861.32	-234.87
V5	-855.27	-419.42
V6	-1109.73	-435.39
V7	-884.79	-421.27
V8	-627.18	-417.96
V9	-653.99	-405.79
V10	-490.52	-404.19
V11	-454.13	-454.13
V12	-854.17	-473.13
V13	-831.84	-466.42
V14	-468.03	-468.03
V15	-1109.51	-457.21
V16	-1109.36	-472.73
V17	-1111.46	-282.46
V18	-1153.62	59.22
V19	-1128.76	298.82
V20	-1131.21	254.27
V21	-1149.22	258.58
V22	-1155.94	273.41
V23	-1148.77	278.56
V24	-1158.76	277.36
V25	-1158.05	470.15
V26	-1148.05	470.07
V27	-457.93	457.93
V28	-427.77	483.95
V29	-324.63	484.72



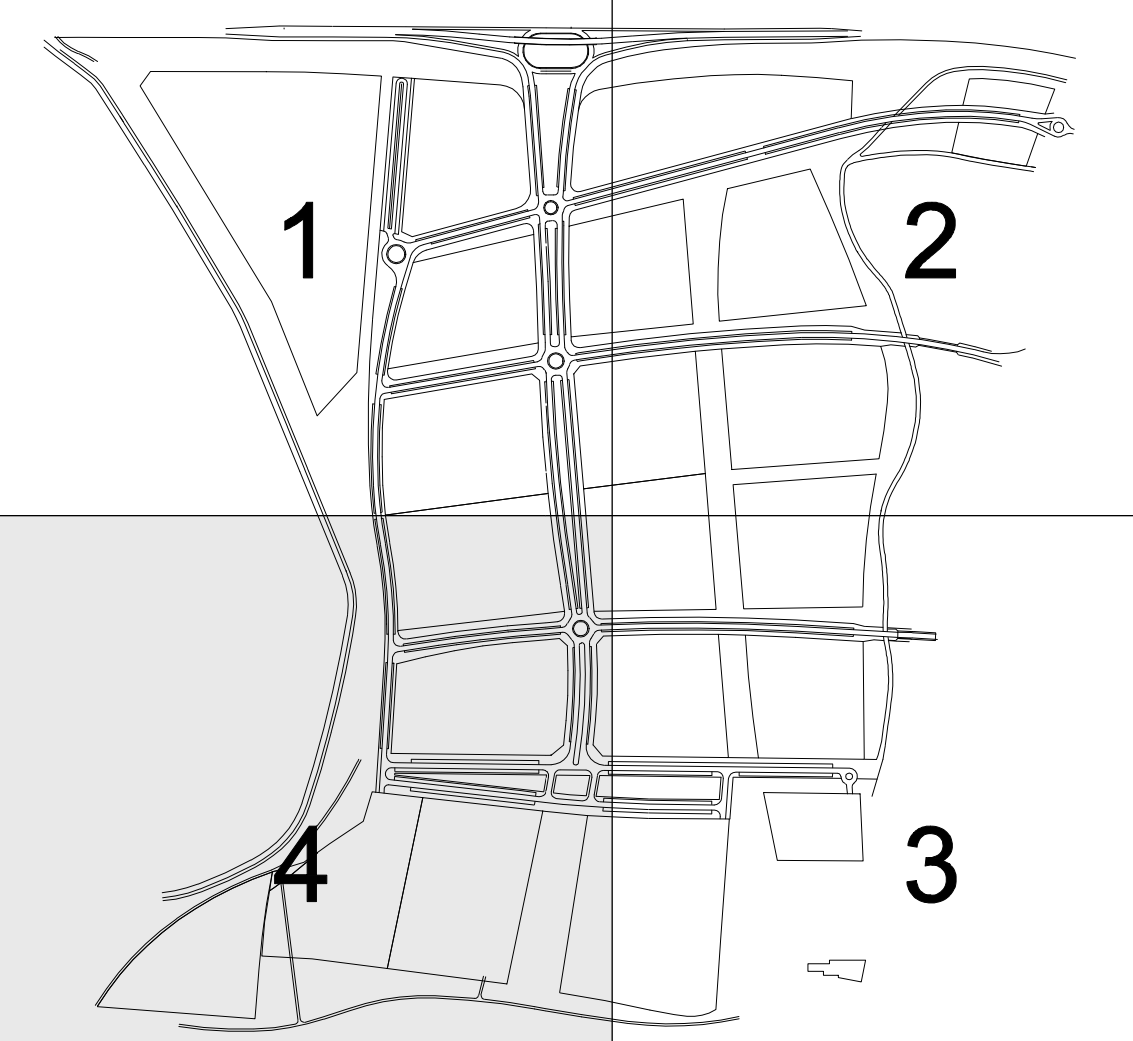
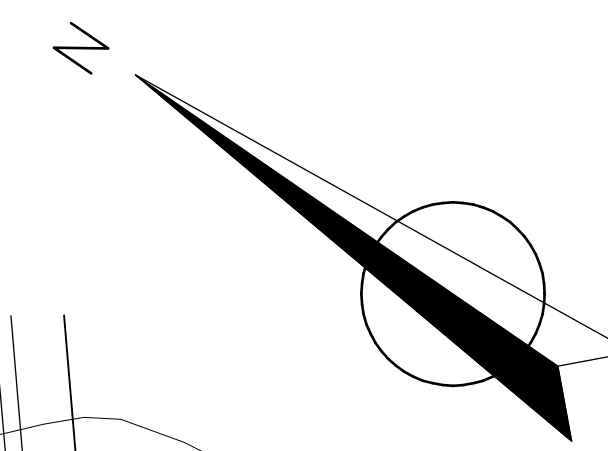


	COORD X	COORD Y
P1	-1499.60	441.29
P2	-1487.59	461.72
P3	-1533.79	472.82
P4	-1180.48	478.55
P5	-1153.99	523.49
P6	-1232.31	21.28
P7	-1504.18	168.20
P8	-1136.82	478.55
P9	-1021.83	478.34
P10	-987.41	448.55
P11	-971.76	344.43
P12	-888.98	316.84
P13	-1123.84	283.72
P14	-1138.64	274.03
P15	-1119.93	234.05
P16	-862.87	283.72
P17	-853.72	212.04
P18	-946.10	146.18
P19	-1142.87	90.55
P20	-1134.67	162.86
P21	-1144.57	48.85
P22	-951.67	98.23
P23	-840.83	90.74
P24	-930.73	15.84
P25	-918.14	-58.67
P26	-884.72	-213.74
P27	-1103.72	-258.67
P28	-1131.84	-103.38
P29	-1101.81	-289.81
P30	-1027.24	-276.69
P31	-850.92	-260.12
P32	-886.84	-290.84
P33	-877.50	-258.68
P34	-872.06	-324.87
P35	-872.73	-381.28
P36	-888.03	-406.09
P37	-1103.63	-415.44
P38	-1121.69	-472.26
P39	-1054.21	-474.80
P40	-893.50	-483.97
P41	-824.16	-713.75
P42	-1104.52	-705.08
P43	-1185.08	-698.87
P44	-1251.86	-701.02
P45	-1051.74	-655.08
P46	-1248.51	-613.46
P47	-1224.56	-583.94
P48	-1212.11	-581.97
P49	-1189.75	-560.35
P50	-1188.46	-557.78
P51	-1174.86	-544.86
P52	-1130.89	-511.92
P53	-833.56	-481.92
P54	-752.72	-479.76
P55	-645.46	-472.73
P56	-644.90	-533.57
P57	-644.15	-726.68
P58	-681.75	-738.35
P59	-731.46	-724.02
P60	-853.21	-720.26
P61	-916.19	-451.27
P62	-890.23	-482.41
P63	-743.81	511.77
P64	-650.19	519.28
P65	-555.40	519.13
P66	-552.97	468.74
P67	-345.07	345.07
P68	-918.98	354.31
P69	-402.22	354.31
P70	-400.61	533.10
P71	-334.36	534.91
P72	-296.07	528.01
P73	-296.17	484.24
P74	-319.59	485.75
P75	-408.32	497.29
P76	-916.85	286.28
P77	-768.14	345.31
P78	-742.37	180.74
P79	-803.08	151.55
P80	-224.78	224.78
P81	-710.66	363.49
P82	-602.55	397.68
P83	-556.89	319.83
P84	-514.48	222.13
P85	-707.00	187.00
P86	-715.82	275.15
P87	-409.93	474.80
P88	-325.78	-473.72
P89	-303.96	-467.42
P90	-316.29	423.11
P91	-380.81	-426.69
P92	-416.53	433.18
P93	-886.76	102.42
P94	-886.15	115.77
P95	-812.64	130.21
P96	-736.69	144.49
P97	-711.50	-16.36
P98	-685.40	-185.78
P99	-210.43	-210.43
P100	-871.44	-48.80
P101	-702.05	150.28
P102	-1620.50	1620.50
P103	-556.03	168.04
P104	-491.29	169.49
P105	-477.07	95.31
P106	-482.51	20.32
P107	-676.59	-8.98
P108	-673.43	-28.63
P109	-464.90	-6.26
P110	-491.13	-89.05
P111	-489.44	-178.04
P112	-102.48	-222.22
P113	-838.83	-253.61
P114	-830.24	-242.49
P115	-754.32	-234.57
P116	-678.20	-228.97
P117	-652.77	-391.33
P118	-819.67	-401.80
P119	-833.48	-387.54
P120	-833.46	-320.46
P121	-642.41	-227.14
P122	-675.37	-225.10
P123	-485.95	-223.69
P124	-478.92	-301.89
P125	-472.28	-380.08
P126	-812.91	-380.83
P127	-629.06	-308.24
P128	-602.58	-434.28
P129	-474.39	-426.22
P130	-463.73	-510.08
P131	-577.34	-527.78
	COORD X	COORD Y
V1	-862.76	502.10
V2	-842.62	320.45
V3	-117.84	117.84
V4	-861.32	-234.87
V5	-855.27	-419.42
V6	-1109.73	-435.38
V7	-884.79	-421.27
V8	-627.16	-417.96
V9	-653.99	-405.78
V10	-480.52	-404.19
V11	-458.04	-458.04
V12	-854.17	-473.13
V13	-831.84	-468.42
V14	-465.03	-465.03
V15	-1109.51	-457.21
V16	-1109.36	-472.73
V17	-1111.46	-282.46
V18	-1153.62	59.22
V19	-1128.76	236.82
V20	-1131.21	254.27
V21	-1149.22	255.88
V22	-1155.94	273.61
V23	-1149.77	276.56
V24	-1158.76	277.36
V25	-1158.05	470.15
V26	-1148.05	470.07
V27	-451.93	451.93
V28	-427.77	483.95
V29	-324.63	484.72



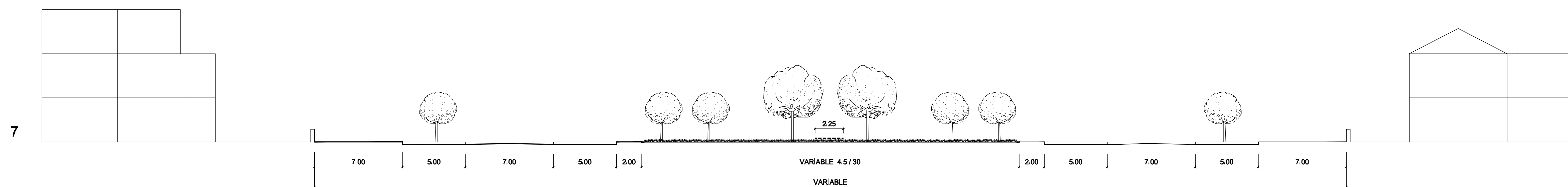
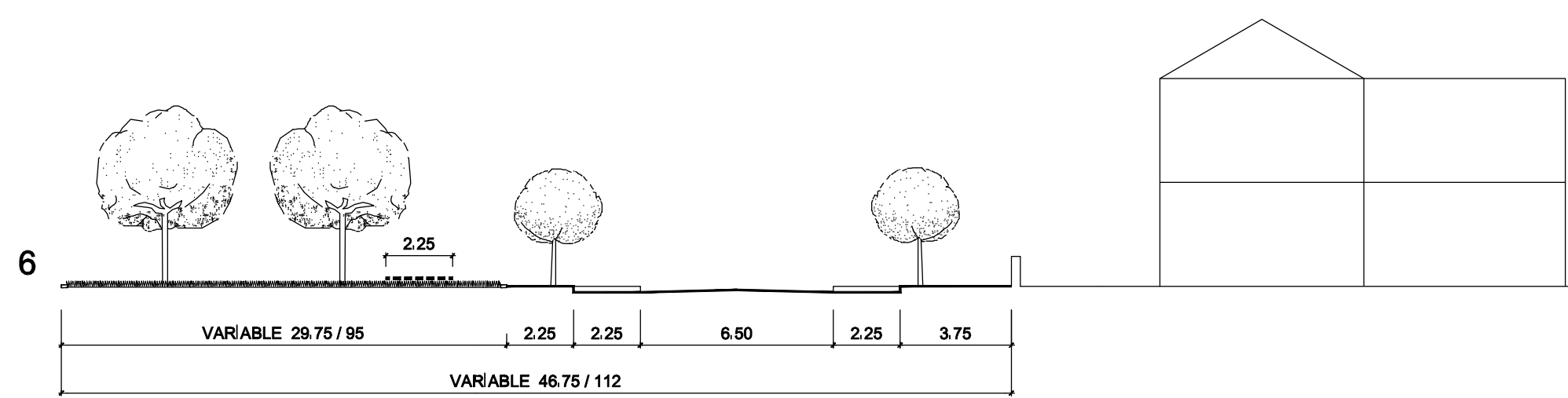
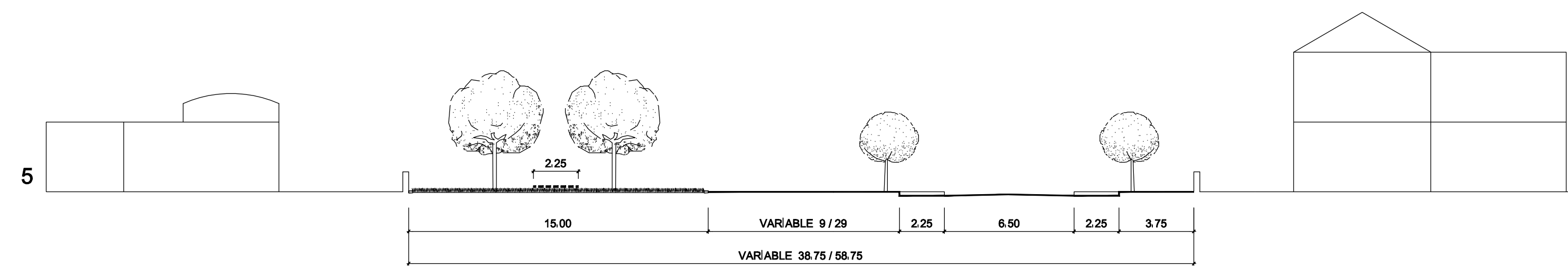
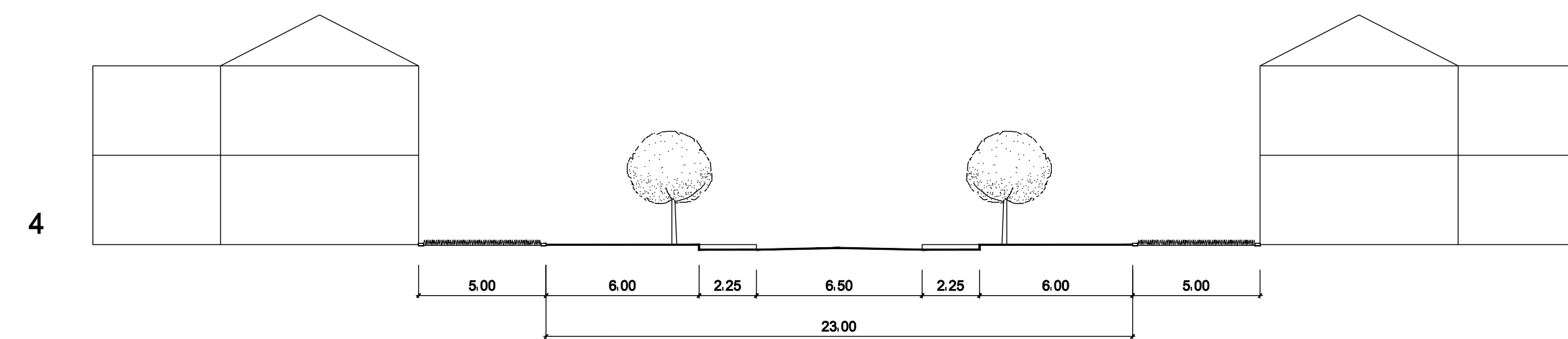
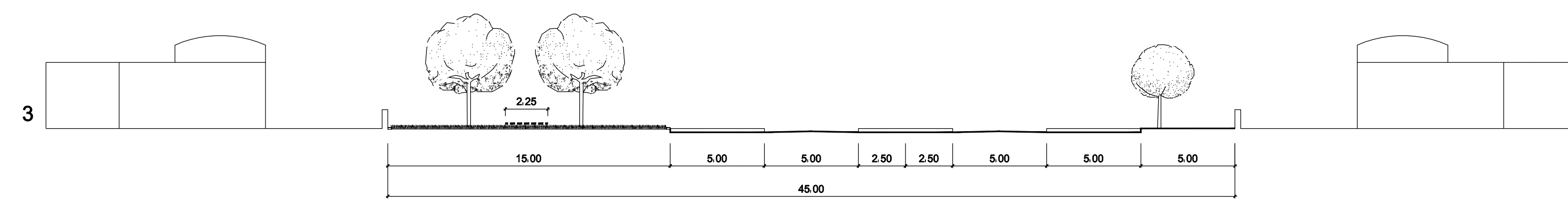
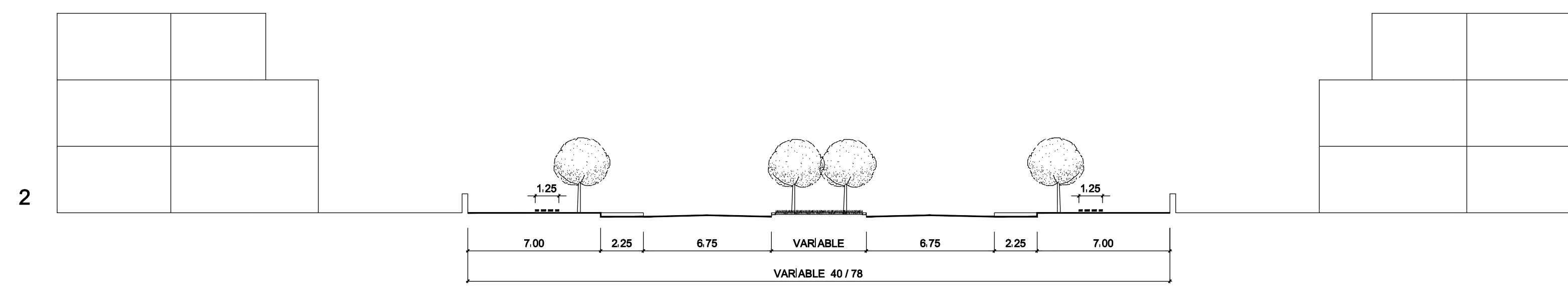
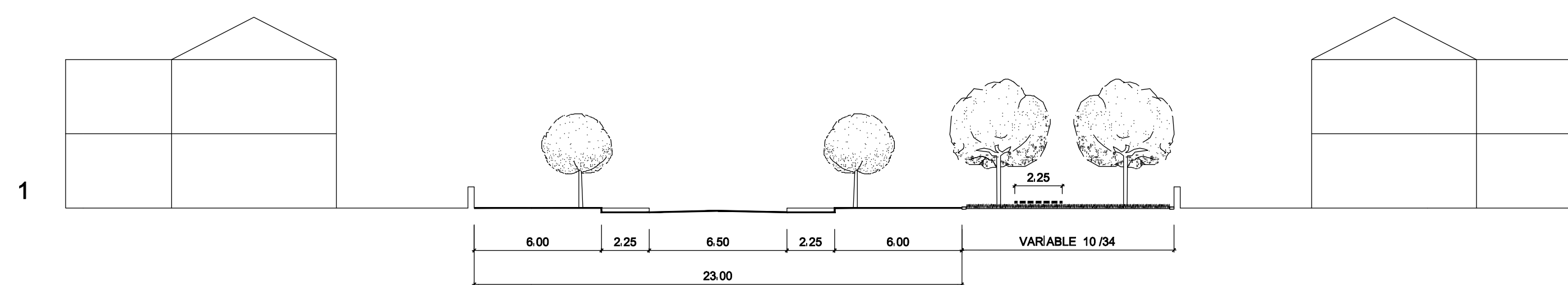


	COORD X	COORD Y
P1	-1499.60	441.29
P2	-1487.59	461.72
P3	-1333.79	472.82
P4	-1180.48	478.55
P5	-1153.99	52.49
P6	-1232.31	21.28
P7	-1304.18	168.20
P8	-1136.82	478.34
P9	-1021.83	448.55
P10	-997.41	344.43
P11	-871.76	315.84
P12	-888.98	283.72
P13	-1123.84	274.03
P14	-1138.64	234.05
P15	-1119.93	212.04
P16	-853.72	146.19
P17	-846.10	90.63
P18	-1142.87	162.86
P19	-1134.67	48.65
P20	-1144.57	98.23
P21	-951.67	90.74
P22	-840.83	-58.67
P23	-630.73	-213.74
P24	-918.14	-268.67
P25	-1064.72	-103.38
P26	-1103.71	-299.81
P27	-1131.84	-1027.24
P28	-1131.84	-260.12
P29	-1027.24	-290.84
P30	-850.92	-877.50
P31	-886.84	-326.87
P32	-877.50	-391.28
P33	-872.06	-406.09
P34	-873.73	-410.63
P35	-888.03	-472.26
P36	-1100.63	-480.80
P37	-1121.69	-713.75
P38	-1054.21	-705.08
P39	-480.50	-698.67
P40	-624.16	-701.02
P41	-1064.52	-655.08
P42	-1180.09	-1248.51
P43	-1251.86	-583.94
P44	-1251.86	-581.97
P45	-655.08	-560.35
P46	-1248.51	-557.79
P47	-1224.56	-544.86
P48	-1212.11	-511.92
P49	-1189.75	-481.92
P50	-1188.46	-479.76
P51	-1173.46	-473.73
P52	-1130.89	-472.68
P53	-853.56	-726.68
P54	-752.72	-738.35
P55	-645.46	-724.02
P56	-644.15	-720.26
P57	-641.15	-720.26
P58	-681.75	-482.41
P59	-731.46	-519.13
P60	-853.21	-511.77
P61	-916.19	-519.13
P62	-890.23	-519.13
P63	-743.81	-468.74
P64	-650.19	-345.07
P65	-555.40	-354.31
P66	-552.97	-402.82
P67	-345.07	-400.61
P68	-918.98	-533.10
P69	-918.98	-533.10
P70	-400.61	-533.10
P71	-334.36	-533.10
P72	-296.07	-494.24
P73	-296.17	-494.24
P74	-319.59	-485.75
P75	-408.32	-485.75
P76	-918.85	-288.28
P77	-768.14	-345.31
P78	-742.37	-185.31
P79	-803.08	-151.55
P80	-224.78	-363.49
P81	-710.66	-397.88
P82	-602.55	-319.69
P83	-556.89	-222.13
P84	-514.48	-167.90
P85	-707.82	-153.77
P86	-275.15	-144.69
P87	-409.93	-130.21
P88	-323.78	-144.69
P89	-303.96	-16.36
P90	-316.29	-16.36
P91	-420.69	-169.78
P92	-416.53	-210.61
P93	-886.76	-48.90
P94	-386.15	-150.26
P95	-812.64	-163.03
P96	-726.69	-168.04
P97	-711.50	-169.49
P98	-683.40	-95.31
P99	-210.61	-20.32
P100	-871.44	-8.98
P101	-702.05	-28.63
P102	-163.03	-40.26
P103	-556.03	-81.13
P104	-491.29	-89.44
P105	-477.07	-102.48
P106	-482.51	-178.04
P107	-676.98	-187.22
P108	-673.43	-253.61
P109	-484.90	-242.49
P110	-491.13	-234.52
P111	-489.44	-228.87
P112	-187.22	-391.33
P113	-838.63	-401.80
P114	-830.24	-387.54
P115	-754.32	-323.46
P116	-678.20	-227.14
P117	-602.77	-222.10
P118	-610.67	-225.69
P119	-833.48	-478.92
P120	-833.48	-301.89
P121	-833.48	-301.89
P122	-642.41	-380.08
P123	-642.41	-380.08
P124	-478.92	-380.08
P125	-472.28	-380.08
P126	-472.28	-380.08
P127	-629.06	-308.83
P128	-629.06	-308.83
P129	-474.39	-308.24
P130	-463.73	-434.28
P131	-527.54	-426.22
	COORD X	COORD Y
V1	-952.76	502.10
V2	-842.62	320.45
V3	-117.84	-234.87
V4	-861.32	-234.87
V5	-655.27	-419.42
V6	-1109.73	-421.27
V7	-884.79	-417.96
V8	-627.18	-405.79
V9	-853.99	-404.19
V10	-490.52	-458.04
V11	-454.13	-473.13
V12	-854.17	-468.42
V13	-831.84	-468.03
V14	-689.03	-457.21
V15	-1109.51	-472.73
V16	-1109.36	-282.46
V17	-1111.46	59.22
V18	-1153.62	298.82
V19	-1128.76	254.27
V20	-1131.21	258.58
V21	-1149.22	272.61
V22	-1155.94	276.56
V23	-1148.77	277.36
V24	-1158.76	470.15
V25	-1158.05	470.07
V26	-1148.05	451.93
V27	-457.93	483.95
V28	-427.77	484.72
V29	-324.63	484.72



	COORD X	COORD Y
P1	-1499.60	441.29
P2	-1487.59	461.72
P3	-1333.79	472.82
P4	-1180.48	478.55
P5	-1153.99	52.49
P6	-1232.31	21.28
P7	-1304.18	168.20
P8	-1136.82	478.55
P9	-1021.83	478.34
P10	-987.41	448.55
P11	-971.76	344.43
P12	-888.98	315.84
P13	-1123.84	283.84
P14	-1138.64	274.03
P15	-1119.93	234.05
P16	-862.87	283.72
P17	-853.72	212.04
P18	-946.18	146.19
P19	-1142.87	90.63
P20	-1134.67	162.86
P21	-1144.67	48.68
P22	-951.67	98.23
P23	-840.83	90.74
P24	-830.73	13.94
P25	-918.14	-58.67
P26	-824.72	-213.74
P27	-1103.71	-258.67
P28	-1131.84	-103.38
P29	-1101.81	-299.81
P30	-1027.24	-276.69
P31	-850.92	-260.12
P32	-295.84	-290.23
P33	-877.50	-258.68
P34	-872.06	-324.87
P35	-872.73	-391.28
P36	-888.03	-406.09
P37	-1100.63	-410.44
P38	-1121.69	-472.26
P39	-1054.21	-474.80
P40	-480.50	-480.50
P41	-624.16	-713.75
P42	-1184.66	-705.08
P43	-1185.09	-698.87
P44	-1251.86	-701.02
P45	-653.74	-653.74
P46	-1248.51	-613.46
P47	-1224.56	-583.94
P48	-1212.11	-581.97
P49	-1189.75	-560.35
P50	-1188.46	-557.79
P51	-1173.86	-544.86
P52	-1130.89	-511.92
P53	-833.56	-481.92
P54	-752.72	-479.76
P55	-645.46	-472.73
P56	-644.90	-633.91
P57	-644.15	-726.68
P58	-681.75	-738.35
P59	-731.46	-734.02
P60	-853.21	-720.26
P61	-916.19	-451.27
P62	-890.23	-482.41
P63	-743.81	511.77
P64	-650.29	519.29
P65	-555.40	519.13
P66	-552.97	468.74
P67	-345.07	345.07
P68	-918.98	354.31
P69	-402.82	402.82
P70	-400.61	533.10
P71	-534.36	534.36
P72	-296.07	526.07
P73	-296.17	494.24
P74	-319.59	485.75
P75	-406.32	407.25
P76	-916.85	288.28
P77	-768.14	346.31
P78	-742.37	180.31
P79	-803.08	151.55
P80	-221.44	221.44
P81	-710.66	363.49
P82	-602.55	397.88
P83	-556.89	319.83
P84	-514.48	222.13
P85	-707.82	167.90
P86	-715.62	272.15
P87	-409.93	474.80
P88	-325.78	473.72
P89	-303.96	467.42
P90	-316.29	423.11
P91	-420.81	420.81
P92	-416.53	433.18
P93	-886.76	102.42
P94	-115.77	115.77
P95	-812.64	130.21
P96	-736.69	144.69
P97	-711.50	-16.36
P98	-685.40	-165.76
P99	-210.61	-210.61
P100	-871.44	-48.90
P101	-702.05	150.26
P102	-162.50	162.50
P103	-555.03	168.04
P104	-491.29	169.49
P105	-477.07	95.31
P106	-482.51	20.32
P107	-676.99	-8.98
P108	-673.43	-28.63
P109	-484.90	-0.20
P110	-491.13	-80.05
P111	-489.44	-178.04
P112	-647.22	-167.48
P113	-838.63	-253.61
P114	-830.24	-242.49
P115	-754.32	-234.57
P116	-678.20	-228.97
P117	-652.77	-391.33
P118	-819.67	-401.80
P119	-833.48	-387.54
P120	-833.20	-320.46
P121	-642.41	-227.14
P122	-675.37	-225.10
P123	-485.65	-223.69
P124	-478.92	-301.89
P125	-472.28	-380.08
P126	-812.91	-380.93
P127	-629.06	-308.24
P128	-628.28	-434.28
P129	-474.39	-426.22
P130	-463.73	-515.08
P131	-577.54	-522.78
V1	-862.76	502.10
V2	-842.62	320.45
V3	-117.84	117.84
V4	-861.32	-234.87
V5	-855.27	-418.42
V6	-1109.73	-435.39
V7	-884.79	-421.27
V8	-627.18	-417.96
V9	-653.99	-405.79
V10	-480.52	-404.19
V11	-458.04	-458.04
V12	-854.17	-473.13
V13	-831.84	-466.42
V14	-689.03	-469.65
V15	-1109.51	-457.21
V16	-1109.36	-472.73
V17	-1112.46	-282.46
V18	-1153.62	59.22
V19	-1128.76	298.82
V20	-1131.21	254.27
V21	-1149.22	258.58
V22	-1155.94	272.61
V23	-1148.77	278.56
V24	-1158.76	277.36
V25	-1158.05	470.15
V26	-1148.05	470.07
V27	-451.93	451.93
V28	-427.77	483.95
V29	-324.63	484.72

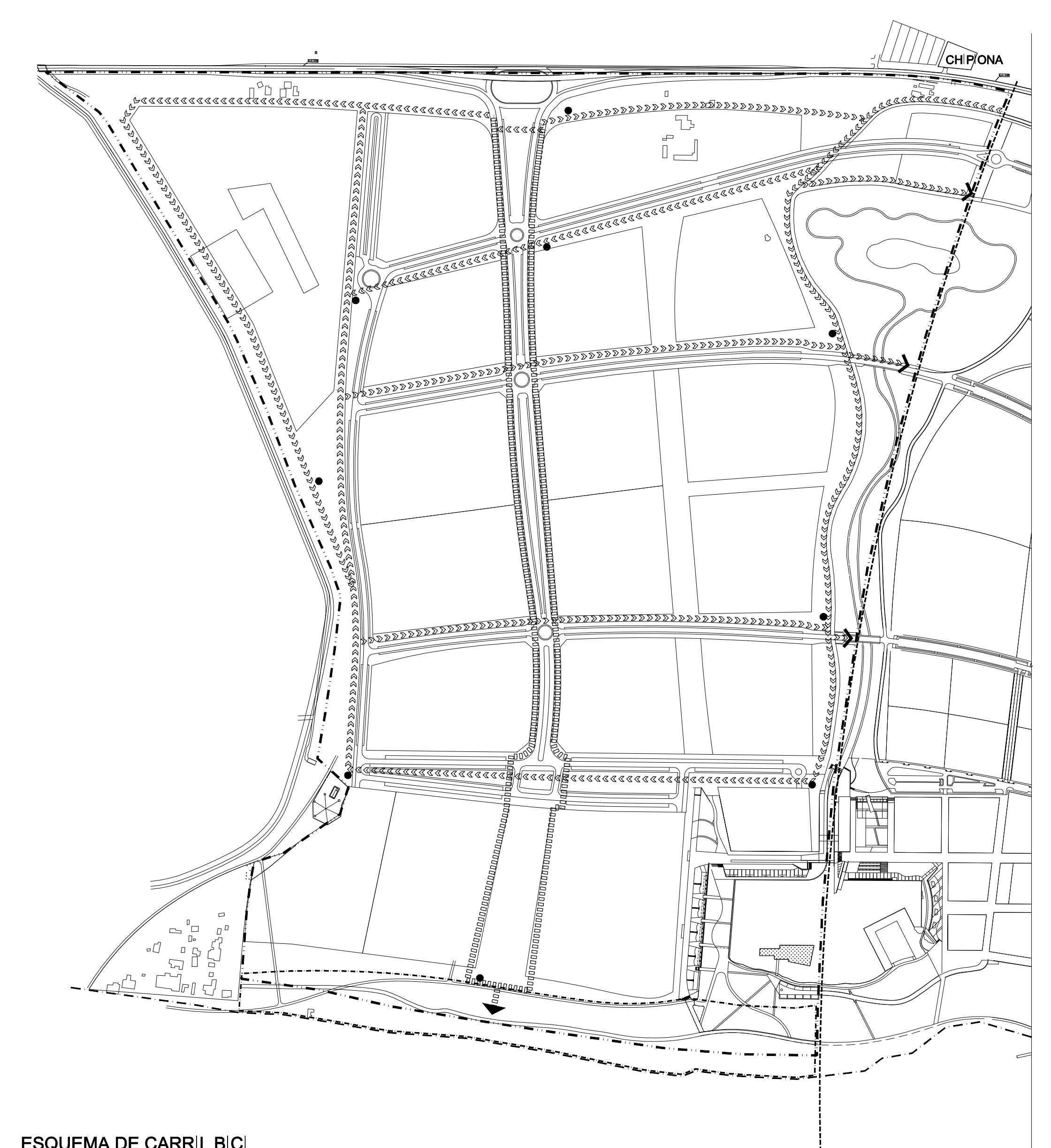




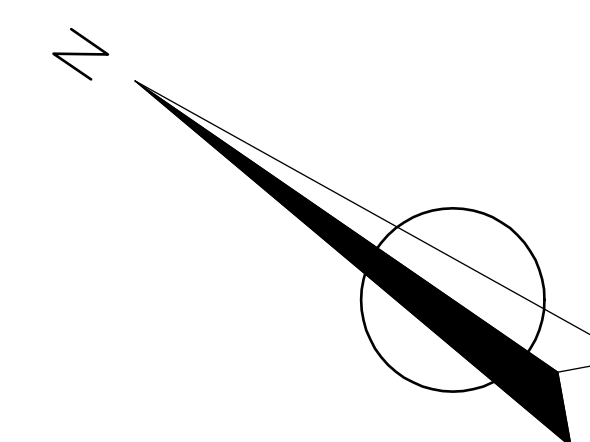
----- POSICION Y DIMENSION ORIENTATIVA CARRIL BICI (EN SECCIONES DEL VIARIO)



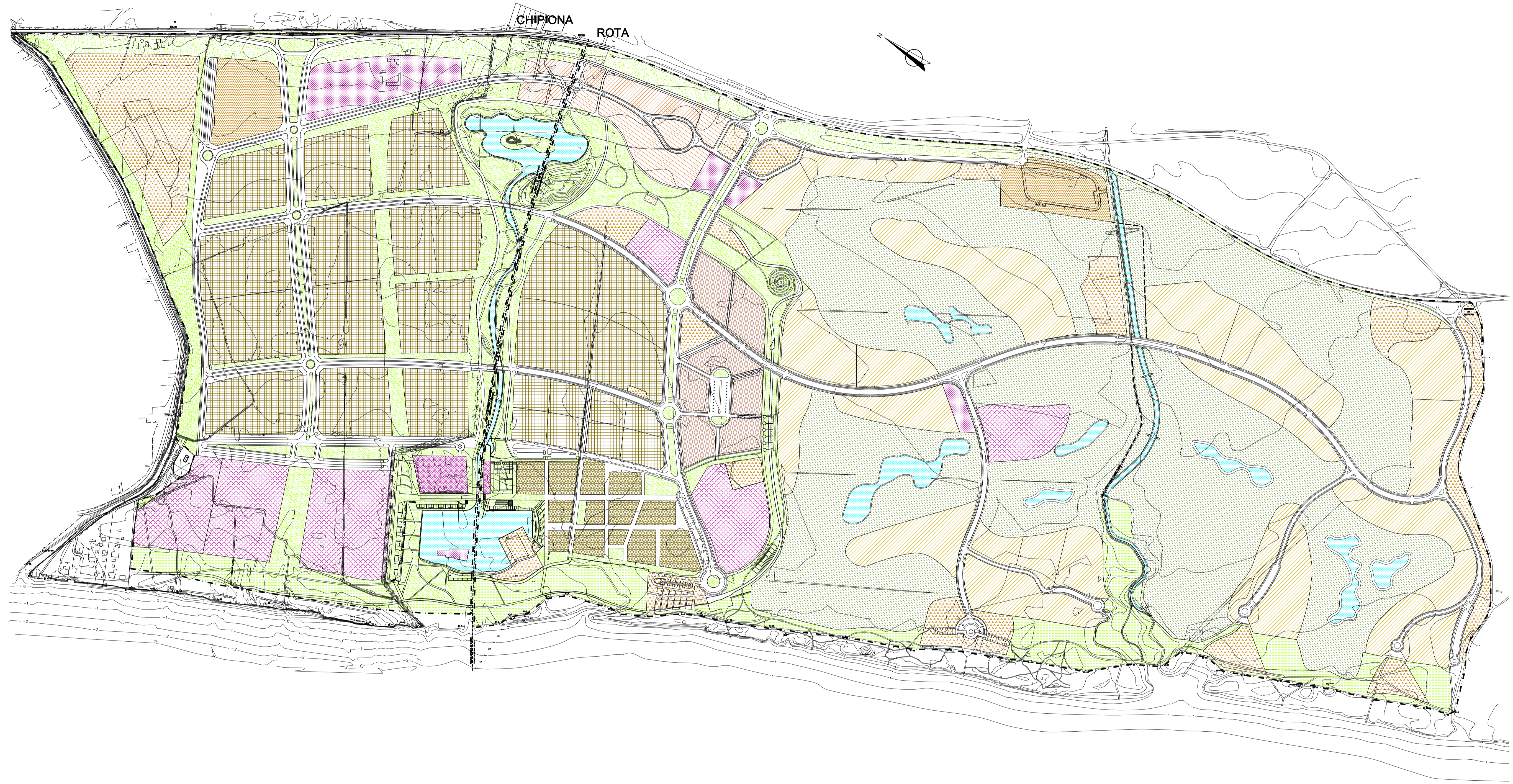
ESQUEMA DE TRAFICO Y APARCAMIENTOS
 - - - - - APARCAMENTOS EN BATERIA
 - - - - - APARCAMENTOS EN CORDON
 ——— SENTIDO DE CIRCULACION



ESQUEMA DE CARRIL BICI
 >>>>> CARRIL BICI BI-DIRECCIONAL
 ○○○○○○ CARRIL BICI SENTIDO UNICO
 >>>>> CONEXION CON CARRIL BICI VIARIO ROTA
 >>>>> CONEXION CON PASEO LITORAL
 ● LOCALIZACION PARA POSIBLES APARCAMIENTOS DE BICICLETAS



- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION DE CHIPIONA
- URBANIZACIÓN EJECUTADA
- PARCELAS
- URBANIZACIÓN VIALES Y ESPACIOS LIBRES ASOCIADOS
- URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- AMBITOS MÍNIMOS DE PROYECTO UNITARIO



RESIDENCIAL

- CIUDAD JARDIN C1/C11
- CIUDAD JARDIN C12
- CIUDAD JARDIN C3
- CONDOMINIO CO/CO1
- CONDOMINIO CO2
- MANZANA ABIERTA MA
- PUEBLO TRADICIONAL PT1
- PUEBLO TRADICIONAL PT2
- RESIDENCIAL GOLF RG

USOS COMPLEMENTARIOS

- HOTELERO HL/H
- HOTELERO PUEBLO HP
- TERCARIO-COMERCIAL
- CAMPO DE GOLF G
- DIVISION TERMINOS MUNICIPALES
- DELIMITACION PLAN PARCIAL

AREAS LIBRES PUBLICAS

- BANDA DUNAR Y JARDIN LITORAL
- PARQUES, JARDINES Y AVENIDAS VERDES
- AREAS FORESTALES DE PROTECCION
- CANAL Y LAGOS

DOTACIONAL

- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- DOTACIONAL PRIVADO

PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
TEXTO REFUNDIDO

ORDENACION CONJUNTA ROTA-CHIPIONA

7
ORD

Escala 1:5.000
 Febrero 2.003



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA





CONEXION DRENAJE DUPLICACION DEL COLECTOR ACTUAL DE ROTA

INFRAESTRUCTURA PROPUESTA
RED DE PLUVIALES

- RED DE DRENAJE Y ENCAUZAMIENTO APORTES EXTERNOS A LA URBANIZACION
- RED SECUNDARIA RECOGIDA PLUVIALES VIARIO
- VERTIDO DE PLUVIALES ENTERRADO
- ALVIADERO

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
RED DE PLUVIALES

- RED PRINCIPAL

PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
TEXTO REFUNDIDO
ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS: PLUVIALES

8.1
ORD
Escala 1:3.000
Febrero 2.003



INFRAESTRUCTURA PROPUESTA

RED DE AGUAS RESIDUALES

- IMPULSION RED DE FECALES
- COLECTORES FECALES (POR GRAVEDAD)
- ESTACION DE BOMBEO

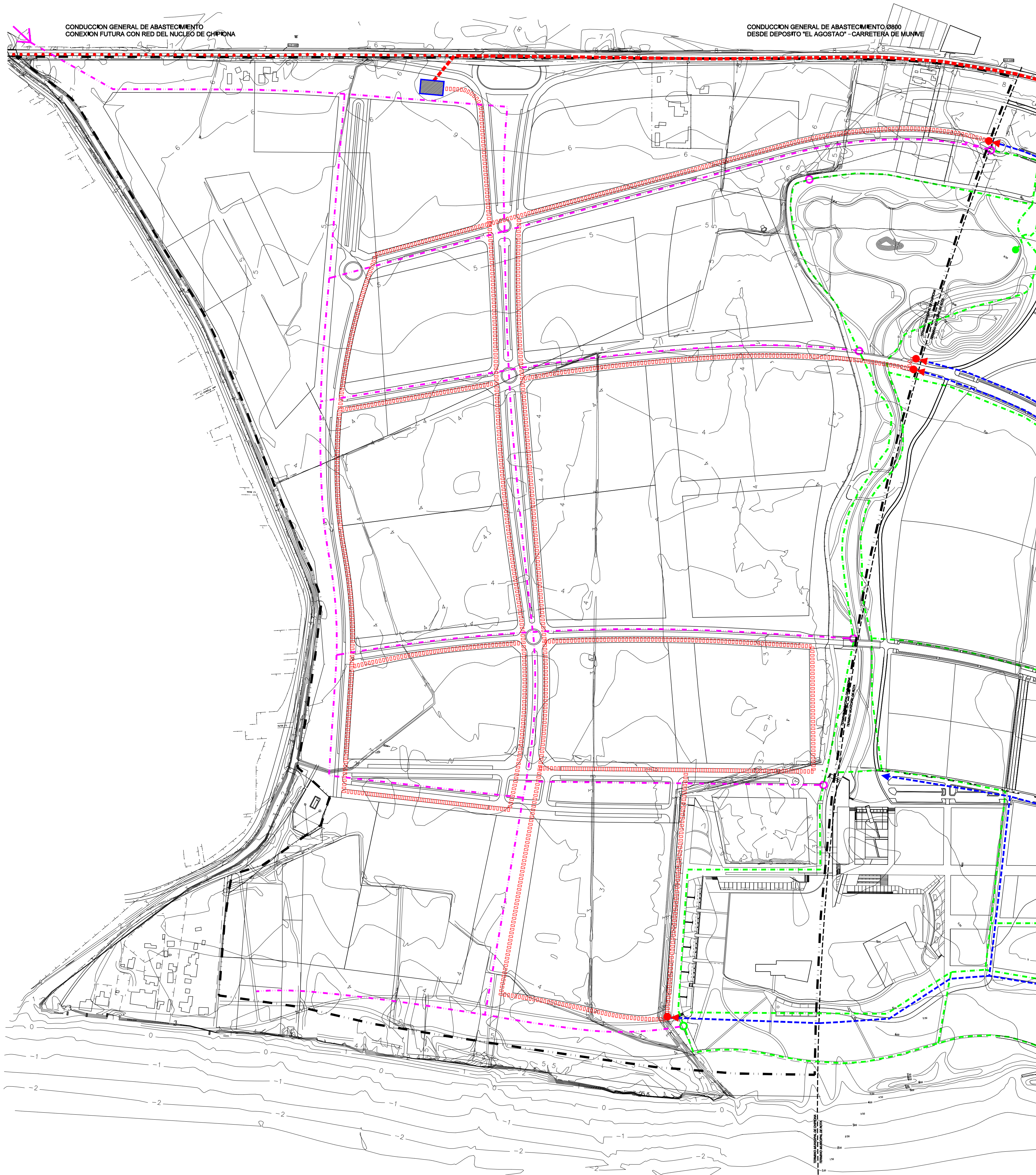
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

RED DE AGUAS RESIDUALES

- IMPULSION RED DE FECALES
- IMPULSION RED DE FECALES PROPUESTA PROXIMA FASE
- COLECTORES FECALES (POR GRAVEDAD)
- ESTACION DE BOMBEO

PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
 TEXTO REFUNDIDO
 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS: RESIDUALES

8.2
 ORD
 Escala 1:3.000
 Febrero 2.003






INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
RED DE RIEGO

-  DEPOSITO REGULADOR
-  RED PRINCIPAL





RED DE AGUA POTABLE

-  DEPOSITO REGULADOR Y GRUPO DE PRESION
-  RED ARTERIAL

INFRAESTRUCTURA PROPUESTA
RED DE RIEGO



-  RED PRINCIPAL
-  CONEXION RED LA BALLENA-ROTA
-  CONEXION CONDUCCION DE AGUA DESDE FUTURA EDAR CHIPIONA

RED DE ABASTECIMIENTO



-  DEPOSITO REGULADOR
-  CONEXION GENERAL ABASTECIMIENTO CONFEDERACION HIDROGRAFICA
-  RED ARTERIAL
-  PUNTOS DE POSIBLE CONEXION REDES LA BALLENA ROTA-CHIPIONA



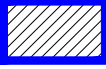






**INFRAESTRUCTURA PROPUESTA
ELECTRIFICACION M.T.**

-  CT PROPUUESTO
-  RED SUBTERRANEA M.T.

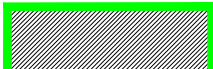

INFRAESTRUCTURA TELEFONICA

-  CENTRAL
-  RED CANALIZACIONES

**INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
ELECTRIFICACION M.T.**

-  SUBESTACION
-  CT
-  RED SUBTERRANEA MT
-  CIRCUITO 0
-  CIRCUITO 1
-  CIRCUITO 2
-  CIRCUITO 3

INFRAESTRUCTURA TELEFONICA

-  CENTRAL
-  RED CANALIZACIONES

PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
TEXTO REFUNDIDO

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:
TELEFONIA Y MEDIA TENSION

8.4
ORD

Escala 1:3.000
Febrero 2.003



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA





INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
GAS CANALIZADO

- CONDUCCION DE GAS
- VALVULA ENTERRABLE

INFRAESTRUCTURA PROPUESTA
GAS CANALIZADO

- CONDUCCION DE GAS
- VALVULA ENTERRABLE

PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
 TEXTO REFUNDIDO

8.5
 ORD

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS: GAS CANALIZADO

Escala 1:3.000
 Febrero 2.003



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA





CENTRAL DE RECOGIDA DE R.S.U.

INFRAESTRUCTURA PROPUESTA
RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

- RED GENERAL DE RECOGIDA NEUMATICA DE RSU
- * COMPUERTA DE INSPECCION
- VALVULA DE SECCIONAMIENTO
- ⊗ CENTRAL DE RECOGIDA
- UBICACION DE BUZON DE VERTIDO ORGANICO
- UBICACION DE BUZON DE VERTIDO INORGANICO

PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
ORD
ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS:
RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

8.6
ORD
Escala 1:3.000
Febrero 2.003



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA





PLAN PARCIAL DE LA UUI LA BALLENA. T.M. CHIPIONA
TEXTO REFUNDIDO

IMAGEN DE LA PROPUESTA

9
ORD

Escala 1:3.000
Febrero 2003



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA



Este documento de Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística de La Ballena (Chipiona), ha sido redactado por los arquitectos Manuel González Fustegueras, Javier Grondona España y Carlos López Canto