

**JUNTA DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SECTOR 4 “LOS QUEMADOS”**  
PROMOTOR



## MODIFICACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACION SUELO  
URBANIZABLE SECTORIZADO SUS-AR.1 SECTOR 4  
“LOS QUEMADOS”, TÉRMINO MUNICIPAL DE  
CHIPIONA. (CADIZ).

ABRIL 2014

### III. ORDENANZAS REGULADORAS

---

## **ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS.**

---

	<b>PAG.</b>
<b>CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA</b>	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b>	<b>7</b>
<b>SECCIÓN 1. FIJACIÓN DE RESERVAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES.</b>	<b>7</b>
1.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
1.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES	
<b>SECCION 2. FIJACIÓN DE RESERVAS PARA SISTEMAS LOCALES.</b>	<b>9</b>
1.1. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	
1.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES	
<b>SECCIÓN 3. FIJACIÓN DE RESERVAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO O ADOSADO</b>	<b>12</b>
<b>SECCIÓN 4. FIJACIÓN DE RESERVAS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA.</b>	<b>15</b>
<b>SECCIÓN 5. FIJACIÓN DE RESERVAS PARA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA.</b>	<b>17</b>
<b>SECCIÓN 6. FIJACIÓN DE RESERVAS TERCIARIO MANZANA T-1.</b>	<b>20</b>
<b>SECCIÓN 7. FIJACIÓN DE RESERVAS TERCIARIO MANZANA T-2.</b>	<b>22</b>

## CAPITULO 1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

### ARTICULO 1.1. - ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan Parcial ordena el suelo clasificado como urbanizable sectorizado, identificado como SECTOR 4 "denominado "LOS QUEMADOS", y determinado en el Plan general de Ordenación Urbana de Chipiona 2005.

La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

### ARTICULO 1.2. - VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.- El Plan Parcial entrará en vigor desde la publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2.- Será necesario tramitar una modificación del Plan Parcial, conforme al art. 38 de la LOUA, cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación, edificación o uso conforme a la calificación y estructura general definida en el presente Plan.

### ARTICULO 1.3. -OBLIGATORIEDAD.

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el presente sector, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

### ARTICULO. 1.4. - INTERPRETACIÓN DEL DOCUMENTO.

1.- La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuara en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2.- En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de este Plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Chipiona.

### ARTICULO. 1.5. - NORMAS DE APLICACIÓN.

1.- Será de plena aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona 2005, definida como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio y en lo referente a:

- "Normativa. Régimen Urbanístico", (TITULO II) que regula el régimen jurídico al que quedan sometidas las distintas clases de suelo, con las particularidades contenidas en el siguiente capítulo de estas Ordenanzas.
- "Desarrollo y Ejecución del Plan", (TITULO III) que regula las condiciones de los instrumentos de desarrollo, de gestión y de ejecución, intervención municipal del uso de suelo y la edificación e información urbanística.
- "Normas Generales de usos", (TITULO IV) que regula la clasificación, regulación, clases, y condiciones generales de usos.

2.- Será de aplicación, cualquier normativa sectorial que sea de aplicación en el desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, y en concreto a la Legislación vigente en su momento referida a Ley de Aguas, Reglamentos de Dominio Público Hidráulico, y Planes Hidrológicos

### ARTICULO 1.5. TERMINOLOGIA

Los conceptos que se expresan en la presentes ordenanzas reguladoras, al objeto de su aplicación serán interpretadas conforme a la definición establecida en el presente artículo.

### **Alineaciones.**

1.- Actuales. Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

2.- Oficiales. Son las fijadas como tales por el Plan General o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

Son de dos tipos:

#### **Alineaciones exteriores.**

Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambas con el viario público, peatonal o rodado.

#### **Alineaciones interiores de manzana.**

Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

#### **Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se medirá en número de plantas y en metros.

A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación.

#### **Altura de plantas o pisos.**

a) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

b) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, éste no determinará la altura libre sino que ésta se medirá a cara inferior de forjado.

#### **Ancho de solares.**

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

#### **Bajo Cubierta**

Se denomina bajocubierta al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina con lucernarios en el mismo plano del faldón de cubierta, distribuidos rítmicamente sin que en ningún caso puedan ocupar más del 25% de la longitud del alero, ni tener una anchura superior a 1,3 m. A efecto de edificabilidad se computará la superficie que tenga una altura libre de 1,70 m. o superior.

#### **Edificabilidad.**

Se designa con este nombre la medida de la edificación en una parcela, zona o área de suelo.

Puede establecerse en cifras absolutas (m<sup>2</sup> edificables), por aplicación de cifras relativas mediante un coeficiente o índice en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o por parámetros formales de la construcción: fondo, altura, ocupación.

#### **Edificación cerrada.**

Se entiende que una edificación es cerrada (con o sin patio de manzana) cuando está definida por alineaciones exteriores (e interiores en su caso) que conforman una vía pública.

#### **Edificación abierta.**

Se entiende que una edificación es abierta cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse, cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos, etc.).

Eventualmente puede coincidir una o varias alineaciones de parcela con alineaciones de viario.

Se consideran 4 tipos de edificación abierta:

Aislada: Está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Pareada: Está unida a otra edificación similar constituyendo ambas una edificación abierta.

Adosada: Está unida en hilera o greca a otras similares, el conjunto constituye una edificación abierta.

Mixta: es una mezcla de adosada y aislada, ya que la edificación por unos lados se adosa y por otros de retranquea, como fruto de una edificación ya construida sin someterse a normativa. Es el tipo de las edificaciones unifamiliares residenciales construidas en el Sector previo a su desarrollo.

**Edificio de uso exclusivo.**

Aquel que se destina en su totalidad al mismo uso.

**Edificios e instalaciones fuera de ordenación.**

Se consideran como tales los erigidos con antelación a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con los mismos.

**Espacio libre de parcela.**

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

**Finca fuera de línea.**

Es aquella en la que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

**Finca remetida.**

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

**Fondo máximo edificable.**

Se denomina fondo máximo edificable, a la distancia máxima desde la alineación exterior, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que, en tipología de edificación cerrada puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja e, incluso, en planta baja, cuando así lo determine la Ordenanza Particular.

**Línea de la edificación.**

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos.

**Ocupación máxima de parcela.**

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la superficie total de la parcela.

**Patio inglés.**

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

**Patio de manzana.**

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana en tipología de edificación cerrada cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas fuera igual o superior a la medida de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio y cuente con acceso de bomberos desde el exterior y un itinerario para vehículos de emergencia de anchura mínima 3 m. bordeando la alineación interior. Caso de no cumplirse alguna de las dos condiciones se asimilaría a patio/patios de parcela.

Las habitaciones que tengan fachada a dicho patio se consideran exteriores a todos los efectos.

**Patio de parcela.**

Es el espacio libre situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

1. Patios cerrados. Cuando todos sus límites están conformados por edificación.
2. Patios abiertos. En caso contrario.

**Pieza habitable.**

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos. Los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

**Planta Baja.**

Es la planta inferior del edificio cuyo techo está a una altura superior a 1,20 m. por encima de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación en la tipología de vivienda unifamiliar o bloque abierto.

**Portal.**

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

**Rasantes.**

1. Actuales: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
2. Oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

**Retranqueo.**

Es el ancho de la franja del terreno comprendida entre una alineación y la línea de la edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el Artículo 18 apartado alineaciones. Asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

**Semisótano.**

Planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante o terreno en contacto con la edificación en la tipología de bloque abierto o vivienda unifamiliar y su techo por encima de rasante o terreno en contacto con la edificación, hasta una altura de 1,40 m.

**Solar.**

Es la superficie de suelo urbano, definida en el presente Plan General o que resulte de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, apta para la edificación y que reúna los requisitos establecidos en el artículo 148.4 LOUA:

A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

**Sólido capaz.**

Es el poliedro resultante de aplicar sobre unas parcelas los parámetros especificados en la Ordenanza correspondiente como valores máximos.

**Sótanos.**

Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante.

**Superficie construida computable.**

1. Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en la planta.
2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas incluidos bajocubierta, sótanos y semisótanos excepto cuando éstos últimos se destinen a usos de aparcamiento o trastero de dotación obligatoria o servicios e instalaciones del edificio (caldera, cuartos de máquinas, contadores, etc.) y en la proporción que determine la Ordenanza General o Particular.

### **Superficie ocupada.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de toda la construcción utilizable (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas...etc.) incluso la subterránea y los vuelos cerrados.

Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamiento se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona.

### **Uso.**

Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características y exigencias urbanísticas y constructivas permiten aislarla como tipo diferenciable de otros a efectos de regulación normativa.

### **Usos - Tipologías.**

A) En función de la regulación normativa genérica.

Global. Uso de referencia en una zona de las delimitadas por el Plan General, síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior.

Pormenorizado. Uso específico contemplado por el Plan General.

Característico. Uso predominante del Área de Reparto a efectos de fijación del Aprovechamiento tipo.

B) En función de la propiedad/uso.

Público. Usos y servicios realizados o prestados por la Administración directa o indirectamente sobre bienes de dominio público o privado de dicha administración.

Privado. Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

C) En función de su admisibilidad.

1. Uso permitido. Es el que se considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan.

Se distinguen tres subtipos:

Uso predominante. Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.

Uso compatible. Aquel uso que se permite en tanto complementa al uso o usos predominantes y no desvirtúa el carácter de la zona.

Uso complementario. El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa.

2. Uso prohibido. Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretende el Plan General. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.

D) En función de la coexistencia con otros usos.

Uso exclusivo. El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.

Uso compartido. Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

### **Vuelos, entrantes y salientes.**

Por vuelo se entiende la parte de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su longitud o extensión medida en dirección perpendicular a dicho paramento y por su anchura o extensión medida en dirección paralela al mismo.

Se distinguen dos tipos:

- Cerrado: cuando está delimitado en tres de sus cuatro lados por paramentos con altura superior a 1,10 m.

- Abierto: cuando esta delimitación existe en tan sólo uno o dos de sus cuatro lados.

Los dos anteriores tipos se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina o alero si coincide con el nivel de cubierta.

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante, respectivamente.

### **Miradores.**

Se entiende por miradores aquéllas construcciones voladas cerradas formadas por vidrio y carpintería donde la proporción de elementos transparentes alcanza el 90% y el vuelo es inferior a 80 cm.

**CAPITULO 2 REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO: USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO. ÁMBITOS DIFERENCIADOS. NORMAS PARTICULARES DE CADA AMBITO. PLANO B1**

**SECCIÓN 1. FIJACIÓN DE RESERVAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES.**

**1.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

ARTICULO 2.1. DEFINICIÓN.

El ámbito de ordenación que nos ocupa incluye 53.161,60 metros cuadrados, según ficha del Plan General, como reserva para el Sistema General de Espacios Libres. Están ubicados en la colindancia con los espacios no urbanizables de uso agrícola y sin ninguna vía que atraviese el Sistema, pues estos espacios libres poseen las características indicadas en la normativa para la protección del hábitat del camaleón. Estos suelos, así como las edificaciones que se prevean en él, tendrán un destino público.

Las determinaciones en cuanto a su exacta localización, morfología y relación con el entorno inmediato de ordenación quedan expresadas en la documentación gráfica. En la ordenación se ha denominado como Manzana **SG-EL** y tiene una superficie de **53.362,07** metros cuadrados de carácter público.

ARTICULO 2.2. USO.

Queda determinado en el de sistema general para uso de espacios verdes, en conformidad al art.96 y sección 5 del capítulo III del título IV del PGOU. Tiene las características indicadas en la normativa del Plan General para la protección del hábitat del camaleón.

ARTICULO 2.3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad asignada a esta manzana es nula a efectos de computo aunque se permiten construcciones bajo un módulo total de 0.05 metros cuadrados de techo cada metro de suelo con cualquier uso público al servicio del espacio libre o de carácter recreativo, siempre que se construya con materiales con estructura ligera y realizando para ello un proyecto único bajo la correspondiente aprobación preceptiva municipal.

ARTICULO 2.4. PARCELACIONES.

No se admiten parcelaciones sobre la manzana delimitada.

**1.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES.**

ARTICULO 2.5. DEFINICIÓN.

Según ficha del Plan General se incluye una manzana como reserva para el Sistema General de Equipamientos de Uso Deportivo. Estos suelos, así como las edificaciones que se realicen en él, tienen un destino público.

Las determinaciones en cuanto a su exacta localización, morfología y relación con el entorno inmediato de ordenación quedan expresadas en la documentación gráfica. En la ordenación se ha denominado como Manzana **SG-EQ** y tiene una superficie de **42.244,12** metros cuadrados de uso público.

ARTICULO 2.6. USO.

Queda determinado en el de sistema general de uso deportivo en conformidad al art.95 y 96 y sección 4 y 5 del capítulo III del título IV del PGOU.

ARTICULO 2.7. EDIFICABILIDAD.

Se asigna una edificabilidad a la manzana de 0.50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, si bien podrá ajustarse a los requerimientos funcionales y normativos del equipamiento deportivo a construir. Se asigna edificabilidad no computable al subsuelo, resultante de la superficie de la manzana por dos plantas de profundidad.

**ARTICULO 2.8. PARCELACIONES.**

Se admiten parcelaciones sobre la manzana delimitada, que respondan a requerimientos funcionales de los distintos usos deportivos compatibles, para la eficaz gestión y explotación de sus instalaciones.

**ARTICULO 2.9. OCUPACION MAXIMA.**

Sobre rasante el 50%, si bien podrá ajustarse a los requerimientos funcionales y normativos del equipamiento deportivo a construir. Bajo rasante 100%.

**ARTICULO 2.10. ALINEACIONES.**

Se define un área de movimiento de la edificación delimitado por la separación de la alineación a la de lindero de parcela que será de cuatro (4) metros. El acceso a la edificación se realizará según artículo 181 del PGOU.

**ARTICULO 2.11. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.**

Se define una separación mínima entre edificios de ocho (8) metros.

**ARTICULO 2.12. ALTURAS PERMITIDAS.**

La altura máxima permitida es de cuatro (4) plantas y de 13.50 m a cara superior del último forjado. Sobre esta altura máxima sólo se admiten construcciones según artículo 161 del PGOU.

**ARTICULO 2.13. SOTANOS.**

En los sótanos podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos y garajes, usos no residenciales complementarios del principal. En el espacio que se define desde los linderos a la alineación de la edificación debe de terminarse a cota con el vial. Bajo edificación la cara superior del sótano no podrá tener una cota superior a uno cuarenta (1.40) metros.

**ARTICULO 2.14. SALIENTES Y VUELOS.**

Los vuelos sobre la alineación de la edificación serán libres, siempre que no sobrepasen el lindero de la parcela.

**ARTICULO 2.15. AJARDINAMIENTO.**

Se realizará el preceptivo proyecto de ajardinamiento de las áreas libres interiores.

**Cuadro resumen de superficies SISTEMAS GENERALES**

DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN TIPO / USO	MANZANA / PARCELA	Superficie suelo M <sup>2</sup>	% respecto al sector
<b>SG-EL</b>	<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>	<b>SG-EL</b>	<b>53.362,07</b>	<b>18,10</b>
<b>SG-EQ</b>	<b>SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEPORTIVO</b>	<b>SG- EQ</b>	<b>42.244,12</b>	<b>14,33</b>
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		<b>TOTAL</b>	<b>95.606,19</b>	<b>32,43</b>

## SECCIÓN.2. FIJACIÓN DE RESERVAS PARA SISTEMAS LOCALES

### 2.1. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

#### ARTICULO 2.16. DEFINICIÓN.

Este sistema de espacios libres constituye la reserva de terreno para parques y jardines públicos, de recreo y expansión, zonas deportivas, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. Esta reserva no es inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y se establecen con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos. Estos suelos, así como las edificaciones que se prevean en él, tienen un destino público.

Se computan como jardines públicos aquellas superficies no inferiores a 1.000 metros cuadrados, en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. Poseen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tienen garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Por lo tanto y siendo el área del sector de 294.767,12 metros cuadrados, se establece un mínimo de reserva de suelo para sistemas locales de espacios libres, aquellos que cumpliendo toda condición anterior suman la cantidad mínima de 29.477 metros cuadrados. Se fija dentro del mínimo anterior, un máximo del 20% para áreas peatonales pavimentadas.

La ordenación propuesta desarrolla este sistema local mediante los ámbitos delimitados **V1, V2, V3, V4** con una superficie total de **31.903,15** metros cuadrados de destino público.

#### ARTICULO 2.17. USO.

Queda determinado en el de sistema local para uso de espacios libres en conformidad al art.96 del PGOU.

#### ARTICULO 2.18. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad asignada a esta manzana es nula a efectos de computo aunque se permiten construcciones bajo un módulo total de 0.05 metros cuadrados de techo cada metro de suelo con cualquier uso público al servicio del espacio libre o de carácter recreativo, siempre que se construya con materiales con estructura ligera y realizando para ello un proyecto único bajo la aprobación del equipo técnico del municipio.

#### ARTICULO 2.19. PARCELACIONES.

No se admiten parcelaciones sobre la manzanas delimitadas.

### 2.2. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES.

#### ARTICULO 2.20. DEFINICIÓN.

Reserva de suelo para centros culturales y docentes.

Se fija la dotación mínima para centro docente EQ-E1 de **10.984,32** metros cuadrados de suelo para Educación Secundaria (módulo de educación básica de 16 unidades), y **5.203,53** metros cuadrados de suelo para centro de enseñanza preescolar o Educación Primaria EQ-E2

Reserva de suelo para SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Se fija la reserva mínima de metros construidos para servicios de interés público y social en 8.202,41 metros cuadrados construidos, distribuidos en tres parcelas.

Parcela **EQ-S1** de **806,64** metros cuadrados de suelo.

Parcela **EQ-C1** de **2.726,00** metros cuadrados de suelo.

Parcela **EQ-C2** de **3.808,66** metros cuadrados de suelo.

#### ARTICULO 2.21. USO.

El Plan Parcial ordena el sector con las siguientes reservas suelos para equipamientos dotacionales, cuyas usos previstos son:

Parcela **EQ-E1** para uso docente público.

Parcela **EQ-E2** para uso docente público.

Parcela **EQ-S1** para uso administrativo.

Parcela **EQ-C1** para uso comercial.

Parcela **EQ-C2** para uso comercial.

El uso en las parcelas EQ-E1 y EQ-E2 se destinaran a usos docentes con carácter predominante y exclusivo. Para el resto de parcelas de equipamiento EQ-S1, EQ-C1 y EQ-C2, independientemente del uso adscrito en el presente Plan Parcial a efectos de cumplimiento de dotaciones, se permitirá todas las clases de uso establecidas en el artículo 95 del PGOU, y por tanto permitiéndose cualquier otro uso dotacional correspondiente a equipamientos de servicios de interés público y social en conformidad a los artículos 111 y 112 del PGOU.

#### ARTICULO 2.22. EDIFICABILIDAD.

Las parcelas de equipamiento público tendrán la edificabilidad que resulte de la aplicación del programa funcional y normativa sectorial de aplicación, con la limitación de los parámetros de ocupación, alineaciones y altura permitidos en esta ordenanza.

Tanto la edificabilidad sobre rasante como bajo rasante, no computa como aprovechamiento lucrativo.

#### ARTICULO 2.23. PARCELACIONES.

Se admiten parcelaciones sobre las manzanas delimitadas, que respondan a requerimientos funcionales de los distintos los usos compatibles, para la eficaz gestión y explotación de sus instalaciones.

#### ARTICULO 2.24. OCUPACION MAXIMA.

Sobre rasante el 100% para la Parcela EQ-S1, EQ-C1 y EQ-C2; y el 80% para el resto de parcelas de equipamiento. Bajo rasante 100% en todas las manzanas.

#### ARTICULO 2.25. ALINEACIONES.

Parcela EQ-S1: La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior a vial.

Parcela EQ-E1 EQ-E2, EQ-C1 y EQ-C2.: La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior a vial, o retranquearse respecto a la misma en función de los requerimientos funcionales.

En el caso de linderos medianeros, la edificación podrá adosarse y en caso de separarse la distancia mínima a lindero será de 4 mts, a excepción de la parcela EQ-E1 que obligatoriamente deberá cumplir la separación mínima de 4 mts al lindero medianero.

#### ARTICULO 2.26. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Será el resultado de la aplicación de la separación de alineación establecida en el artículo anterior.

#### ARTICULO 2.27. ALTURAS PERMITIDAS.

La altura máxima permitida es:

Para los equipamientos EQ-S1, EQ-E1 y EQ-E2: 2 plantas y de 8,00 m a cara superior del último forjado.

Para los equipamientos EQ-C1 y EQ-C2.: 3 plantas y de 11,00 m a cara superior del último forjado

Sobre estas alturas máximas sólo se admiten construcciones según artículo 161 del PGOU.

**ARTICULO 2.28. SOTANOS.**

En los sótanos podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos y garajes, usos no residenciales complementarios del principal. En el espacio que se define desde los linderos a la alineación de la edificación debe de terminarse a cota con el vial. Bajo edificación la cara superior del sótano no podrá tener una cota superior a uno cuarenta (1.40) metros.

**ARTICULO 2.29. SALIENTES Y VUELOS.**

Los vuelos sobre la alineación de la edificación no serán mayores a un metros (1,00 mts).

**ARTICULO 2.30. AJARDINAMIENTO.**

Se realizará el preceptivo proyecto de ajardinamiento en los espacios libres interiores de las parcelas de equipamiento

**ARTICULO 2.31. APARCAMIENTOS.**

Los equipamientos incluirán en la parcela los aparcamientos que funcionalmente requieran.

**Cuadro resumen de superficies SISTEMAS LOCALES**

CALIFICACION	TIPO / USO	MANZANA / PARCELA	Superficie suelo M <sup>2</sup>	% respecto SUP. sector
<b>ESCOLAR EQ-E</b>	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EDUCACIÓN BÁSICA / SECUNDARIA	<b>EQ-E1</b>	<b>10.984,32</b>	
	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EDUCACIÓN BÁSICA / PRIMARIA	<b>EQ-E2</b>	<b>5.203,53</b>	
<b>SIPS</b>	Equipamiento dotacional SOCIAL Administrativo	<b>EQ-S1</b>	<b>806,64</b>	
	Equipamiento dotacional COMERCIAL 1 A	<b>EQ-C1</b>	<b>2.726,00</b>	
	Equipamiento dotacional COMERCIAL 2	<b>EQ-C2</b>	<b>3.808,66</b>	
<b>SUBTOTAL DOTACIONES EQUIPAMIENTOS</b>		<b>TOTAL</b>	<b>23.529,15</b>	<b>7,98</b>
<b>S.E.L</b>	<b>V</b> SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	<b>V-1</b>	<b>17.881,06</b>	
		<b>V-2</b>	<b>5.797,19</b>	
		<b>V-3</b>	<b>6.597,03</b>	
		<b>V-4</b>	<b>1.627,87</b>	
<b>SUBTOTAL DOTACIONES ESPACIOS LIBRES</b>		<b>TOTAL</b>	<b>31.903,15</b>	<b>10,82</b>
<b>SUBTOTAL DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS</b>			<b>55.432,30</b>	<b>18,80</b>
<b>SV</b>	SISTEMA VIARIO	<b>SV</b>	<b>63.686,87</b>	<b>21,61</b>
<b>STI</b>	SISTEMA TÉCNICO INFRAESTRUCTURAS	<b>STI</b>	<b>160,00</b>	<b>0,05</b>
<b>SUBTOTAL SITEMA VIARIO Y TECNICO</b>		<b>TOTAL</b>	<b>63.846,87</b>	<b>21,66</b>
<b>SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES</b>		<b>TOTAL</b>	<b>119.279,17</b>	<b>40,47</b>

**SECCIÓN. 3. FIJACIÓN DE RESERVAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO O ADOSADO.**

ARTICULO 2.32. DEFINICIÓN.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano B1. **ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO**" como **U.A.S-D** y correspondientes a las manzanas **R8, R9 y R10**. Responde a la tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada o adosada, con destino privado y renta libre.

Con una superficie neta de **19.904,56** metros cuadrados de suelo se le asigna una edificabilidad lucrativa total de **14.416,04** metros cuadrados de techo para **100** viviendas, derivados básicamente de la ordenación de los Estudios de Detalle desarrollados y aprobados. Todo el ámbito es de destino privado con renta libre sobre las viviendas

ARTICULO 2.33. USO.

El uso para las manzanas UAS-D es el residencial con destino privado y renta libre. La tipología a desarrollar en estas manzanas es la de unifamiliar o bifamiliar aislada y/o adosada. Como usos compatibles se establecen el de oficinas, salas de reunión, comercial y restauración.

ARTICULO 2.34. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad resultante establecida en los Estudios de Detalle y tras los ajustes incorporados en el presente documento modificado del Plan Parcial, es la siguiente para cada manzana en m<sup>2</sup> edificables:

Manzana	m <sup>2</sup> superficie edificable
<b>R8.1</b>	<b>1.165,47</b>
<b>R8.2</b>	<b>259,15</b>
<b>R8.3</b>	<b>1.490,33</b>
<b>R8.4</b>	<b>1.167,46</b>
<b>R9.1</b>	<b>530,88</b>
<b>R9.2</b>	<b>1.164,00</b>
<b>R10.1</b>	<b>1.997,83</b>
<b>R10.2</b>	<b>5.065,74</b>
<b>R10.3</b>	<b>1.575,18</b>
<b>Total UAS-D</b>	<b>14.416,04</b>

Se asigna edificabilidad no computable al subsuelo, resultante de la superficie de la manzana por dos plantas de profundidad.

En el ANEXO a estas ordenanzas se establece la edificabilidad correspondiente a cada parcela establecida en los Estudios de Detalle y tras los ajustes incorporados en el presente documento modificado del Plan Parcial.

ARTICULO 2.35. NUMERO DE VIVIENDAS.

Se define el siguiente número de viviendas para cada manzana:

Manzana	Nº viviendas
<b>R8.1</b>	<b>8</b>
<b>R8.2</b>	<b>2</b>
<b>R8.3</b>	<b>10</b>
<b>R8.4</b>	<b>9</b>
<b>R9.1</b>	<b>4</b>
<b>R9.2</b>	<b>8</b>
<b>R10.1</b>	<b>14</b>
<b>R10.2</b>	<b>34</b>
<b>R10.3</b>	<b>11</b>
<b>Total UAS-D</b>	<b>100</b>

ARTICULO 2.36. PARCELACIONES.

Se define la parcela mínima de 180 metros cuadrados para la tipología unifamiliar o bifamiliar aislada y/o adosada. Lindero frontal mínimo siete (7) metros.

En el ANEXO a estas ordenanzas se establece la superficie correspondiente a cada parcela derivada de la establecida en los Estudios de Detalle y tras los ajustes incorporados en el presente documento modificado del Plan Parcial.

ARTICULO 2.37. OCUPACION MAXIMA.

Sobre rasante el 80% MAXIMO para todas las manzanas. Bajo rasante 100% en todas las manzanas.

Excepcionalmente, se podrá superar la ocupación establecida en aquellas parcelas con edificación existente, siempre que no se supere su edificabilidad máxima asignada en el Anexo, y que a su vez quede justificada la ausencia de perjuicio a las parcelas colindantes.

ARTICULO 2.38. ALINEACIONES.

Las edificaciones existentes podrán tener alineación libre en las medianerías, permitiéndose la situación de edificación aislada o adosada con distancias de separación variables siempre y cuando la separación a vial de la edificación tenga un mínimo que permita definir un espacio descubierto de entrada a la vivienda y se cumpla el parámetro de ocupación máxima. Para las nuevas edificaciones la alineación será igualmente libre siempre que se respete un mínimo de 3m de separación respecto a cualquier edificación existente.

ARTICULO 2.39. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Con carácter general será la resultante de las alineaciones establecidas por las edificaciones, respetando lo establecido en el artículo precedente.

ARTICULO 2.40. ALTURAS PERMITIDAS.

La altura máxima permitida es de dos (2) plantas y de 7.50 m a cara superior del último forjado para todas las manzanas. Sobre esta altura máxima sólo se admiten construcciones según artículo 161 del PGOU.

ARTICULO 2.41. SOTANOS.

En los sótanos podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos y garajes, usos no residenciales complementarios del principal. En el espacio que se define desde los linderos a la alineación de la edificación debe de terminarse a cota con el vial. Bajo edificación la cara superior del sótano no podrá tener una cota superior a uno cuarenta (1.40) metros.

ARTICULO 42. SALIENTES Y VUELOS.

Los vuelos sobre la alineación de la edificación no serán mayores a cero ochenta (0.80) metros, siempre que no superen la alineación exterior o a vial.

ARTICULO 2.43. AJARDINAMIENTO.

Se realizará ajardinamiento en los espacios libres de parcela.

ARTICULO 2.44. APARCAMIENTOS.

Se deben incluir en el interior de las viviendas una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos

ARTICULO 2.45. GESTION.

Sera de aplicación lo previsto en el presente Plan Parcial, en el que se han incorporado básicamente las determinaciones de los Estudios de Detalle aprobados con anterioridad.

**Cuadro resumen de Identificación, superficies, nº de viviendas y techo edificable RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO O ADOSADO**

USOS SEGÚN	TIPOLOGIA	MANZANA	SUPERFICIE	nº viviendas	EDIFICABILIDAD	TECHO residencial
REGIMEN	CALIFICACIÓN	Identificación	M <sup>2</sup>	MAXIMO	m <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL LIBRE	UAS-D	R8.1	1.616,94	8	s/ Anexo 2	1.165,47
		R8.2	342,58	2		259,15
		R8.3	2.078,79	10		1.490,33
		R8.4	1.628,44	9		1.167,46
Subtotal manzanas 8			5.666,75	29		4.082,41
RESIDENCIAL LIBRE	UAS-D	R9.1	723,81	4	s/ Anexo 2	530,88
		R9.2	1.672,38	8		1.164,00
Subtotal manzanas 9			2.396,19	12		1.694,88
RESIDENCIAL LIBRE	UAS-D	R10.1	2.738,55	14	s/ Anexo 2	1.997,83
		R10.2	6.943,89	34		5.065,74
		R10.3	2.159,18	11		1.575,18
Subtotal manzanas 10			11.841,62	59		8.638,75
<b>TOTAL MANZANAS UAS-D</b>			<b>19.904,56</b>	<b>100</b>		<b>14.416,04</b>

**SECCIÓN 4. FIJACIÓN DE RESERVAS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA.**

ARTICULO 2.46. DEFINICIÓN.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano B1. **ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO**" como **PMC** y correspondientes a las manzanas **R1, R2, R3, R4 y R5**. Responde a la tipología residencial de vivienda plurifamiliar desarrollada en manzana cerrada con la posibilidad de locales comerciales en planta baja. Se diferencian tres subtipologías **PMC-1, PMC-2, PMC-3** derivadas de sus condiciones de edificación y edificabilidad.

Con una superficie bruta para la totalidad del ámbito de **13.762,35** metros cuadrados de suelo privado se destina en ellos una edificabilidad lucrativa de **45.602,15** metros cuadrados de techo para **454** viviendas. Todo el ámbito es de destino privado. De ellas **339** viviendas se desarrollan bajo algún régimen de protección pública localizándose en las manzanas R1, R3, y R5, el resto tiene el carácter de libre. Cada manzana se desarrolla con el correspondiente proyecto de edificación.

ARTICULO 2.47. USO.

a) Como uso predominante se establecen los siguientes:

Para las manzanas R2 y R4:

- Residencial con destino privado y renta libre.
- el Hotelero y Hospedaje en grados 2º y 4º.

Para las manzanas R1, R3 y R5.:

- Residencial con destino privado y con algún grado de protección pública para las manzanas.
- Dotacional, salvo Cementerios.

b) Como usos compatibles se establecen los siguientes:

- Para las manzanas R2 y R4: En planta Baja, Comercial grado 1º, restauración en todos sus grados, salas de reunión en grado 1º y oficina en todos sus grados. En plantas altas: Oficina en todos sus grados.
- Para las manzanas R1, R3, y R5: En planta Baja, Comercial grado 1º, restauración en todos sus grados, salas de reunión en grado 1º, oficina en todos sus grados.

ARTICULO 2.48. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad para cada manzana es función de la subtipología asignada a cada manzana en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo es el siguiente:

Subtipología	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>PMC-1</b>	<b>3,15</b>
<b>PMC-2</b>	<b>2,70</b>
<b>PMC-3</b>	<b>3,60</b>

Se asigna edificabilidad no computable al subsuelo, resultante de la superficie de la manzana por dos plantas de profundidad.

ARTICULO 49. NUMERO DE VIVIENDAS.

Se define el siguiente número de viviendas para cada manzana:

Manzana	Nº viviendas
<b>R1 Protegida</b>	<b>58</b>
<b>R2 Libre</b>	<b>46</b>
<b>R3 Protegida</b>	<b>124</b>
<b>R4 Libre</b>	<b>69</b>
<b>R5 Protegida</b>	<b>157</b>
<b>Total PMC.</b>	<b>454</b>

**ARTICULO 2.50. PARCELACIONES.**

Se define las siguientes parcelas mínimas en función de la subtipología.

Subtipología	Parcela mínima m <sup>2</sup> s
<b>PMC-1</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>
<b>PMC-2</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>
<b>PMC-3</b>	<b>700 m<sup>2</sup></b> <b>350 m<sup>2</sup>( parcelas en esquina de manzana)</b>

**ARTICULO 2.51. OCUPACION MAXIMA.**

Se define la siguiente ocupación máxima, tanto sobre rasante como bajo rasante, en función de la subtipología.

Subtipología	Ocupación máxima
<b>PMC-1</b>	<b>100%</b>
<b>PMC-2</b>	<b>100%</b>
<b>PMC-3</b>	<b>90%</b>

**ARTICULO 2.52. ALINEACIONES.**

Alineación a lindero o vial en todas las manzanas y definida en el plano B1 ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

**ARTICULO 2.53. ALTURAS PERMITIDAS.**

La altura máxima permitida es de cuatro (4) plantas y de 13.50m a cara superior del último forjado para todas las manzanas. Sobre esta altura máxima sólo se admiten construcciones según artículo 161 del PGOU.

**ARTICULO 2.54. SOTANOS.**

En los sótanos podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos y garajes, usos no residenciales complementarios del principal. Bajo edificación la cara superior del sótano no podrá tener una cota superior a uno cuarenta (1.40) metros.

**ARTICULO 2.55. SALIENTES Y VUELOS.**

Los vuelos sobre la alineación de la edificación no serán mayores a un metro y cincuenta centímetros (1.50 mts), debiendo situarse como mínimo a 3,00 mts de altura de la rasante del vial.

**ARTICULO 2.56. APARCAMIENTOS.**

Se deben incluir en el interior de las manzanas plazas de aparcamientos a razón de una por cada cien metros cuadrados construidos.

**Cuadro resumen de Identificación, superficies, nº de viviendas y techo edificable RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA**

USOS SEGÚN REGIMEN	TIPOLOGIA CALIFICACIÓN	MANZANA Identificación	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	nº viviendas MAXIMO	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> s	TECHO residencial m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL PROTEGIDA	PMC-1	R1	1.872,38	58	3,15	5.898,00
RESIDENCIAL LIBRE	PMC-1	R2	1.511,58	46	3,15	4.761,48
RESIDENCIAL PROTEGIDA	PMC-3	R3	3.357,18	124	3,60	12.085,85
RESIDENCIAL LIBRE	PMC-2	R4	2.677,26	69	2,70	7.228,60
RESIDENCIAL PROTEGIDA	PMC-3	R5	4.343,95	157	3,60	15.628,22
<b>TOTAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA</b>			<b>13.762,35</b>	<b>454</b>		<b>45.602,15</b>

**SECCIÓN 5. FIJACIÓN DE RESERVAS PARA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA**

ARTICULO 2.58. DEFINICIÓN.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano B1. **ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO**" como **PMA** y correspondientes a las manzanas **R6 y R7**. Responde a la tipología residencial de vivienda plurifamiliar implantada aislada en la parcela, mediante retranqueo respecto a sus alineaciones, posibilitando espacios de esparcimiento ajardinados. Se diferencian dos subtipologías **PMA-1 y PMA-2** derivadas de sus condiciones de edificación y edificabilidad.

Con una superficie bruta para la totalidad del ámbito de **31.760,00** metros cuadrados de suelo privado se desarrolla en ellos una edificabilidad lucrativa de **63.152,00** metros cuadrados de techo para **704** viviendas. Todo el ámbito es de destino privado con renta libre sobre las viviendas.

ARTICULO 2.59. USO.

El uso para las manzanas R6-1 a R6-6 y R7-1 a R7-4 es el residencial con destino privado y renta libre La tipología a desarrollar será para viviendas en bloque plurifamiliar en manzana abierta. Igualmente podrá destinarse para la totalidad de la edificabilidad de la parcela, como uso predominante, el hotelero y hospedaje en todos sus grados.

Como usos compatibles se establecen el de oficinas en grado 2º y 3º, salas de reunión grado2º, comercial grado 1º y restauración grados 1º y 2º.

El uso en todas las manzanas estará condicionado, en su caso; por la excepcionalidad establecida en el artículo. 66.

ARTICULO 2.60. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad para cada manzana es función de la subtipología asignada a cada manzana en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo es el siguiente:

Subtipología	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>PMA-1</b>	<b>2,20</b>
<b>PMA-2</b>	<b>1,72</b>

Se asigna edificabilidad no computable al subsuelo, resultante de la superficie de la manzana por dos plantas de profundidad.

ARTICULO 2.61. NUMERO DE VIVIENDAS.

Se define el siguiente número de viviendas para cada manzana:

Manzanas	Nº viviendas
<b>R6.1 - R6.2- R6.3- R6.4 - R6.5 - R6.6</b>	<b>72</b>
<b>R7.1 – R7.2- R7.3- R7.4</b>	<b>68</b>

ARTICULO 62. PARCELACIONES.

Se define las siguientes parcelas mínimas en función de la subtipología.

Subtipología	Parcela mínima m <sup>2</sup> s
<b>PMA-1</b>	<b>1.400 m<sup>2</sup></b>
<b>PMA-2</b>	<b>1.600 m<sup>2</sup></b>

ARTICULO 2.63. OCUPACION MAXIMA.

Se define la siguiente ocupación máxima, tanto sobre rasante como bajo rasante, en función de la subtipología.

Subtipología	OCUPACIÓN MÁXIMA	
	sobre rasante	bajo rasante
<b>PMA-1</b>	<b>50%</b>	<b>80%</b>
<b>PMA-2</b>	<b>40%</b>	<b>70%</b>

ARTICULO 2.64. ALINEACIONES.

Se define un área de movimiento de la edificación cuyo contorno se separe cuatro (4) metros mínimo de los linderos de la parcela que dan a espacio privado, o publico de áreas libres locales o de Sistema General, salvo a viales A, B y D, que podrá alinearse a ellos para facilitar usos comerciales en planta baja y entrada a aparcamientos bajo edificación. Dentro de esta área de movimiento la disposición de las edificaciones es libre.

ARTICULO 2.65. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Se define una separación mínima entre edificios de ocho (8) metros para todas las manzanas o parcelas.

ARTICULO 2.66. ALTURAS PERMITIDAS.

La altura máxima permitida es de cuatro (5) plantas y de 16,80 m a cara superior del último forjado para todas las manzanas.

Excepcionalmente y justificado en base los condicionantes técnicos de un nivel freático alto para la ejecución de planta sótano, se podrá construir por encima de la altura máxima una planta destinada al uso predominante con los siguientes condicionantes:

- La ocupación en dicha planta ultima tendrá una ocupación máxima del 70% respecto a la planta inferior, debiendo separarse al menos dos metros de la línea de edificación, conformándose terrazas exteriores.
- En planta Baja: Se deberá destinar con un mínimo del 70% de la superficie de dicha planta al uso de aparcamiento.

ARTICULO 2.67. SOTANOS.

En los sótanos podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos y garajes, usos no residenciales complementarios del principal. En el espacio que se define desde los linderos a la alineación de la edificación debe de terminarse a cota con el vial. Bajo edificación la cara superior del sótano no podrá tener una cota superior a uno cuarenta (1.40) metros.

ARTICULO 2.68. SALIENTES Y VUELOS.

Los vuelos sobre la alineación de la edificación no serán mayores a dos metros (2.00) metros, salvo respecto a la alineación exterior o a vial que será de 1,50 m.

ARTICULO 2.69. AJARDINAMIENTO.

Se realizará el preceptivo proyecto de ajardinamiento en el espacio no ocupado por la edificación, donde podrán instalarse piscinas comunitarias e instalaciones deportivas complementarias, sin que estas computen edificabilidad.

ARTICULO 2.70. APARCAMIENTOS.

Se deben incluir en el interior de las parcelas las siguientes plazas de aparcamientos como mínimo: una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**Cuadro resumen de Identificación, superficies, nº de viviendas y techo edificable RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA**

USOS SEGÚN REGIMEN	TIPOLOGIA CALIFICACIÓN	MANZANA Identificación	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	nº de viviendas MAXIMO	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> s	TECHO residencial m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL LIBRE	PMA-1	R6.1	2.960,00	72	2,20	6.512,00
RESIDENCIAL LIBRE	PMA-1	R6.2	2.960,00	72	2,20	6.512,00
RESIDENCIAL LIBRE	PMA-1	R6.3	2.960,00	72	2,20	6.512,00
RESIDENCIAL LIBRE	PMA-1	R6.4	2.960,00	72	2,20	6.512,00
RESIDENCIAL LIBRE	PMA-1	R6.5	2.960,00	72	2,20	6.512,00
RESIDENCIAL LIBRE	PMA-1	R6.6	2.960,00	72	2,20	6.512,00
<b>Subtotal PMA-1</b>			<b>17.760,00</b>	<b>432</b>		<b>39.072,00</b>
RESIDENCIAL LIBRE	PMA-2	R7.1	3.500,00	68	1,72	6.020,00
RESIDENCIAL LIBRE	PMA-2	R7.2	3.500,00	68	1,72	6.020,00
RESIDENCIAL LIBRE	PMA-2	R7.3	3.500,00	68	1,72	6.020,00
RESIDENCIAL LIBRE	PMA-2	R7.4	3.500,00	68	1,72	6.020,00
<b>Subtotal PMA-2</b>			<b>14.000,00</b>	<b>272</b>		<b>24.080,00</b>
<b>TOTAL PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA</b>			<b>31.760,00</b>	<b>704</b>		<b>63.152,00</b>

## **SECCIÓN.6. FIJACIÓN DE RESERVAS TERCIARIO T-1.**

### ARTICULO 2.71. DEFINICIÓN.

Comprende las zona grafiada y delimitada en el "Plano B1. **ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO**" como **T1** y correspondiente a las manzana situada en el extremo sureste del sector recayente a la carretera de Rota. Responde a la implantación aislada, para destino a uso terciario, en un punto del sector que tiene máxima accesibilidad, posibilitando espacios libres para aparcamiento y esparcimiento ajardinados.

Con una superficie bruta para la totalidad del ámbito de **10.570,10** metros cuadrados de suelo privado se desarrolla en ellos una edificabilidad lucrativa de **6.764,86** metros cuadrados de techo para usos terciarios. Se desarrolla con el correspondiente proyecto de edificación.

### ARTICULO 2.72. USO.

Los usos permitidos para la manzana T-1 son los siguientes:

- a) TERCIARIO en las siguientes categorías y grados establecidas en el PGOU.
  - Oficinas en todos sus grados
  - Salas de reunión hasta Grado 5º
  - Comercial hasta Grado 3º
  - Restauración en todos sus grados
- b) DOTACIONAL Clase C: Cultura y Ocio.
- c) INDUSTRIAL correspondiente a los subusos c, d, e, f y g establecidos en el PGOU.
- d) GASOLINERA-ESTACION DE SERVICIO

### ARTICULO 2.73. EDIFICABILIDAD.

Se define un coeficiente de edificabilidad de 0,64 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Esto supone **6.764,86** metros cuadrados de techo.

Se asigna edificabilidad no computable al subsuelo, resultante de la superficie de la manzana por dos plantas de profundidad.

### ARTICULO 2.74. PARCELACIONES.

Se admite las parcelación con un mínimo de 2.500 metros cuadrados de suelo.

### ARTICULO 2.75. OCUPACION MAXIMA.

Sobre rasante el 65%. Bajo rasante el 100% en toda las parcela.

### ARTICULO 2.76. ALINEACIONES.

La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior a vial, o retranquearse respecto a la misma en función de los requerimientos funcionales, a excepción de la alineación a ctra. de Rota que deberá separarse un mínimo de 4,00 mts.

En el caso de linderos medianeros, la edificación deberá separarse una distancia mínima de 4 mts.

### ARTICULO 2.77. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Se define una separación mínima entre edificios de ocho (8) metros para todas las parcelas.

### ARTICULO 2.78. ALTURAS PERMITIDAS.

La altura máxima permitida es de dos (2) plantas y de 10 m a cara superior del último forjado para todas las manzanas. Sobre esta altura máxima sólo se admiten construcciones según artículo 161 del PGOU.

ARTICULO 2.79. SOTANOS.

En los sótanos podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos y garajes, usos no residenciales complementarios del principal. En el espacio que se define desde los linderos a la alineación de la edificación debe de terminarse a cota con el vial. Bajo edificación la cara superior del sótano no podrá tener una cota superior a uno cuarenta (1.40) metros.

ARTICULO 2.80. SALIENTES Y VUELOS.

Los vuelos sobre la alineación de la edificación no serán mayores a dos (2.00) metros, siempre que no supere la alineación exterior de la parcela

ARTICULO 2.81. AJARDINAMIENTO.

Se realizará el preceptivo proyecto de ajardinamiento en el espacio no ocupado por la edificación o aparcamientos, para los que se procurara un espacio sombreado.

ARTICULO 2.82. APARCAMIENTOS.

Se deben incluir en el interior de las parcelas las siguientes plazas de aparcamientos: una por cada 50 metros cuadrados construidos; a fin de dotar con suficiencia las actividades comerciales que se desarrollen.

**Cuadro resumen de Identificación, superficies y techo edificable TERCIARIO T1**

USOS SEGÚN	TIPOLOGIA	MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TECHO terciario
REGIMEN	CALIFICACIÓN	Identificación	M <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup>
COMERCIAL LIBRE	TERCIARIO	T1	10.570,10	0,64	6.764,86

## **SECCIÓN.7. FIJACIÓN DE RESERVAS TERCIARIO T-2.**

### ARTICULO 2.83. DEFINICIÓN.

Comprende las zona grafiada y delimitada en el "Plano B1. **ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO**" como **T2** y correspondiente a las manzana existente situada en el extremo noreste del sector recayente a la carretera de Ronda. Responde a la implantación adosada de edificaciones, para destino a uso terciario, en un punto del sector que tiene máxima accesibilidad, con el objetivo de la consolidación de la manzana, mediante la tipología de edificación comercial de escaparate.

Con una superficie bruta para la totalidad del ámbito de **3.882,75** metros cuadrados de suelo privado se desarrolla en ellos una edificabilidad lucrativa de **2.688,80** metros cuadrados de techo para usos terciarios. Se desarrolla con los correspondientes proyectos de edificación o legalización, en su caso.

Desde el proyecto de Urbanización del Sector, se realiza la adecuación de accesos y dotación de aparcamientos.

### ARTICULO 2.84. USO.

El uso permitido para las manzanas T-2 son los siguientes:

- a) TERCIARIO en las siguientes categorías y grados establecidas en el PGOU.
  - Oficinas en todos sus grados
  - Salas de reunión hasta Grado 3º
  - Comercial hasta Grado 3º
  - Restauración en todos sus grados
- b) DOTACIONAL Clase C: Cultura y Ocio.
- c) INDUSTRIAL correspondiente a los subusos b, c, d, e, y f, establecidos en el PGOU.

Como uso compatible se permite la vivienda en 1ª categoría siempre que su esté ligado a la actividad de la parcela en que se sitúe.

### ARTICULO 2.85. EDIFICABILIDAD.

Se define un coeficiente de edificabilidad de **0,6925** metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Esto supone **2.688,80** metros cuadrados de techo, que el Proyecto de Reparcelación asignara pormenorizadamente por parcelas de forma que resulte posible la consolidación de aprovechamientos en las edificaciones existentes.

Se asigna edificabilidad no computable al subsuelo, resultante de la superficie de la manzana por dos plantas de profundidad.

### ARTICULO 2.86. PARCELACIONES.

La parcela mínima es la existente, pudiendo segregarse con un mínimo de 300 metros cuadrados de superficie y 12 mts mínimo de fachada.

### ARTICULO 2.87. OCUPACION MAXIMA.

Sobre rasante y bajo rasante el 100%, siempre que cumpla las normativas sectoriales que le sean de aplicación.

### ARTICULO 2.88. ALINEACIONES.

Alineación tanto a vial como medianeras, pudiendo retranquearse en función de requerimientos funcionales

### ARTICULO 2.89. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Será la resultante de las alineaciones establecidas en el anterior artículo.

ARTICULO 2.90. ALTURAS PERMITIDAS.

La altura máxima permitida es de dos (2) plantas y de 10 m a cara superior del último forjado para todas las manzanas. Sobre esta altura máxima sólo se admiten construcciones según artículo 161 del Pgou.

ARTICULO 2.91. SOTANOS.

En los sótanos podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos y garajes, usos no residenciales complementarios del principal. En el espacio que se define desde los linderos a la alineación de la edificación debe de terminarse a cota con el vial. Bajo edificación la cara superior del sótano no podrá tener una cota superior a uno cuarenta (1.40) metros.

ARTICULO 2.92. SALIENTES Y VUELOS.

Los vuelos sobre la alineación de la edificación no serán mayores a 0,50 metros.

**Cuadro resumen de Identificación, superficies y techo edificable Terciario T2**

USOS SEGÚN REGIMEN	TIPOLOGIA CALIFICACIÓN	MANZANA Identificación	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> s	TECHO terciario m <sup>2</sup>
COMERCIAL LIBRE	TERCIARIO	T2	3.882,75	0,6925	2.688,80

CHIPIONA (Cádiz), ABRIL de 2014.

Fdo: JOSE DIAZ LOPEZ –ANTONIO PEÑA AMARO. Equipo Redactor