



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL AREA DE ORDENANZA AO-25 "SLV-3 LAS ANIMAS"
ADAPTACIÓN Y REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA (A. PROVISIONAL) MARZO 2019



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

INDICE

MEMORIA

- 1 ANTECEDENTES**
- 2 OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION**
- 3 DESCRIPCION DE LA MODIFICACION**
- 4 CONTENIDO DOCUMENTAL**
- 5 CARÁCTER, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**
- 6 RESUMEN EJECUTIVO**

NORMAS URBANISTICAS:

- **NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR EXISTENTE**
- **NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR MODIFICADA**



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

1. ANTECEDENTES.

El municipio de Conil de la Frontera cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 23 de diciembre de 2004 (BOP de Cádiz número 66 de 22 de marzo de 2005). Así como su Adaptación a la LOUA y Revisión parcial, con acuerdo de aprobación definitiva parcial por la CPOTU de Cádiz en sesión de 19/02/2013 (publicado en el BOJA de 9/05/2014).

En septiembre del presente año, a la vista de los problemas detectados a la hora de informar determinadas licencias en los últimos años, se propone por la Concejalía de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera iniciar los trámites oportunos para la redacción del documento pertinente que especifique la dotación de aparcamiento, las alturas máximas permitidas y tipología edificatoria para la totalidad de usos admitidos en el ámbito de ordenación de suelo urbano AO-25 Las Animas.

Se modifica el presente documento aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 29/11/2018 como consecuencia de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública.

2. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

La aplicación práctica de alguna de las determinaciones establecidas en el área de ordenanza AO-25 "Las Animas", en los procedimientos de licencia urbanística, han suscitado en estos últimos años una gran variedad de disfunciones.

Por un lado, la falta de determinación de la altura máxima para el uso hotelero y de oficinas, con carácter general en las condiciones establecidas en el apartado 2 del artículo 11.25 de las Normas Urbanísticas particulares y en alguna de las subzonas que componen el área de ordenanza.

Por otro lado, la especificación de las tipologías edificatorias en los usos no residenciales y la obligación de redactar un Estudio de Detalle cuando se proyecten convivencia de edificios de distintos usos o categorías residenciales en una misma parcela. Así como limitar el uso de esparcimiento a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las Normas Generales del planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares).

Y, por último, la aclaración de las dotaciones de aparcamiento y de la compatibilidad del despacho profesional en todas las subzonas donde se prevé el residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.

Siendo por tanto el objeto de la presente modificación concretar las alturas máximas en los usos de oficinas, esparcimiento y hotelero; especificar que la tipología edificatoria en el ámbito es "edificación abierta" a excepción del parcelario contiguo a la trama urbana consolidada; obligatoriedad de redactar ED para convivencia de edificaciones de distintos usos en una parcela; restringir el uso de esparcimiento a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares); aclarar la compatibilidad del despacho profesional en todas las subzonas donde se prevé el residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar y el criterio de aplicación para el cómputo de la dotación de aparcamiento en cada parcela.

Actualmente la normativa establece unas condiciones generales para todo el ámbito, en el que se omiten las alturas máximas para los usos de oficinas, hotelero y esparcimiento; de igual modo las tipologías edificatorias no se concretan con carácter general sino por cada subzona, en las cuales solo se concluye para los usos residenciales en su modalidad de unifamiliar o colectiva; en cuanto a la dotación del aparcamiento hay una errata en el texto indicando “el” en vez de “un” y solo se establece en relación con el número de viviendas, dándose el caso de edificaciones de otro uso, como sería un hotel en edificio exclusivo, para el cual cabe la ambigüedad sobre la dotación exigible. Consta también el error material de transcribir como uso admisible el aparcamiento cuando quiere decir esparcimiento.

La experiencia adquirida, en mas de diez años de aplicación de esta ordenación detallada, nos lleva a concluir que la determinación y aclaración de estos parámetros han de venir consignados por la interpretación objetiva de la intención del planificador del sector y la similitud de soluciones en los supuestos concretados por su norma.

3. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.

De lo expuesto en el apartado anterior, a la vista del tratamiento dado a usos similares en la ordenanza del ámbito, se propone establecer:

- Altura máxima para usos de oficinas y Residencial público (Hotelero) 3 plantas (B+2) y 9,60m; para uso de esparcimiento 2 plantas (B+1) y 7m.
- Uso de esparcimiento, limitado a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general. Y especificar la compatibilidad del despacho profesional con la vivienda unifamiliar en las subzonas área de ordenanza 2 y 4.
- Tipología de edificación abierta para todos los usos, con carácter general, salvo para el residencial en unifamiliar que ya está definido en las distintas subzonas y redacción de ED en aquellas parcelas donde se proyecte la convivencia de edificios de distintos usos principales.
- Dotación de aparcamiento a razón de “Un aparcamiento por vivienda en las edificaciones residenciales y Un aparcamiento por cada 100m2 construido en edificaciones de otros usos y tipologías distintas al residencial en unifamiliar o colectiva”.

Quedando la redacción de la normativa del área de ordenanza en los siguientes términos:



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Art. 11.25. Área de Ordenanza AO-25 "SLV-3 Las animas".

1. Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Condiciones generales de las edificaciones

a) CONDICIONES DE PARCELA

La parcela mínima edificable tendrá las siguientes condiciones:

1. En Unifamiliar: Superficie mínima: 100 m². Fachada mínima 5,00 m.
2. En Colectiva: Superficie mínima: 300 m². Fachada mínima 15,00 m.
3. Comercial Superficie mínima 100 m² Fachada mínima 7,00 m.
4. Otros usos Superficie mínima 300 m² Fachada mínima 15 m.

b) CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las condiciones de volumen en esta área de ordenanza se establecen por edificabilidad, por altura máxima y alineaciones y rasantes.

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad se establece pormenorizadamente por manzana en cada unidad de ejecución según se refleja en cuadros de la presente documentación y en la documentación gráfica.

- ALTURAS.

La altura máxima se regula por uso:

1. Uso residencial unifamiliar 2 plantas (B+1) y 6,50 m.
2. Uso residencial colectiva 3 plantas (B+2) y 9,60m ó 2 plantas (B+1) y 6,50m según manzanas.
3. Uso equipamientos 3 plantas (B+2) y 9,60 m.
4. Uso espacios libres 1 planta y 3,5 m.
5. Uso servicios Urbanísticos 1 planta y 3,5 m.
6. Uso comercial 2 plantas (B+1) y 7 m.
7. Uso esparcimiento 2 plantas (B+1) y 7m
8. Uso oficinas 3 plantas (B+2) y 9,60 m.
9. Uso turístico hotelero 3 plantas (B+2) y 9,60 m.

- ALINEACIONES

Dadas las especiales características del Plan Parcial la regulación de alineaciones se hace directamente en las Normas Particulares no pudiéndose hacer de forma genérica por usos.

- RASANTES.

Se regula de forma genérica para todos los usos que la actuación edificatoria deberá respetar la rasante de calle que establece el propio Plan.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

• OTRAS CONDICIONES DE VOLUMEN

En cualquier caso, la superficie de parcela no ocupada por la edificación será de uso prioritario de la vivienda, quedando como espacio libre alrededor de la edificación, destinada a jardines, actividades recreativas, de esparcimiento, estancia y prehabitación, aparcamiento, etc.

En esta superficie se permiten solamente las construcciones de tipo provisional desmontables, y que no produzcan una cubrición total, tales como pérgolas, toldos, cañizos, entramados, celosías, etc.

-Se permiten los sótanos y semisótanos, así como los vuelos, según lo regulado de forma general.

-Para aparcamientos, acceso de vehículos o parcelas y vallas de cerramiento se cumplirán las condiciones generales establecidas al efecto.

c) CONDICIONES ESTETICAS

- Se prohíben las cubiertas inclinadas.

- Se prohíben las medianeras vistas tratándose todas las caras de la edificación como fachada.

- Solo se autorizarán como materiales de fachada y vallas el enfoscado y la pintura de color blanco. En los recercados y zócalos se podrá variar la textura de los materiales pero no el color, que deberá de ser blanco.

- Huecos: la suma de la longitud de los huecos será, en cada planta, inferior, al 50 % de la fachada de dicha planta.

Se permiten, para las carpinterías, todos los materiales y para la barandilla de los balcones únicamente hierro.

- Cerramiento de parcela, serán como máximo de 2,20 m. de altura, pudiendo ser ciegos hasta 1,20 de altura y el resto deberá de de malla, o bien con huecos que superen en conjunto el 60 % de la longitud, los materiales serán de fábrica de ladrillo o bloque de hormigón debidamente enfoscado y pintado en blanco o en su caso de otro materiales, siempre que sean opacos, mates, consistentes y de color blanco.

- Volumetría: se permiten los cuerpos volados, terrazas y balcones.

- Fachadas: se tenderá a la utilización de elementos de fachadas simple, prohibiéndose cornisas, molduras y adornos tendiendo a mantener la homogeneidad con la edificación tradicional de Conil de la Frontera.

3. Normas particulares para cada zona:

ÁREA DE ORDENANZA 1.

1.- Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

MANZANA	AREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)		NUMERO DE VIVIENDAS		UE	m2/viv. (media)
			m2t/m2s	m2t	vda./m2t			
R-1-4	AO-1	5360,18	1,583620	8488,49	0,0080	68	1	124,83
R-1-4A	AO-1	1.393,33	-	2.206,51	-	18		-
R-1-4B	AO-1	3.966,85	-	6.281,98	-	50		-
R-1-5	AO-1	2982,04	1,583620	4.122,42	0,0080	40	1	124,27
R-1-5-A	AO-1	1.900,04	1,580000	3.008,94		24		-
R-1-5-B	AO-1	1.082,00	1,030000	1.113,48		16		-
R-4-4	AO-1	880,69	1,984000	1747,29	0,0080	14	4	124,81
R-4-5	AO-1	609,84	1,400000	853,78	0,0117	10	4	85,38
R-4-6	AO-1	462,97	1,470000	680,57	0,0118	8	4	85,07

2.- Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda

Vivienda colectiva

- Uso comercial

- Uso de oficinas

- Uso de esparcimiento, limitado a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares), excluyendo los definidos en el epígrafe 2º.

- Uso Turístico Hotelero

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 300 m2

- Fachada mínima: 15 m.

- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,6 m.

- Alineaciones Según plano de Alineaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.

- Edificabilidad por manzana. Según cuadros y documentación gráfica.

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

3.- Tipología

Edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas. Se permite la convivencia en una misma manzana de la tipología de vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva en edificación abierta, o de cualquiera de los restantes usos admitidos, regulándose



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

mediante un Estudio de Detalle que con carácter obligatorio tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos, que se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

4.- Aparcamientos:

Un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela o edificación, en edificios de viviendas unifamiliares o colectivas, o un aparcamiento por cada 100m² construidos para el resto de usos.

En el caso de las manzanas R-4-4, R-4-5 y R-4-6, dadas sus dimensiones podrán unificarse en una de ellas la totalidad de las plazas de aparcamientos correspondientes a las tres.

5.- Condiciones de Ordenación.

Las manzanas podrán desarrollarse mediante alguno de los procedimientos siguientes:

- Con proyecto único para toda la manzana.
- Con estudio de detalle cuando se proyecten en la misma parcela o manzana edificios de distinto usos que, con carácter obligatorio, tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos. Dichos espacios libres se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.
- Con estudio de detalle y parcelación, en el caso de que se actúe con divisiones parcelarias sobre la manzana y proyectos independientes para cada parcela. Se empleará tipología de edificación abierta para cada parcela resultante.

6.-Equipamiento comercial

Obligatoriamente se ejecutarán al menos 976 m² de locales comerciales en planta baja de los edificios, distribuidos 625 m² en la manzana R-1-4 y 351 m² en la manzana R-1-5 para cumplimentar el mínimo establecido en el R.P.U.

ÁREA DE ORDENANZA 2.

1.- Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	AREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD(m ²)		NºVIVIENDAS		UE	m ² /viv (media)
			m ² t/m ² s	m ² t	vda./m ² t			
R-1-6	AO-2	1453,03	1,583620	2301,05	0,0078	22	1	127,84
R-1-6-A	AO-2	244,21	1,58000	386,74	-	6		
R-1-6-B	AO-2	1.208,82	1,58000	1.914,31	-	16		
R-1-7	AO-2	2074,19	1,583620	3198,18	0,0078	25	1	127,93
R-1-7-A	AO-2	515,44	1,420000	729,72	-	8	1	127,93
R-1-7-B	AO-2	1.558,75	1,580000	2.468,46	-	19	1	127,93



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

R-3-3	AO-2	1214,22	1,200000	1457,06	0,0082	12	3	121,42
R-3-4	AO-2	728,20	1,200000	873,84	0,0080	7	3	124,83

2.- Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda
Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras en manzana cerrada
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de esparcimiento, limitado a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares), excluyendo los definidos en el epígrafe 2º.
- Se considera uso compatible el de despacho profesional vinculado al usuario de la vivienda, para vivienda unifamiliar.

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 100 m², respetándose excepcionalmente las parcelas existentes con anterioridad a este Plan, y que se encuentren actualmente edificadas.
- Fachada mínima: 5 m.
En caso de segregaciones, las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde la vía pública y sus superficies superiores a 100 m².
- Altura máxima: 3 plantas ó 9,6 m. en UE 1, 2 plantas ó 6,50 m. en UE- 3.
- Alineaciones: según plano de alineaciones y rasantes, fija a fachada.
- Edificabilidad por manzana según cuadro de la documentación gráfica y escrita.

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

3.- Tipología

- Vivienda unifamiliar.
Alineada a fachada y adosada a medianerías, con carácter general.
- Al objeto de completar la trama urbana del casco al ser colindantes al mismo y tratarse de parcelas que completan manzanas existentes y de posibilitar la legalización de gran parte de las edificaciones existentes.
- Edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas, para el resto de usos.

4.- Aparcamientos:

Un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela o edificación, en edificios de viviendas unifamiliares o colectivas, o un aparcamiento por cada 100m² construidos para el resto de usos.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

5.- Condiciones de ordenación.

- La manzana R 1-7 deberá desarrollar su ordenación mediante un Estudio de Detalle con carácter obligatorio, y en su caso un proyecto de parcelación, debiendo resolver el contacto con las medianerías existentes.
- Con estudio de detalle cuando se proyecten en la misma parcela o manzana edificios de distinto usos que, con carácter obligatorio, tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos. Dichos espacios libres se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

ÁREA DE ORDENANZA 3

1.- Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	AREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)		NUMERO DE VIVIENDAS		UE	m2/viv (media)
			m2t/m2s	m2t	vda./m2t			
R-1-1	AO-3	1.811,43	0,680000	1.201,59	0,0092	11	1	109,24
R-1-2	AO-3	2.713,04	0,680000	2.444,87	0,0087	16	1	115,30
R-1-2-A	AO-3	1.049,90	1,310000	1.378,08	-	H y C		
R-1-2-B	AO-3	1.115,73	0,680000	758,70	-	6		
R-1-2-C	AO-3	453,08	0,680000	308,09	-	3		
R-1-2 (Cesión Calle)		94,33						
R-1-3	AO-3	2086,92	0,680000	1.419,11	0,0092	13	1	109,16
R-3-1	AO-3	2498,89	1,289450	3.222,19	0,0080	25	3	128,89
R-3-1A	AO-3	948,14	1,261206	1.195,80	0,0078	10	3	119,58
R-3-1C	AO-3	145,44	1,259282	183,15	0,0078	1	3	183,15
R-3-1D	AO-3	100	1,088500	108,85	0,0078	1	3	108,85
R-3-1E	AO-3	360,59	1,256524	453,09	0,0078	4	3	113,27
R-3-2	AO-3	1085,24	1,289450	1399,36	0,0079	11	3	127,21
R-4-1	AO-3	7343,58	1,250000	9179,48	0,0074	68	4	134,99
R-3-1B y R-4-2	AO-3	1781,4 795,25(R3-1) 992,15(R4-2)	1,343874	2402,04 1122,72(R3-1) 1.279,33(R4-2)	0,0080	19	3y4	126,42
R-4-3	AO-3	2651,46	1,250000	3314,33	0,0075	25	4	132,57

2.- Condiciones de uso y volumen:

a) Los usos admitidos en estas zonas son los siguientes.

- Uso vivienda



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Vivienda Colectiva.
- Vivienda unifamiliar
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de esparcimiento, limitado a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares), excluyendo los definidos en el epígrafe 2º.
- Uso turístico Hotelero, en exclusiva sobre manzana y edificación con proyecto unitario.
- Se considera uso compatible el de despacho profesional vinculado al usuario de la vivienda, para vivienda unifamiliar.

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

Para vivienda unifamiliar.

- Parcela mínima: 100m2
- Fachada mínima: 5 m
- Altura máxima 2 plantas ó 6,5 m., los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el peso de vehículos por ellos.

Para vivienda colectiva.

- Parcela mínima: 300 m2.
- Fachada mínima: 15 m.
- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,6 m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.

Para comercial.

- Parcela mínima: 100 m2.
- Fachada mínima: 7 m.
- Altura máxima: 2 Plantas ó 7m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.

Para oficinas.

- Parcela mínima: 300 m2.
- Fachada mínima: 15 m.
- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,60m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Para esparcimiento.

- Parcela mínima: 300 m².
- Fachada mínima: 15 m.
- Altura máxima: 2 Plantas ó 7m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.

Para turístico hotelero.

- Parcela mínima: 300 m².
- Fachada mínima: 15 m.
- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,60m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.

3.- Tipología

- Vivienda unifamiliar adosada en edificación abierta.
- Edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas, para el resto de usos. Se permite la convivencia en una misma manzana de la tipología de vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva en edificación abierta, o de cualquiera de los restantes usos admitidos, regulándose mediante un Estudio de Detalle que con carácter obligatorio tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos, que se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

4.- Aparcamientos:

Un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela o edificación, en edificios de viviendas unifamiliares o colectivas, o un aparcamiento por cada 100m² construidos para el resto de usos.

Los accesos rodados, vados, a las manzanas establecidas en el Plan Parcial, no podrán superar un máximo de dos desde el vial denominado 2^a debiéndose organizar de forma interna en cada manzana la distribución y aparcamientos de los vehículos.

5.- Condiciones de Ordenación.

Las manzanas podrán desarrollarse mediante alguno de los procedimientos siguientes:

- Con proyecto único para toda la manzana.
- Con Estudio de Detalle cuando se proyecten en la misma parcela o manzana edificios de distinto usos que, con carácter obligatorio, tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos. Dichos espacios libres se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Con Estudio de Detalle y parcelación, en el caso de que se actúe con divisiones parcelarias sobre manzana y proyectos independientes para cada parcela. Se empleará tipología de edificación abierta para cada parcela resultante.

ÁREA DE ORDENANZA 4:

1.- Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda
Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras en manzana cerrada
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de esparcimiento, limitado a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares), excluyendo los definidos en el epígrafe 2º.
- Se considera uso compatible el de despacho profesional vinculado al usuario de la vivienda, para vivienda unifamiliar.

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 100 m², respetándose excepcionalmente las parcelas existentes con anterioridad a este Plan, y que se encuentren actualmente edificadas
- Fachada mínima: 5 m.
En caso de segregaciones, las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde la vía pública y sus superficies superiores a 100 m².
- Altura máxima: 2 plantas ó 6,50 m. en viviendas unifamiliares y 3 plantas ó 9,6 m en demás tipologías y uso.
- Alineaciones: según plano de alineaciones y rasantes, fija a fachada.
- Edificabilidad neta por parcela: 1,2 m²/m²
Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.
- Densidad de vivienda: 1 vivienda por cada 100m² de techo

2.- Tipología

- Vivienda unifamiliar.
Alineada a fachada y adosada a medianerías, con carácter general.
- Al objeto de completar la trama urbana del casco al ser colindantes al mismo y tratarse de parcelas que completan manzanas existentes y de posibilitar la legalización de gran parte de las edificaciones existentes.
- Edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas, para el resto de usos. Se permite la convivencia en una misma manzana de la tipología de vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva en edificación abierta, o de cualquiera de los restantes usos admitidos, regulándose mediante un Estudio de Detalle que con carácter obligatorio



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos, que se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

3.- Aparcamientos:

Un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela o edificación, en edificios de viviendas unifamiliares o colectivas, o un aparcamiento por cada 100m² construidos para el resto de usos.

4.- Condiciones de Ordenación.

- Con Estudio de Detalle cuando se proyecten en la misma parcela o manzana edificios de distinto usos que, con carácter obligatorio, tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos. Dichos espacios libres se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

ÁREA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

1.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas como equipamientos públicos en el plano correspondiente y que son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

2.- Tipología de la edificación

La edificación será preferentemente de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean los edificios.

3.- Condiciones de uso y volumen

Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destinen. Los usos permitidos son:

- Uso docente. En la parcela destinada a este fin se dispondrán 1000 m² de superficie para el uso de Guardería-Preescolar, y 5300 m² para Educación Primaria.
- Uso deportivo.
- Uso administrativo.
- Uso cultural.
- Uso social.

Las posibles sustituciones de uso se regularán en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U.

Junto a ellos se permitirá el uso de vivienda en número máximo de una por instalación para guarda o vigilante. Para la edificación serán de aplicación los parámetros siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Edificabilidad: La que las distintas dotaciones requieran para satisfacer los programas funcionales asignados.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

ÁREA DE ORDENANZA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (S.E.L.U.P)

1.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano adjunto.

2.- Tipología de la edificación

En estas áreas no se admitirá edificación alguna, excepto el mobiliario urbano y elementos complementarios para el mayor uso y disfrute del espacio como pequeños kioscos de música o golosinas, auditorios, al aire libre o similares.

3.- Condiciones de uso y volumen

No se admitirá más obras e instalaciones que las admitidas en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U.

Quedará prohibida la circulación rodada por los espacios libres.

ÁREA DE ORDENANZA ZONAS SERVICIOS URBANÍSTICOS

1.- Ámbito de aplicación

Se refiere a los ámbitos así definidos en los planos de ordenación al objeto de ubicar centros de transformación y estaciones de bombeos de agua potable, residuales o pluviales.

2.- Tipología de la edificación

Se permiten la edificación correspondiente a las infraestructuras de servicios básicos.

3.- Condiciones de uso y volumen.

El uso permitido es el genérico de infraestructura de servicios: depósitos de agua, estaciones de bombeo y similares.

Las condiciones de volumen serán los que deriven de las necesidades para prestar un adecuado servicio a la población.

4.- Otras determinaciones.

- Las infraestructuras que se incorporen al suelo residencial deberá tratarse de forma integrada en la fachada de edificios, pudiendo el proyecto de urbanización ajustar la ubicación de los mismos.

- Las infraestructuras que se ubiquen en espacios libres deberán poseer cerramiento de estructura metálica y tablazón de madera o bien mallazo metálico con cobertura vegetal que minimice su impacto visual y estético que se regularán y diseñarán en el proyecto de urbanización.

4. Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares).

4. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Conforme a lo dispuesto en el art. 36.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la presente modificación del planeamiento general consta del contenido documental adecuado e idóneo para el desarrollo de las determinaciones afectadas; incluyendo el documento íntegro sustitutivo de las normas urbanísticas particulares del área de ordenanza de suelo urbano AO-25 "Las Animas", con las determinaciones aplicables resultantes de la presente modificación.

El contenido documental de la modificación puntual es la siguiente:

- MEMORIA

- NORMAS URBANÍSTICAS, que incluye la redacción modificada del artículo 11.25 de las Normas Urbanísticas Particulares del planeamiento general vigente.

5. CARÁCTER, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Conforme a las disposiciones de los artículos 37 y 38 de la LOUA, la presente innovación del planeamiento general se considera modificación, por no constituir revisión, ni total ni parcial, de la ordenación establecida por el mismo. No supone una alteración integral de la ordenación del planeamiento ni sustancial de la ordenación estructural.

La competencia para la formulación de esta modificación corresponde al Ayuntamiento de Conil de la Frontera, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal, conforme a lo dispuesto en el art. 31.1.A) b) de la LOUA. La competencia para la aprobación definitiva de esta modificación corresponde al Ayuntamiento de Conil, según lo previsto en el artículo 31.1.B) a) de la LOUA, por no tratarse de una innovación de planeamiento general que afecte a la ordenación estructural.

El procedimiento al que debe someterse la presente modificación será el previsto en los artículos 32 y 36 de la LOUA y los correspondientes en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La presente modificación no precisa del trámite de Evaluación Ambiental, por quedar excluido su objeto del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía.

En cuanto a la Evaluación de impacto en la salud (EIS), la presente modificación es de carácter no estructurante y no propone modificación de la ordenación existente ni



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

establecimiento de nuevos usos ni tampoco ampliación de densidades o edificabilidades, sino que se limita a aclarar y concretar los parámetros urbanísticos ya establecidos en el planeamiento general vigente. El ámbito objeto de la presente modificación se ha incorporado como área de ordenanza de suelo urbano en el planeamiento vigente por ser un sector de suelo urbanizable del PGOU de Conil (AD diciembre de 2004) que en el momento de la tramitación del documento de adaptación a la LOUA y revisión parcial de dicho PGOU se encontraba totalmente desarrollado, ejecutado y prácticamente edificado.

La presente innovación del planeamiento general no tiene influencia específica sobre un conjunto de población de especial interés por la salud ya que solo afecta a un número de escasa repercusión en el total de la población municipal, no teniendo el ámbito la condición de vulnerabilidad recogido en el decreto. No conlleva posibles efectos significativos sobre factores ambientales que incidan en la salud y el bienestar ni cambios importantes en el grado de accesibilidad a bienes y servicios básicos, así como tampoco influye en la capacidad organizativa y de respuesta de las estructuras y redes formales e informales de apoyo y cohesión social.

Por tanto, conforme al Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía se considera innecesaria la Evaluación de impacto en la salud (EIS), ya que la Disposición transitoria segunda establece que los planes de desarrollo que provengan de instrumento de planeamiento general no sometido a EIS, no estarán sometidos a EIS con excepción de los que afectan a áreas urbanas socialmente desfavorecidas.

6. RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de la presente modificación es concretar las alturas máximas en los usos de oficinas, esparcimiento y hotelero; especificar que la tipología edificatoria en el ámbito es “edificación abierta” a excepción del parcelario contiguo a la trama urbana consolidada; obligatoriedad de redactar ED para convivencia de edificaciones de distintos usos en una parcela; restringir el uso de esparcimiento a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares); aclarar la compatibilidad del despacho profesional en todas las subzonas donde se prevé el residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar y el criterio de aplicación para el cómputo de la dotación de aparcamiento en cada parcela en el área de suelo urbano AO-25 “Las Animas” del documento de Adaptación a la LOUA y revisión parcial del PGOU de Conil. Esta modificación es consecuencia de la ausencia de especificación de estos parámetros en su normativa específica.

Actualmente la normativa establece unas condiciones generales para todo el ámbito, en el que se omiten las alturas máximas para los usos de oficinas, hotelero y esparcimiento; de igual modo las tipologías edificatorias no se concretan con carácter general sino por cada subzona, en las cuales solo se concluye para los usos residenciales en su modalidad de unifamiliar o colectiva; en cuanto a la dotación del aparcamiento hay una errata en el texto indicando “el” en vez de “un” y solo se establece en relación con el número de viviendas, dándose el caso de edificaciones de otro uso,



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

como sería un hotel en edificio exclusivo, para el cual cabe la ambigüedad sobre la dotación exigible. Consta también el error material de transcribir como uso admisible el aparcamiento cuando quiere decir esparcimiento.

En base a lo expuesto, y a la vista del tratamiento dado a usos similares en la ordenanza del ámbito, se establece:

- Altura máxima para usos de oficinas y Residencial público (Hotelero) 3 plantas (B+2) y 9,60m; para uso de esparcimiento 2 plantas (B+1) y 7m.
- Uso de esparcimiento, limitado a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general. Y especificar la compatibilidad del despacho profesional con la vivienda unifamiliar en las subzonas área de ordenanza 2 y 4.
- Tipología de edificación abierta para todos los usos, con carácter general, salvo para el residencial en unifamiliar que ya está definido en las distintas subzonas y redacción de ED en aquellas parcelas donde se proyecte la convivencia de edificios de distintos usos principales.
- Dotación de aparcamiento a razón de “Un aparcamiento por vivienda en las edificaciones residenciales y Un aparcamiento por cada 100m2 construido en edificaciones de otros usos y tipologías distintas al residencial en unifamiliar o colectiva”.

Conil de la frontera, marzo de 2019

Fdo.: María Luisa Rodríguez Lazaga
Arquitecta Municipal



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR EXISTENTE

Art. 11.25. Área de Ordenanza AO-25 "SLV-3 Las animas".**1. Ámbito.**

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Condiciones generales de las edificaciones

a) CONDICIONES DE PARCELA

La parcela mínima edificable tendrá las siguientes condiciones:

1. En Unifamiliar: Superficie mínima: 100 m². Fachada mínima : 5.00 m.
2. En Colectiva: Superficie mínima: 300 m². Fachada mínima : 15,00 m.
3. Comercial Superficie mínima 100 m² Fachada mínima 7,00 m.
- 4 Otros usos Superficie mínima 300 m² Fachada mínima 15 m.

b) CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las condiciones de volumen en esta área de ordenanza se establecen por edificabilidad, por altura máxima y alineaciones y rasantes.

• EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad se establece pormenorizadamente por manzana en cada unidad de ejecución según se refleja en cuadros de la presente documentación y en la documentación gráfica.

• ALTURAS.

La altura máxima se regula por uso:

1. Uso residencial unifamiliar 2 plantas (B+1) y 6,50 m.
2. Uso residencial colectiva 3 plantas (B+2) y 9,60 m. ó 2 plantas (B+1) y 6,50 m. según manzanas.
3. Uso equipamientos 3 plantas (B+2) y 9,60 m.
4. Uso espacios libres 1 planta y 3,5 m.
5. Uso servicios Urbanísticos 1 planta y 3,5 m.
6. Uso comercial 2 plantas y 7 m.

• ALINEACIONES

Dadas las especiales características del Plan Parcial la regulación de alineaciones se hace directamente en las Normas Particulares no pudiéndose hacer de forma genérica por usos.

• RASANTES.

Se regula de forma genérica para todos los usos que la actuación edificatoria deberá respetar la rasante de calle que establece el propio Plan.

• OTRAS CONDICIONES DE VOLUMEN

En cualquier caso la superficie de parcela no ocupada por la edificación será de uso prioritario de la vivienda, quedando como espacio libre alrededor de la edificación, destinada a jardines, actividades recreativas, de esparcimiento, estancia y prehabilitación, aparcamiento, etc.

En esta superficie se permiten solamente las construcciones de tipo provisional desmontables, y que no produzcan una cubrición total, tales como pérgolas, toldos, cañizos, entramados, celosías, etc.

-Se permiten los sótanos y semisótanos, así como los vuelos, según lo regulado de forma general.

-Para aparcamientos, acceso de vehículos o parcelas y vallas de cerramiento se cumplirán las condiciones generales establecidas al efecto.

c) CONDICIONES ESTETICAS

- Se prohíben las cubiertas inclinadas.

- Se prohíben las medianeras vistas tratándose todas las caras de la edificación como fachada.

- Solo se autorizarán como materiales de fachada y vallas el enfoscado y la pintura de color blanco. En los recercados y zócalos se podrá variar la textura de los materiales pero no el color, que deberá de ser blanco.

- Huecos: la suma de la longitud de los huecos serán, en cada planta, inferior, al 50 % de la fachada de dicha planta.

Se permiten, para las carpinterías, todos los materiales y para la barandilla de los balcones únicamente hierro.

- Cerramiento de parcela, serán como máximo de 2,20 m. de altura, pudiendo ser ciegos hasta 1,20 de altura y el resto deberá de de malla, o bien con huecos que superen en conjunto el 60 % de la longitud, los materiales serán de fábrica de ladrillo o bloque de hormigón debidamente enfoscado y pintado en blanco o en su caso de otro materiales, siempre que sean opacos, mates, consistentes y de color blanco.

- Volumetría: se permiten los cuerpos volados, terrazas y balcones.



- Fachadas: se tenderá a la utilización de elementos de fachadas simple, prohibiéndose cornisas, molduras y adornos tendiendo a mantener la homogeneidad con la edificación tradicional de Conil de la Frontera.

3. Normas particulares para cada zona:

ÁREA DE ORDENANZA 1.

1.- Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	AREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)		NUMERO DE VIVIENDAS		UE	m2/viv. (media)
			m2t/m2s	m2t	vda./m2t			
R-1-4	AO-1	5360,18	1,583620	8488,49	0,0080	68	1	124,83
R-1-4A	AO-1	1.393,33	-	2.206,51	-	18		-
R-1-4B	AO-1	3.966,85	-	6.281,98	-	50		-
R-1-5	AO-1	2982,04	1,583620	4.122,42	0,0080	40	1	124,27
R-1-5-A	AO-1	1.900,04	1,580000	3.008,94		24		-
R-1-5-B	AO-1	1.082,00	1,030000	1.113,48		16		-
R-4-4	AO-1	880,69	1,984000	1747,29	0,0080	14	4	124,81
R-4-5	AO-1	609,84	1,400000	853,78	0,0117	10	4	85,38
R-4-6	AO-1	462,97	1,470000	680,57	0,0118	8	4	85,07

2.- Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda
 - Vivienda colectiva
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de aparcamientos
- Uso Turístico Hotelero

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 300 m2
- Fachada mínima: 15 m.

- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,6 m.

- Alineaciones Según plano de Alineaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.

- Edificabilidad por manzana. Según cuadros y documentación gráfica.

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

3.- Tipología

Vivienda colectiva, en edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas. Se permite la convivencia en una misma manzana de la tipología de vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva en edificación abierta, regulándose mediante un Estudio de Detalle que con carácter obligatorio tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente en caso de convivencia de ambas tipologías se establecerán espacios libres entre ambas, que se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

4.- Aparcamientos:

El aparcamiento/vivienda en el interior de la parcela o edificación.

En el caso de las manzanas R-4-4, R-4-5 y R-4-6, dadas sus dimensiones podrán unificarse en una de ellas la totalidad de las plazas de aparcamientos correspondientes a las tres.

5.- Condiciones de Ordenación.

Las manzanas podrán desarrollarse mediante alguno de los procedimientos siguientes:

- Con proyecto único para toda la manzana.
- Con estudio de detalle y parcelación, en el caso de que se actúe con divisiones parcelarias sobre la manzana y proyectos independientes para cada parcela. Se empleará tipología de edificación abierta para cada parcela resultante.

6.-Equipamiento comercial

Obligatoriamente se ejecutarán al menos 976 m2 de locales comerciales en planta baja de los edificios, distribuidos 625 m2 en la manzana R-1-4 y 351 m2 en la manzana R-1-5 para cumplimentar el mínimo establecido en el R.P.U



ÁREA DE ORDENANZA 2.

1.- Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	AREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD(m2)		NºVIVIENDAS vda./m2t		UE	m2/viv (media)
			m2t/m2s	m2t				
R-1-6	AO-2	1453,03	1,583620	2301,05	0,0078	22	1	127,84
R-1-6-A	AO-2	244,21	1,58000	386,74	-	6		
R-1-6-B	AO-2	1.208,82	1,58000	1.914,31	-	16		
R-1-7	AO-2	2074,19	1,583620	3198,18	0,0078	25	1	127,93
R-1-7-A	AO-2	515,44	1,420000	729,72	-	8	1	127,93
R-1-7-B	AO-2	1.558,75	1,580000	2.468,46	-	19	1	127,93
R-3-3	AO-2	1214,22	1,200000	1457,06	0,0082	12	3	121,42
R-3-4	AO-2	728,20	1,200000	873,84	0,0080	7	3	124,83

2.- Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda
 Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras en manzana cerrada
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de esparcimiento

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 100 m2, respetándose excepcionalmente las parcelas existentes con anterioridad a este Plan, y que se encuentren actualmente edificadas.
- Fachada mínima: 5 m.

En caso de segregaciones, las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde la vía pública y sus superficies superiores a 100 m2.

- Altura máxima: 3 plantas ó 9,6 m. en UE 1, 2 plantas ó 6,50 m. en UE- 3.

- Alineaciones: según plano de alineaciones y rasantes, fija a fachada.

- Edificabilidad por manzana según cuadro de la documentación gráfica y escrita.

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

3.- Tipología

- Vivienda unifamiliar.
Alineada a fachada y adosada a medianerías, con carácter general.

- Al objeto de completar la trama urbana del casco al ser colindantes al mismo y tratarse de parcelas que completan manzanas existentes y de posibilitar la legalización de gran parte de las edificaciones existentes.

4.- Aparcamientos:

El aparcamiento/vivienda en el interior de la parcela o edificación.

5.- Condiciones de ordenación.

La manzana R 1-7 deberá desarrollar su ordenación mediante un Estudio de Detalle con carácter obligatorio, y en su caso un proyecto de parcelación, debiendo resolver el contacto con las medianerías existentes.



ÁREA DE ORDENANZA 3

1.- Ámbito de aplicación

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	AREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)		NUMERO DE VIVIENDAS		UE	m2/viv (media)
			m2t/m2s	m2t	vda./m2t			
R-1-1	AO-3	1.811,43	0,680000	1.201,59	0,0092	11	1	109,24
R-1-2	AO-3	2.713,04	0,680000	2.444,87	0,0087	16	1	115,30
R-1-2-A	AO-3	1.049,90	1,310000	1.378,08	-	H y C		
R-1-2-B	AO-3	1.115,73	0,680000	758,70	-	6		
R-1-2-C	AO-3	453,08	0,680000	308,09	-	3		
R-1-2 (Cesión Calle)		94,33						
R-1-3	AO-3	2086,92	0,680000	1.419,11	0,0092	13	1	109,16
R-3-1	AO-3	2498,89	1,289450	3.222,19	0,0080	25	3	128,89
R-3-1A	AO-3	948,14	1,261206	1.195,80	0,0078	10	3	119,58
R-3-1C	AO-3	145,44	1,259282	183,15	0,0078	1	3	183,15
R-3-1D	AO-3	100	1,088500	108,85	0,0078	1	3	108,85
R-3-1E	AO-3	360,59	1,256524	453,09	0,0078	4	3	113,27
R-3-2	AO-3	1085,24	1,289450	1399,36	0,0079	11	3	127,21
R-4-1	AO-3	7343,58	1,250000	9179,48	0,0074	68	4	134,99
R-3-1B y R-4-2	AO-3	1781,4 795,25(R3-1) 992,15(R4-2)	1,343874	2402,04 1122,72(R3-1) 1.279,33(R4-2)	0,0080	19	3y4	126,42
R-4-3	AO-3	2651,46	1,250000	3314,33	0,0075	25	4	132,57

2.- Condiciones de uso y volumen:

a) Los usos admitidos en estas zonas son los siguientes.

- Uso vivienda
 - Vivienda Colectiva.
 - Vivienda unifamiliar
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de esparcimiento
- Uso turístico Hotelero, en exclusiva sobre manzana y edificación con proyecto unitario.
- Se considera uso compatible el de despacho profesional vinculado al usuario de la vivienda, para vivienda unifamiliar.

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

Para vivienda unifamiliar.

- Parcela mínima: 100m2
- Fachada mínima: 5 m
- Altura máxima 2 plantas ó 6,5 m., los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el peso de vehículos por ellos.

Para vivienda colectiva.

- Parcela mínima: 300 m2.
- Fachada mínima: 15 m.
- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,6 m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.

3.- Tipología

- Vivienda unifamiliar adosada en edificación abierta.
- Vivienda colectiva, en edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas.



Se permite la convivencia en una manzana de la tipología de vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva en edificación abierta, regulándose mediante un Estudio de Detalle que con carácter obligatorio tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente en caso de convivencia de ambas tipologías se establecerán espacios libres entre ambas, que se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

4.- Aparcamientos:

-El aparcamiento/vivienda en el interior de la parcela o edificación.

-Los accesos rodados, vados, a las manzanas establecidas en el Plan Parcial, no podrán superar un máximo de dos desde el vial denominado 2ª debiéndose organizar de forma interna en cada manzana la distribución y aparcamientos de los vehículos.

5.- Condiciones de Ordenación.

Las manzanas podrán desarrollarse mediante alguno de los procedimientos siguientes:

- Con proyecto único para toda la manzana.
- Con Estudio de Detalle y parcelación, en el caso de que se actúe con divisiones parcelarias sobre manzana y proyectos independientes para cada parcela. Se empleará tipología de edificación abierta para cada parcela resultante.

ÁREA DE ORDENANZA 4:

1.- Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda
 Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras en manzana cerrada
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de esparcimiento

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 100 m², respetándose excepcionalmente las parcelas existentes con anterioridad a este Plan, y que se encuentren actualmente edificadas

- Fachada mínima: 5 m.

En caso de segregaciones, las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde la vía pública y sus superficies superiores a 100 m².

- Altura máxima: 2 plantas ó 6,50 m. en viviendas unifamiliares y 3 plantas ó 9,6 m en demás tipologías y uso.

- Alineaciones: según plano de alineaciones y rasantes, fija a fachada.

- Edificabilidad neta por parcela: 1,2 m²/m²

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

- Densidad de vivienda: 1 vivienda por cada 100m² de techo

2.- Tipología

- Vivienda unifamiliar.

Alineada a fachada y adosada a medianerías, con carácter general.

- Al objeto de completar la trama urbana del casco al ser colindantes al mismo y tratarse de parcelas que completan manzanas existentes y de posibilitar la legalización de gran parte de las edificaciones existentes.

3.- Aparcamientos:

Un aparcamiento/vivienda en el interior de la parcela o edificación.

ÁREA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

1.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas como equipamientos públicos en el plano correspondiente y que son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

2.- Tipología de la edificación

La edificación será preferentemente de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean los edificios.

3.- Condiciones de uso y volumen

Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destinen. Los usos permitidos son:

- Uso docente. En la parcela destinada a este fin se dispondrán 1000 m2 de superficie para el uso de Guardería-Preescolar, y 5300 m2 para Educación Primaria.
- Uso deportivo.
- Uso administrativo.
- Uso cultural.
- Uso social.

Las posibles sustituciones de uso se regularán en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. Junto a ellos se permitirá el uso de vivienda en número máximo de una por instalación para guarda o vigilante.

Para la edificación serán de aplicación los parámetros siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Edificabilidad: La que las distintas dotaciones requieran para satisfacer los programas funcionales asignados.

ÁREA DE ORDENANZA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (S.E.L.U.P)

1.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano adjunto.

2.- Tipología de la edificación

En estas áreas no se admitirá edificación alguna, excepto el mobiliario urbano y elementos complementarios para el mayor uso y disfrute del espacio como pequeños kioscos de música o golosinas, auditorios, al aire libre o similares.

3.- Condiciones de uso y volumen

No se admitirá más obras e instalaciones que las admitidas en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U.

Quedará prohibida la circulación rodada por los espacios libres.

ÁREA DE ORDENANZA ZONAS SERVICIOS URBANÍSTICOS

1.- Ámbito de aplicación

Se refiere a los ámbitos así definidos en los planos de ordenación al objeto de ubicar centros de transformación y estaciones de bombeos de agua potable, residuales o pluviales.

2.- Tipología de la edificación

Se permiten la edificación correspondiente a las infraestructuras de servicios básicos.

3.- Condiciones de uso y volumen.

El uso permitido es el genérico de infraestructura de servicios: depósitos de agua, estaciones de bombeo y similares.

Las condiciones de volumen serán los que deriven de las necesidades para prestar un adecuado servicio a la población.

4.- Otras determinaciones.

- Las infraestructuras que se incorporen al suelo residencial deberá tratarse de forma integrada en la fachada de edificios, pudiendo el proyecto de urbanización ajustar la ubicación de los mismos.
- Las infraestructuras que se ubiquen en espacios libres deberán poseer cerramiento de estructura metálica y tablazón de madera o bien mallazo metálico con cobertura vegetal que minimice su impacto visual y estético que se regularán y diseñarán en el proyecto de urbanización.

4. Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR MODIFICADA

Art. 11.25. Área de Ordenanza AO-25 "SLV-3 Las animas".**1. Ámbito.**

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Condiciones generales de las edificaciones

a) CONDICIONES DE PARCELA

La parcela mínima edificable tendrá las siguientes condiciones:

1. En Unifamiliar: Superficie mínima: 100 m². Fachada mínima 5,00 m.
2. En Colectiva: Superficie mínima: 300 m². Fachada mínima 15,00 m.
3. Comercial Superficie mínima 100 m² Fachada mínima 7,00 m.
- 4 Otros usos Superficie mínima 300 m² Fachada mínima 15 m.

b) CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las condiciones de volumen en esta área de ordenanza se establecen por edificabilidad, por altura máxima y alineaciones y rasantes.

• EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad se establece pormenorizadamente por manzana en cada unidad de ejecución según se refleja en cuadros de la presente documentación y en la documentación gráfica.

• ALTURAS.

La altura máxima se regula por uso:

1. Uso residencial unifamiliar 2 plantas (B+1) y 6,50 m.
2. Uso residencial colectiva 3 plantas (B+2) y 9,60 m. ó 2 plantas (B+1) y 6,50 m. según manzanas.
3. Uso equipamientos 3 plantas (B+2) y 9,60 m.
4. Uso espacios libres 1 planta y 3,5 m.
5. Uso servicios Urbanísticos 1 planta y 3,5 m.
6. Uso comercial 2 plantas (B+1) y 7 m.
7. Uso esparcimiento 2 plantas (B+1) y 7m.
8. Uso oficinas 3 plantas (B+2) y 9,60 m.
9. Uso turístico hotelero 3 plantas (B+2) y 9,60 m.

• ALINEACIONES

Dadas las especiales características del Plan Parcial la regulación de alineaciones se hace directamente en las Normas Particulares no pudiéndose hacer de forma genérica por usos.

• RASANTES.

Se regula de forma genérica para todos los usos que la actuación edificatoria deberá respetar la rasante de calle que establece el propio Plan.

• OTRAS CONDICIONES DE VOLUMEN

En cualquier caso la superficie de parcela no ocupada por la edificación será de uso prioritario de la vivienda, quedando como espacio libre alrededor de la edificación, destinada a jardines, actividades recreativas, de esparcimiento, estancia y prehabitación, aparcamiento, etc.

En esta superficie se permiten solamente las construcciones de tipo provisional desmontables, y que no produzcan una cubrición total, tales como pérgolas, toldos, cañizos, entramados, celosías, etc.

-Se permiten los sótanos y semisótanos, así como los vuelos, según lo regulado de forma general.

-Para aparcamientos, acceso de vehículos o parcelas y vallas de cerramiento se cumplirán las condiciones generales establecidas al efecto.

c) CONDICIONES ESTETICAS

- Se prohíben las cubiertas inclinadas.

- Se prohíben las medianeras vistas tratándose todas las caras de la edificación como fachada.

- Solo se autorizarán como materiales de fachada y vallas el enfoscado y la pintura de color blanco. En los recercados y zócalos se podrá variar la textura de los materiales pero no el color, que deberá de ser blanco.

- Huecos: la suma de la longitud de los huecos serán, en cada planta, inferior, al 50 % de la fachada de dicha planta.

Se permiten, para las carpinterías, todos los materiales y para la barandilla de los balcones únicamente hierro.

- Cerramiento de parcela, serán como máximo de 2,20 m. de altura, pudiendo ser ciegos hasta 1,20 de altura y el resto deberá de de malla, o bien con huecos que superen en conjunto el 60 % de la longitud, los materiales serán de fábrica de ladrillo o bloque de hormigón debidamente enfoscado y pintado en blanco o en su caso de otro materiales, siempre que sean opacos, mates, consistentes y de color blanco.

- Volumetría: se permiten los cuerpos volados, terrazas y balcones.

- Fachadas: se tenderá a la utilización de elementos de fachadas simple, prohibiéndose cornisas, molduras y adornos tendiendo a mantener la homogeneidad con la edificación tradicional de Conil de la Frontera.

3. Normas particulares para cada zona:

ÁREA DE ORDENANZA 1.

1.- Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	AREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)		NUMERO DE VIVIENDAS		UE	m2/viv. (media)
			m2t/m2s	m2t	vda./m2t			
R-1-4	AO-1	5360,18	1,583620	8488,49	0,0080	68	1	124,83
R-1-4A	AO-1	1.393,33	-	2.206,51	-	18		-
R-1-4B	AO-1	3.966,85	-	6.281,98	-	50		-
R-1-5	AO-1	2982,04	1,583620	4.122,42	0,0080	40	1	124,27
R-1-5-A	AO-1	1.900,04	1,580000	3.008,94		24		-
R-1-5-B	AO-1	1.082,00	1,030000	1.113,48		16		-
R-4-4	AO-1	880,69	1,984000	1747,29	0,0080	14	4	124,81
R-4-5	AO-1	609,84	1,400000	853,78	0,0117	10	4	85,38
R-4-6	AO-1	462,97	1,470000	680,57	0,0118	8	4	85,07

2.- Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda

Vivienda colectiva

- Uso comercial

- Uso de oficinas

- Uso de esparcimiento, limitado a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares), excluyendo los definidos en el epígrafe 2º.

- Uso Turístico Hotelero

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 300 m2

- Fachada mínima: 15 m.

- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,6 m.

- Alineaciones Según plano de Alineaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.

- Edificabilidad por manzana. Según cuadros y documentación gráfica.

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

3.- Tipología

Edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas. Se permite la convivencia en una misma manzana de la tipología de vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva en edificación abierta, o de cualquiera de los restantes usos admitidos, regulándose mediante un Estudio de Detalle que con carácter obligatorio tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos, que se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

4.- Aparcamientos:

Un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela o edificación, en edificios de viviendas unifamiliares o colectivas, o un aparcamiento por cada 100m2 construidos para el resto de usos.

En el caso de las manzanas R-4-4, R-4-5 y R-4-6, dadas sus dimensiones podrán unificarse en una de ellas la totalidad de las plazas de aparcamientos correspondientes a las tres.

5.- Condiciones de Ordenación.

Las manzanas podrán desarrollarse mediante alguno de los procedimientos siguientes:

- Con proyecto único para toda la manzana.

- Con estudio de detalle cuando se proyecten en la misma parcela o manzana edificios de distinto usos que, con carácter obligatorio, tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos. Dichos espacios libres se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

- Con estudio de detalle y parcelación, en el caso de que se actúe con divisiones parcelarias sobre la manzana y proyectos independientes para cada parcela. Se empleará tipología de edificación abierta para cada parcela resultante.

6.-Equipamiento comercial

Obligatoriamente se ejecutarán al menos 976 m2 de locales comerciales en planta baja de los edificios, distribuidos 625 m2 en la manzana R-1-4 y 351 m2 en la manzana R-1-5 para cumplimentar el mínimo establecido en el R.P.U



ÁREA DE ORDENANZA 2.

1.- Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	AREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD(m2)		NºVIVIENDAS		UE	m2/viv (media)
			m2t/m2s	m2t	vda./m2t			
R-1-6	AO-2	1453,03	1,583620	2301,05	0,0078	22	1	127,84
R-1-6-A	AO-2	244,21	1,58000	386,74	-	6		
R-1-6-B	AO-2	1.208,82	1,58000	1.914,31	-	16		
R-1-7	AO-2	2074,19	1,583620	3198,18	0,0078	25	1	127,93
R-1-7-A	AO-2	515,44	1,420000	729,72	-	8	1	127,93
R-1-7-B	AO-2	1.558,75	1,580000	2.468,46	-	19	1	127,93
R-3-3	AO-2	1214,22	1,200000	1457,06	0,0082	12	3	121,42
R-3-4	AO-2	728,20	1,200000	873,84	0,0080	7	3	124,83

2.- Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda

Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras en manzana cerrada

- Uso comercial

- Uso de oficinas

- Uso de esparcimiento, limitado a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares), excluyendo los definidos en el epígrafe 2º.

- Se considera uso compatible el de despacho profesional vinculado al usuario de la vivienda, para vivienda unifamiliar.

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 100 m2, respetándose excepcionalmente las parcelas existentes con anterioridad a este Plan, y que se encuentren actualmente edificadas.

- Fachada mínima: 5 m.

En caso de segregaciones, las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde la vía pública y sus superficies superiores a 100 m2.

- Altura máxima: 3 plantas ó 9,6 m. en UE 1, 2 plantas ó 6,50 m. en UE- 3.

- Alineaciones: según plano de alineaciones y rasantes, fija a fachada.

- Edificabilidad por manzana según cuadro de la documentación gráfica y escrita.

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

3.- Tipología

- Vivienda unifamiliar.

Alineada a fachada y adosada a medianerías, con carácter general.

- Al objeto de completar la trama urbana del casco al ser colindantes al mismo y tratarse de parcelas que completan manzanas existentes y de posibilitar la legalización de gran parte de las edificaciones existentes.

- Edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas, para el resto de usos.

4.- Aparcamientos:

Un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela o edificación, en edificios de viviendas unifamiliares o colectivas, o un aparcamiento por cada 100m2 construidos para el resto de usos.

5.- Condiciones de ordenación.

- La manzana R 1-7 deberá desarrollar su ordenación mediante un Estudio de Detalle con carácter obligatorio, y en su caso un proyecto de parcelación, debiendo resolver el contacto con las medianerías existentes.

- Con estudio de detalle cuando se proyecten en la misma parcela o manzana edificios de distinto usos que, con carácter obligatorio, tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos. Dichos espacios libres se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.



ÁREA DE ORDENANZA 3

1.- Ámbito de aplicación

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	AREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)		NUMERO DE VIVIENDAS		UE	m2/viv (media)
			m2t/m2s	m2t	vda./m2t			
R-1-1	AO-3	1.811,43	0,680000	1.201,59	0,0092	11	1	109,24
R-1-2	AO-3	2.713,04	0,680000	2.444,87	0,0087	16	1	115,30
R-1-2-A	AO-3	1.049,90	1,310000	1.378,08	-	H y C		
R-1-2-B	AO-3	1.115,73	0,680000	758,70	-	6		
R-1-2-C	AO-3	453,08	0,680000	308,09	-	3		
R-1-2 (Cesión Calle)		94,33						
R-1-3	AO-3	2086,92	0,680000	1.419,11	0,0092	13	1	109,16
R-3-1	AO-3	2498,89	1,289450	3.222,19	0,0080	25	3	128,89
R-3-1A	AO-3	948,14	1,261206	1.195,80	0,0078	10	3	119,58
R-3-1C	AO-3	145,44	1,259282	183,15	0,0078	1	3	183,15
R-3-1D	AO-3	100	1,088500	108,85	0,0078	1	3	108,85
R-3-1E	AO-3	360,59	1,256524	453,09	0,0078	4	3	113,27
R-3-2	AO-3	1085,24	1,289450	1399,36	0,0079	11	3	127,21
R-4-1	AO-3	7343,58	1,250000	9179,48	0,0074	68	4	134,99
R-3-1B y R-4-2	AO-3	1781,4 795,25(R3-1) 992,15(R4-2)	1,343874	2402,04 1122,72(R3-1) 1.279,33(R4-2)	0,0080	19	3y4	126,42
R-4-3	AO-3	2651,46	1,250000	3314,33	0,0075	25	4	132,57

2.- Condiciones de uso y volumen:

a) Los usos admitidos en estas zonas son los siguientes.

- Uso vivienda

- Vivienda Colectiva.
- Vivienda unifamiliar

- Uso comercial
- Uso de oficinas

- Uso de esparcimiento, limitado a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares), excluyendo los definidos en el epígrafe 2º.- Uso turístico Hotelero, en exclusiva sobre manzana y edificación con proyecto unitario.
- Se considera uso compatible el de despacho profesional vinculado al usuario de la vivienda, para vivienda unifamiliar.

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

Para vivienda unifamiliar.

- Parcela mínima: 100m2
- Fachada mínima: 5 m
- Altura máxima 2 plantas ó 6,5 m., los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el peso de vehículos por ellos.

Para vivienda colectiva.

- Parcela mínima: 300 m2.
- Fachada mínima: 15 m.
- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,6 m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.

Para comercial.

- Parcela mínima: 100 m2.
- Fachada mínima: 7 m.
- Altura máxima: 2 Plantas ó 7m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.

Para oficinas.

- Parcela mínima: 300 m2.
- Fachada mínima: 15 m.
- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,60m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.



Para esparcimiento.

- Parcela mínima: 300 m2.
- Fachada mínima: 15 m.
- Altura máxima: 2 Plantas ó 7m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.

Para turístico hotelero.

- Parcela mínima: 300 m2.
- Fachada mínima: 15 m.
- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,60m.
- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.
- Edificabilidad por manzana según cuadro.

3.- Tipología

- Vivienda unifamiliar adosada en edificación abierta.
- Edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas, para el resto de usos. Se permite la convivencia en una misma manzana de la tipología de vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva en edificación abierta, o de cualquiera de los restantes usos admitidos, regulándose mediante un Estudio de Detalle que con carácter obligatorio tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos, que se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

4.- Aparcamientos:

Un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela o edificación, en edificios de viviendas unifamiliares o colectivas, o un aparcamiento por cada 100m2 construidos para el resto de usos.

Los accesos rodados, vados, a las manzanas establecidas en el Plan Parcial, no podrán superar un máximo de dos desde el vial denominado 2ª debiéndose organizar de forma interna en cada manzana la distribución y aparcamientos de los vehículos.

5.- Condiciones de Ordenación.

Las manzanas podrán desarrollarse mediante alguno de los procedimientos siguientes:

- Con proyecto único para toda la manzana.
- Con Estudio de Detalle cuando se proyecten en la misma parcela o manzana edificios de distinto usos que, con carácter obligatorio, tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos. Dichos espacios libres se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.
- Con Estudio de Detalle y parcelación, en el caso de que se actúe con divisiones parcelarias sobre manzana y proyectos independientes para cada parcela. Se empleará tipología de edificación abierta para cada parcela resultante.

ÁREA DE ORDENANZA 4:

1.- Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda
Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras en manzana cerrada
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de esparcimiento, limitado a los establecimientos definidos en el epígrafe 1º del artículo 9.29 de las NN.GG. del planeamiento general (Restaurantes, bares, cafeterías y similares), excluyendo los definidos en el epígrafe 2º.
- Se considera uso compatible el de despacho profesional vinculado al usuario de la vivienda, para vivienda unifamiliar.

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 100 m2, respetándose excepcionalmente las parcelas existentes con anterioridad a este Plan, y que se encuentren actualmente edificadas
- Fachada mínima: 5 m.

En caso de segregaciones, las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde la vía pública y sus superficies superiores a 100 m2.

- Altura máxima: 2 plantas ó 6,50m. en viviendas unifamiliares y 3 plantas ó 9,6m en demás tipologías y uso.

- Alineaciones: según plano de alineaciones y rasantes, fija a fachada.

- Edificabilidad neta por parcela: 1,2 m2/m2

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

- Densidad de vivienda: 1 vivienda por cada 100m2 de techo

2.- Tipología

- Vivienda unifamiliar.
Alineada a fachada y adosada a medianerías, con carácter general.

- Al objeto de completar la trama urbana del casco al ser colindantes al mismo y tratarse de parcelas que completan manzanas existentes y de posibilitar la legalización de gran parte de las edificaciones existentes.

- Edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas, para el resto de usos. Se permite la convivencia en una misma manzana de la tipología de vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva en edificación abierta, o de cualquiera de los restantes usos admitidos, regulándose mediante un Estudio de Detalle que con carácter obligatorio tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos, que se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

3.- Aparcamientos:

Un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela o edificación, en edificios de viviendas unifamiliares o colectivas, o un aparcamiento por cada 100m2 construidos para el resto de usos.

4.- Condiciones de Ordenación.

- Con Estudio de Detalle cuando se proyecten en la misma parcela o manzana edificios de distinto usos que, con carácter obligatorio, tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente se establecerán espacios libres entre las edificaciones de usos distintos. Dichos espacios libres se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.



ÁREA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

1.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas como equipamientos públicos en el plano correspondiente y que son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

2.- Tipología de la edificación

La edificación será preferentemente de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean los edificios.

3.- Condiciones de uso y volumen

Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destinen. Los usos permitidos son:

- Uso docente. En la parcela destinada a este fin se dispondrán 1000 m2 de superficie para el uso de Guardería-Preescolar, y 5300 m2 para Educación Primaria.
- Uso deportivo.
- Uso administrativo.
- Uso cultural.
- Uso social.

Las posibles sustituciones de uso se regularán en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U.

Junto a ellos se permitirá el uso de vivienda en número máximo de una por instalación para guarda o vigilante.

Para la edificación serán de aplicación los parámetros siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Edificabilidad: La que las distintas dotaciones requieran para satisfacer los programas funcionales asignados.

ÁREA DE ORDENANZA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (S.E.L.U.P)

1.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano adjunto.

2.- Tipología de la edificación

En estas áreas no se admitirá edificación alguna, excepto el mobiliario urbano y elementos complementarios para el mayor uso y disfrute del espacio como pequeños kioscos de música o golosinas, auditorios, al aire libre o similares.

3.- Condiciones de uso y volumen

No se admitirá más obras e instalaciones que las admitidas en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U.

Quedará prohibida la circulación rodada por los espacios libres.

ÁREA DE ORDENANZA ZONAS SERVICIOS URBANÍSTICOS

1.- Ámbito de aplicación

Se refiere a los ámbitos así definidos en los planos de ordenación al objeto de ubicar centros de transformación y estaciones de bombeos de agua potable, residuales o pluviales.

2.- Tipología de la edificación

Se permiten la edificación correspondiente a las infraestructuras de servicios básicos.

3.- Condiciones de uso y volumen.

El uso permitido es el genérico de infraestructura de servicios: depósitos de agua, estaciones de bombeo y similares.

Las condiciones de volumen serán los que deriven de las necesidades para prestar un adecuado servicio a la población.

4.- Otras determinaciones.

- Las infraestructuras que se incorporen al suelo residencial deberá tratarse de forma integrada en la fachada de edificios, pudiendo el proyecto de urbanización ajustar la ubicación de los mismos.
- Las infraestructuras que se ubiquen en espacios libres deberán poseer cerramiento de estructura metálica y tablazón de madera o bien mallazo metálico con cobertura vegetal que minimice su impacto visual y estético que se regularán y diseñarán en el proyecto de urbanización.

4. Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)