

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁREA DE ORDENANZA AO-27 CONILSOL**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CONIL DE LA FRONTERA

Eliminación de la equivalencia entre plazas hoteleras y viviendas del área de ordenanza AO-27 "Conilsol" del Plan General de Ordenación de Conil de la Frontera.

Conil de la Frontera, Cádiz

Redactor:

Enero de 2023

Juan Manuel Estudillo Sánchez

# INDICE

0. ANTECEDENTES.....	3
0.1 Objeto del presente documento .....	3
0.2 Legalidad de la propuesta.....	3
1. MEMORIA.....	5
1.1 Memoria de Información y de diagnóstico .....	5
1.1.1 Análisis de la situación actual y problemas detectados. ....	5
1.1.2 Análisis de la Malla urbana y su ordenación territorial y urbanística.....	5
1.1.3 Análisis de las afecciones derivadas de la legislación territorial. ....	5
1.1.4 Análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial. ....	5
1.2 Memoria de Participación e Información pública.....	6
1.2.1 Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación .....	6
1.2.2 Documentación para transmitir la ordenación propuesta. ....	6
1.2.3 Resultado de los procesos participativos e Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación. ....	6
1.3 Memoria de Ordenación .....	6
1.3.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad del instrumento de ordenación urbanística.....	6
1.3.2 Definición del modelo de ordenación adoptado. ....	7
1.3.3 Adecuación de la ordenación a los principios Generales del artículo 4 de la LISTA 7	
1.3.4 Adecuación de la ordenación a los principios Generales de los artículos 76 a 80..8	
1.3.5 Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial...8	
1.4 Memoria Económica .....	8
2. NORMATIVA URBANÍSTICA (según Artículo 5 de la Ley).....	9
2.1 Previsiones de Ordenación, programación y gestión. ....	9
2.2 Determinaciones, directrices y recomendaciones reguladoras de la ordenación urbanística. ....	9
2.3 Determinaciones, directrices y recomendaciones reguladoras de los criterios de interpretación del instrumento de ordenación. ....	13
2.4 Determinaciones, directrices y recomendaciones reguladoras de la evaluación del instrumento de ordenación.....	13
2.5 Determinaciones, directrices y recomendaciones reguladoras del seguimiento del instrumento de ordenación.....	13

2.6	Determinaciones, directrices y recomendaciones reguladoras de las innovaciones del instrumento de ordenación.....	13
3.	CARTOGRAFÍA.....	14
3.1	Cartografía de Información (para memoria de información y diagnóstico) .....	14
3.1.1	Plano de información 01.....	14
3.1.2	Plano de información 02.....	14
3.1.3	Plano de información 03.....	14
3.1.4	Plano de información 04.....	14
3.1.5	Plano de información 05.....	14
3.1.6	Plano de información 06.....	14
3.2	Cartografía de Ordenación (para memoria de ordenación) .....	14
3.2.1	Plano de ordenación 01.....	14
3.2.2	Plano de ordenación 02.....	14
4.	RESUMEN EJECUTIVO (legislación estatal: LISTA) .....	15
4.1	Delimitación de los ámbitos de alteración a la ordenación vigente.....	15
4.2	Delimitación de los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procesos de ejecución o de intervención urbanística y duración de dicha suspensión.....	15
5.	JUSTIFICACIÓN DE SOSTENIBILIDAD .....	16
5.1	Memoria de sostenibilidad económica .....	16
	La presente modificación no afecta en ningún caso a la sostenibilidad económica de la ordenación vigente, ni a las futuras actuaciones urbanas, ya que no modifica parámetros urbanísticos del planeamiento.....	16
5.2	Memoria de viabilidad económica .....	16
5.2.1	Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos. (Edificabilidad, usos, tipologías y Redes públicas) .....	16
5.2.2	Determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto.....	16
5.2.3	Análisis de la inversión que pueda traer la actuación.....	16
5.2.4	Horizonte temporal para la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.....	16
5.2.5	Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas e impacto en las haciendas públicas. ....	16

## 0. ANTECEDENTES

### 0.1 Objeto del presente documento

En los últimos lustros, el planeamiento no ha permitido que se desarrolle la industria hotelera en la zona de "Conilsol", aun permitiéndose la presencia de establecimientos hoteleros.

Un impedimento para el desarrollo hotelero en esta zona, es la equivalencia que se establece en las Normas particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Conil de la Frontera, en el punto 4 del área de ordenanza 2, del artículo 11.27 Área de Ordenanza AO-27 "Conilsol"; donde se establece como uso pormenorizado el de residencial y compatibles, permitiéndose el uso hotelero, equiparándose 1 vivienda a 4 plazas hoteleras.

El objetivo principal del presente documento es la modificación del área de ordenanza AO-27 "Conilsol" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Conil de la Frontera, con el fin de suprimir dicha equivalencia en aquellas parcelas o agrupaciones de parcelas de más de 600 m<sup>2</sup> y locales de más de 300 m<sup>2</sup>, donde esté contemplado el referenciado uso turístico y las condiciones de situación y de parcelas así lo permitan. En caso de compatibilizar ambos usos, residencial y hotelero, en una misma parcela las entradas serán independientes.

De esta forma la modificación tendrá los siguientes planteamientos:

- **Ámbito de actuación:** Para el análisis y estudio de la modificación se ha circunscrito a todo el sector AO-27 "Conilsol". En el plano 01.P.1 se grafía el área de actuación.
- **Parcelas afectadas:** aquellas en las que el uso pormenorizado sea residencial y compatibles y se permita el uso hotelero, de más de 600 m<sup>2</sup>; y aquellos locales construidos de más de 300 m<sup>2</sup>. En el plano 06.I.6 se grafía y localizan dichas parcelas y locales.
- La presente modificación en ningún momento altera las condiciones urbanísticas de ninguna de las parcelas (edificabilidad, ocupación, altura, etc.).

### 0.2 Legalidad de la propuesta

La Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) establece en su artículo 118 sobre la innovación de los instrumentos de Ordenación Urbanística que la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

El artículo 121.1 sobre modificación de los instrumentos de planeamiento, establece que toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior 120 se entenderá como modificación. Por tanto, esta innovación pretendida tiene carácter de Modificación de Plan ya que no altera sustancialmente la ordenación estructural. Por todo lo anterior, tampoco existe afección alguna a la ordenación territorial.

La competencia para la tramitación del procedimiento de esta modificación corresponde a la administración urbanística o a iniciativa privada asumiendo la promoción conforme a lo dispuesto en el artículo 98 de la LISTA.

La competencia para la aprobación de esta modificación corresponde a la administración urbanística, es decir, al ayuntamiento de Conil de la Frontera, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal, conforme a lo dispuesto en los artículos 98, 102, 109 de la LISTA.

# 1. MEMORIA

## 1.1 Memoria de Información y de diagnóstico

### 1.1.1 Análisis de la situación actual y problemas detectados.

El municipio de Conil de la Frontera cuenta con PGOU aprobado definitivamente el 23 de 12 de 2004 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (publicado en BOP número 66 de 22 de marzo de 2005) Adaptado a la LOUA y Revisado Parcialmente mediante documento con acuerdo de aprobación definitiva parcial de 19 de febrero de 2013, suspendiendo la aprobación de las determinaciones que se señalan en el apartado b) del párrafo 1 del acuerdo 2º de la referida Comisión Provincial.

Dentro de las Normas particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Conil de la Frontera, en el punto 4 del área de ordenanza 2, del artículo 11.27 Área de Ordenanza AO-27 "Conilsol"; se establece como uso pormenorizado el de residencial y compatibles, permitiéndose el uso hotelero, equiparándose 1 vivienda a 4 plazas hoteleras.

### 1.1.2 Análisis de la Malla urbana y su ordenación territorial y urbanística.

No aplica, ya que no se modifica de ninguna manera la malla urbana de la población ni su estructura de ordenación territorial o urbanística.

### 1.1.3 Análisis de las afecciones derivadas de la legislación territorial.

La legislación territorial no afecta en ningún momento a la propuesta.

### 1.1.4 Análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.

Según el Artículo 36 de la sección 4 del capítulo III del Decreto 47/2004, de 10 de febrero de Establecimientos Hoteleros (BOJA núm. 42, 2 de marzo de 2004), Por cada unidad de alojamiento de los establecimientos hoteleros de playa ubicados en suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado, cualquiera que sea su categoría, se deberá disponer de 110 metros cuadrados de suelo de parcela neta; Siendo la unidad de alojamiento en los hoteles-apartamentos el dormitorio.

Los hoteles-apartamentos deberán cumplir los requisitos mínimos que del anexo 5 de la misma norma; además deberán de tener garaje o aparcamiento, cubierto y vigilado, para los usuarios, en una proporción no menor de una plaza por cada dos unidades de alojamiento, así como zona ajardinada y piscina.

## 1.2 Memoria de Participación e Información pública

### 1.2.1 Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación

En cuanto a los medios técnicos y materiales para el fomento de la participación nos apoyaremos en el Boletín oficial de la Provincia de Cádiz, el diario de difusión provincial y la página web municipal de Conil de la Frontera ([www.conildelafrontera.es](http://www.conildelafrontera.es)), de acuerdo al artículo 8 de la LISTA.

### 1.2.2 Documentación para transmitir la ordenación propuesta.

En cuanto a los documentos para transmitir la ordenación propuesta, se realizará un anuncio que se someterá al trámite de información pública mediante inserción de anuncio en el BOP de Cádiz y diario de difusión provincial, además de la inclusión del texto completo del documento en el apartado correspondiente de la página web municipal, de acuerdo al artículo 8 de la LISTA.

### 1.2.3 Resultado de los procesos participativos e Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

Aparecerá en los siguientes documentos, debido a que el presente documento está pendiente de aprobación.

## 1.3 Memoria de Ordenación

### 1.3.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad del instrumento de ordenación urbanística

En aras de que se posibilite la continuidad del desarrollo de la actividad hotelera en el municipio, sin perjuicio de que los residentes de Conil tengan que desplazarse por el escaso número de viviendas existentes, se propone esta modificación de la ordenanza, que no hace más que responder a esta necesidad.

Por otra parte, se ha desarrollado de manera natural un eje con clara vocación hotelera, descrito gráficamente en el plano 05.I.05, en torno al cual se han ido asentando diferentes tipos de establecimientos turísticos, entre ellos:

- En la calle Hijueta de Lojo: La Fontana, El Oasis, Fuerte Conil, Cortijo de la Fontanilla, 4 apartamentos turísticos de restaurante Francisco La Fontanilla.
- En carretera Fuente del Gallo: Hotel Diufain, Hotel Garbi.

Mediante la presente modificación de la ordenanza se pretende flexibilizar las condiciones de implantación de unidades hoteleras siempre que las condiciones de las parcelas sean las adecuadas para ello, para así consolidar este eje turístico del que venimos hablando.

1.3.2 Definición del modelo de ordenación adoptado.

No se modifica ni afecta al modelo de ordenación definido por el planeamiento actual.

1.3.3 Adecuación de la ordenación a los principios Generales del artículo 4 de la LISTA

Según el artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística, Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de: viabilidad social, viabilidad ambiental y paisajística, ocupación sostenible del suelo, utilización racional de los recursos naturales y eficiencia energética, Resiliencia, viabilidad económica y gobernanza en la toma de decisiones.

Sobre estos principios, haremos una justificación de la adecuación a los mismos:

- a) Viabilidad social: la modificación propuesta responde a la demanda social racionalmente previsible de alojamiento turístico en Conil de la Frontera, sin afectar al uso de suelo pormenorizado ni a la vocación de uso de la zona, eminentemente hotelero tal como se justifica en el punto 1.3.1 de la memoria de Ordenación del presente documento. Por tanto, esta modificación está basada en el interés general y bajo demanda social.
- b) Viabilidad ambiental y paisajística: La modificación propuesta no afecta en ningún aspecto al medio ambiente, biodiversidad, patrimonio natural y paisajístico por hacerse la propuesta de modificación sobre suelo urbano. Por otra parte, al no cambiar el uso pormenorizado de la zona, no se agravan las afecciones ambientales ni los efectos del cambio climático.
- c) Ocupación sostenible del suelo: La presente propuesta de modificación no implica un consumo de suelo u ocupación mayores del ya establecido en las normas particulares del sector AO-27 "Conilsol", del PGOU de Conil de la Frontera. Además, se fomenta la culminación y renovación de actuaciones urbanísticas ya iniciadas dentro de la ciudad compacta existente.
- d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: La modificación propuesta es perfectamente compatible con los criterios de eficiencia energética, energías renovables y valoración de los residuos.
- e) Resiliencia: La modificación propuesta permite la adaptación de las parcelas del sector a uso residencial o compatible hotelero, por lo que fomenta la capacidad de la ciudad de adaptarse y absorber la demanda turística actual.

- f) Viabilidad económica: La presente modificación no pretende actuación ninguna que suponga transformación urbana alguna a realizar, por lo que no existen costes o cargas derivadas de su ejecución y mantenimiento.
- g) Gobernanza en la toma de decisiones: La presente modificación fomenta la cooperación y entendimiento entre Administración pública e iniciativa privada.

1.3.4 Adecuación de la ordenación a los principios Generales de los artículos 76 a 80.

La presente modificación no varía en ningún caso las normas generales del actual Plan General de Ordenación de Conil de la Frontera, ni afecta a las determinaciones, directrices o recomendaciones de este.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 121.2.a, de la LISTA, el contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.

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-27 "Conisol", con las determinaciones aplicables resultantes de la presente modificación.

1.3.5 Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

No se modifica ni afecta en ningún caso a la ordenación territorial.

## 1.4 Memoria Económica

Debido a que la propuesta de modificación se basa en modificar la equivalencia descrita en el punto 1.1.1 del presente documento, esta no afecta en absoluto a la memoria económica del propio Plan general de ordenación de Conil de la Frontera; de igual modo, tampoco se modifican parámetros ni determinaciones de la ordenación general.

## 2. NORMATIVA URBANÍSTICA (según Artículo 5 de la Ley)

### 2.1 Previsiones de Ordenación, programación y gestión.

El cambio fundamental de esta modificación del área de ordenanza AO-27 "Conilsol" afecta única y exclusivamente a la equivalencia que se establece en artículo 11.27 del punto 4 del área de ordenanza 2 del Área de Ordenanza AO-27 "Conilsol" de las Normas particulares; donde se establece como uso pormenorizado el de residencial y compatibles, permitiéndose el uso hotelero, equiparándose 1 vivienda a 4 plazas hoteleras.

El objetivo principal del presente documento es la modificación del área de ordenanza AO-27 "Conilsol" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Conil de la Frontera, con el fin de suprimir dicha equivalencia en aquellas parcelas o agrupaciones de parcelas de más de 600 m<sup>2</sup> y locales construidos de más de 300 m<sup>2</sup>, donde esté contemplado el referenciado uso turístico y las condiciones de situación y de parcelas así lo permitan. En caso de compatibilizar ambos usos, residencial y hotelero, en una misma parcela las entradas serán independientes.

La documentación necesaria para hacer tal cambio en la ordenanza es, según el artículo 121.2.a de la LISTA, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación; en nuestro caso, una sustitución completa de las ordenanzas que afectan al sector AO "Conilsol".

### 2.2 Determinaciones, directrices y recomendaciones reguladoras de la ordenación urbanística.

Procedemos a hacer un texto refundido con la sustitución de las normas particulares de la zona 2 del área de Ordenanza AO-27 Conilsol, del PGOU de Conil de la Frontera; que permanecen intactas salvo en el anteriormente mencionado punto 4.

## TEXTO REFUNDIDO:

Art. 11.27. Área de Ordenanza AO-27 "Conisol."

1. Ámbito.

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

2. Uso global: Residencial.

3. Condiciones particulares u ordenanzas de las distintas zonas:

*Zona de ORDENANZA 1 (RESIDENCIAL EXCLUSIVO).*

*Zona de ORDENANZA 2 (RESIDENCIAL Y COMPATIBLES).*

*Zona de ORDENANZA 3 (COMERCIAL PRIVADO).*

*Zona de ORDENANZA 4 (COMERCIAL PUBLICO).*

*Zona de ORDENANZA 5 (SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL).*

*Zona de ORDENANZA 6 (EQUIPAMIENTO DEPORTIVO).*

*Zona de ORDENANZA 7 (EQUIPAMIENTO EDUCATIVO)*

*Zona de ORDENANZA 8 (ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO)*

*infraestructuras.*

*Sera preceptivo la formulación de estudio de detalle para la ordenación de viviendas cuyo proyecto no desarrolle las manzanas completas nº 2-E, 3, 4 y 5, en donde quede fijadas las edificabilidades y densidades de cada parcela para la salvaguarda de actuaciones individualizadas per parcela dentro de cada manzana.*

### AREA DE ORDENANZA 2: USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

1- Definición y objetivos:

*Se designan como ORDENANZA 2 aquellas zonas, grafadas en los planos como tal, ocupadas por conjuntos*

*residenciales de baja o media densidad, compuesto por viviendas unifamiliares y plurifamiliares y caracterizado por la escasa ocupación del suelo por la edificación, permitiendo la existencia o aparición de grandes espacios libres de cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.*

2.- Ámbito de aplicación:

*Sera de aplicación esta ordenanza a las zonas calificadas como ORDENANZA 2 y que corresponde a las manzanas denominadas. 2-E, 3, 4 y 5 en el Plano de estas Normas Particulares.*

3.- Condiciones particulares de la parcelación:

*- Parcela mínima edificable.*

La parcela mínima edificable a efectos de parcelación y edificación se establece en 370 m<sup>2</sup> debiéndose inscribir en ella un círculo de 16 metros de diámetro.

- Número de viviendas

Densidad de viviendas por manzana:

MANZANA 2-E	33 viviendas (máxima)
MANZANA 3	73 viviendas (máxima)
MANZANA 4	106 viviendas (máxima)
MANZANA 5	90 viviendas (máxima)

Densidad de viviendas por parcela:

Se establece una densidad máxima de una vivienda por cada 180 metros cuadrados de suelo

Sera obligatorio proceder a la ordenación de las manzanas 2-E, 3, 4 y 5 mediante Estudio de Detalles, salvo que se presente proyecto edificatorio unitario para la Totalidad de cada una de las manzanas.

#### 4 - Condiciones particulares de uso y compatibilidades:

Se establece como uso pormenorizado el de RESIDENCIAL Y COMPATIBLES, pudiendo adoptarse las siguientes tipologías: Aisladas, pareadas, adosadas y plurifamiliares, aunque siempre en edificación abierta en concreto con ausencia de medianerías. También es compatible el uso hotelero en edificación abierta, equiparándose 1 vivienda a 4 plazas hoteleras, pudiendo contar con PB+2 y 9.5 metros de altura siempre que se trate de Instalaciones hoteleras de tres o más estrellas de categoría.

**Quedan eximidas de la necesidad del cumplimiento de la equivalencia entre viviendas y plazas hoteleras anterior (1 vivienda equivale a 4 plazas hoteleras) aquellas parcelas o agrupaciones de parcelas de más de 600 m<sup>2</sup>, o aquellos locales construidos de más de 300 m<sup>2</sup>. En caso de compatibilizar ambos usos, residencial y hotelero, en una misma parcela las entradas serán independientes.**

#### 5 - Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela:

- Separación a vial público: La separación de la edificación a vial público será como mínimo de 3.00 m.

Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones cuya línea de edificación venga expresamente marcada en los planos de usos, alineaciones o rasante.

- Separación a linderos privados:

La separación a linderos privados será como mínimo de 3 metros.

- Otras condiciones de posición y forma de los edificios. Disposición del volumen aplicable:

*El volumen edificable máxima permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen edificable a edificaciones auxiliares debiendo situarse todas ellas respetando las distancias a linderos.*

6.- Condiciones particulares de edificabilidad.

*La edificabilidad neta sobre manzana será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

7.- Condiciones particulares de volumen y forma de edificación:

*La altura máxima de la edificación se fija en B+I y 7,50 metros.*

*En el caso de use hotelero de tres o más estrellas B+II y 9.6 metros.*

*Por encima de la altura máxima solo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándolas dentro de la estructura estética de edificio también se permitirá la cornisa o el antepecho de azotea que podrá elevarse 110 cm. sobre la altura. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, etc.*

*La pendiente de la cubierta no excederá del 40% y la cumbrera no se elevará sobre la altura definida en el punto 2 del apartado anterior, más de 3 metros.*

8.- Condiciones particulares de Ocupación:

*Ocupación máxima bajo y sobre rasante se fija en el 60%*

9.- Aparcamientos:

*Sera obligatorio prever una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela en el correspondiente proyecto edificatorio.*

### 2.3 Determinaciones, directrices y recomendaciones reguladoras de los criterios de interpretación del instrumento de ordenación.

La presente modificación no varía en ningún caso las normas generales del actual Plan General de Ordenación de Conil de la Frontera, ni afecta a las determinaciones, directrices o recomendaciones de este, se mantienen todas.

### 2.4 Determinaciones, directrices y recomendaciones reguladoras de la evaluación del instrumento de ordenación.

La presente modificación no varía en ningún caso las normas generales del actual Plan General de Ordenación de Conil de la Frontera, ni afecta a las determinaciones, directrices o recomendaciones de este, se mantienen todas.

### 2.5 Determinaciones, directrices y recomendaciones reguladoras del seguimiento del instrumento de ordenación.

La presente modificación no varía en ningún caso las normas generales del actual Plan General de Ordenación de Conil de la Frontera, ni afecta a las determinaciones, directrices o recomendaciones de este, se mantienen todas.

### 2.6 Determinaciones, directrices y recomendaciones reguladoras de las innovaciones del instrumento de ordenación.

La presente modificación no varía en ningún caso las normas generales del actual Plan General de Ordenación de Conil de la Frontera, ni afecta a las determinaciones, directrices o recomendaciones de este, se mantienen todas.

### 3. CARTOGRAFÍA

#### 3.1 Cartografía de Información (para memoria de información y diagnóstico)

- 3.1.1 Plano de información 01.
- 3.1.2 Plano de información 02.
- 3.1.3 Plano de información 03.
- 3.1.4 Plano de información 04.
- 3.1.5 Plano de información 05.
- 3.1.6 Plano de información 06.

#### 3.2 Cartografía de Ordenación (para memoria de ordenación)

- 3.2.1 Plano de ordenación 01.
- 3.2.2 Plano de ordenación 02.

## 4. RESUMEN EJECUTIVO (legislación estatal: LISTA)

### 4.1 Delimitación de los ámbitos de alteración a la ordenación vigente.

El cambio único y fundamental de esta modificación del PGOU de Conil de la Frontera afecta única y exclusivamente a la equivalencia que se establece en artículo 11.27 del punto 4 del área de ordenanza 2 del Área de Ordenanza AO-27 "Conilsol" de las Normas particulares; donde se establece como uso pormenorizado el de residencial y compatibles, permitiéndose el uso hotelero, equiparándose 1 vivienda a 4 plazas hoteleras.

El objetivo principal del presente documento es la modificación del área de ordenanza AO-27 "Conilsol" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Conil de la Frontera, con el fin de suprimir dicha equivalencia en aquellas parcelas o agrupaciones de parcelas de más de 600 m<sup>2</sup> y locales construidos de más de 300 m<sup>2</sup>, donde esté contemplado el referenciado uso turístico y las condiciones de situación y de parcelas así lo permitan. En caso de compatibilizar ambos usos, residencial y hotelero, en una misma parcela las entradas serán independientes.

El resto de determinaciones del Planeamiento vigente quedan inalteradas, tal y como se especifica en el apartado 2. Normativa urbanística, del presente documento.

### 4.2 Delimitación de los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procesos de ejecución o de intervención urbanística y duración de dicha suspensión.

La presente modificación no altera los usos de suelos pormenorizados establecidos en el Planeamiento General de Conil de la Frontera, de forma que no afecta a futuras o presentes actuaciones en las parcelas del Sector AO-27 "Conilsol".

De igual modo, tampoco se propone transformación o actuación urbana física alguna que requiera de un tiempo de paralización de procesos de ordenación o ejecución urbanística.

## 5. JUSTIFICACIÓN DE SOSTENIBILIDAD

### 5.1 Memoria de sostenibilidad económica

La presente modificación no afecta en ningún caso a la sostenibilidad económica de la ordenación vigente, ni a las futuras actuaciones urbanas, ya que no modifica parámetros urbanísticos del planeamiento.

### 5.2 Memoria de viabilidad económica

#### 5.2.1 Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos. (Edificabilidad, usos, tipologías y Redes públicas)

No se aplica, ya que no varían ninguno de los parámetros urbanísticos

#### 5.2.2 Determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto.

No se aplica, ya que no se varían usos urbanísticos.

#### 5.2.3 Análisis de la inversión que pueda traer la actuación.

No se aplica, ya que no se varían usos.

#### 5.2.4 Horizonte temporal para la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

No se aplica, ya que es necesario ningún tipo de inversión para la presente modificación.

#### 5.2.5 Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas e impacto en las haciendas públicas.

No se aplica, ya que no se modifican redes públicas ni dotaciones.

LEYENDA

**CONISOL**  
Clasificación: SUC  
AO-27 "Conisol"  
Usos:

- Subzona 1: Residencial
- Subzonas 2: Residencial y compatibles\*
- Subzonas 3,4,5,6,7,8: Varios

Art. 11.27. Área de Ordenanza AO-27 "Conisol." Subzona 2:

- 3.- Condiciones particulares de la parcelación:
- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable a efectos de parcelación y edificación se establece en 370 m2 debiéndose inscribir en ella un círculo de 16 metros de diámetro.

- Número de viviendas

Densidad de viviendas por manzana:

MANZANA 2-E	33 viviendas (máximo)
MANZANA 3	73 viviendas (máximo)
MANZANA 4	106 viviendas (máximo)
MANZANA 5	90 viviendas (máximo)

Densidad de viviendas por parcela:

Se establece una densidad máxima de una vivienda por cada 180 metros cuadrados de suelo  
Será obligatorio proceder a la ordenación de las manzanas 2-E, 3, 4 y 5 mediante Estudio de Detalles, salvo que se presente proyecto edificatorio unitario para la Totalidad de cada una de las manzanas.

4 - Condiciones particulares de uso y compatibilidades:

Se establece como uso pormenorizado el de RESIDENCIAL Y COMPATIBLES, pudiendo adoptarse las siguientes tipologías: Aisladas, pareadas, adosadas y plurifamiliares, aunque siempre en edificación abierta en concreto con ausencia de medianerías. También es compatible el uso hotelero en edificación abierta, equiparándose 1 vivienda a 4 plazas hoteleras, pudiendo contar con PB+2 y 9.5 metros de altura siempre que se trate de Instalaciones hoteleras de tres o más estrellas de categoría.

5 -Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela:

- Separación a vial público: La separación de la edificación a vial público será como mínimo de 3.00 m.  
Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones cuya línea de edificación venga expresamente marcada en los planos de usos, alineaciones o rasante.

- Separación a linderos privados:  
La separación a linderos privados será como mínimo de 3 metros.

- Otras condiciones de posición y forma de los edificios. Disposición del volumen aplicable:

El volumen edificable máxima permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen edificable a edificaciones auxiliares debiendo situarse todas ellas respetando las distancias a linderos.

6.- Condiciones particulares de edificabilidad.  
La edificabilidad neta sobre manzana será de 0,60 m2/m2.

7.- Condiciones particulares de volumen y forma de edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en B+1 y 7,50 metros.  
En el caso de use hotelero de tres o más estrellas B+11 y 9.6 metros.  
Por encima de la altura máxima solo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándolas dentro de la estructura estética de edificio también se permitirá la cornisa o el antepecho de azotea que podrá elevarse 110 cm. sobre la altura. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, etc.  
La pendiente de la cubierta no excederá del 40% y la cumbre no se elevará sobre la altura definida en el punto 2 del apartado anterior, más de 3 metros.

8.- Condiciones particulares de Ocupación:  
Ocupación máxima bajo y sobre rasante se fija en el 60%

9.- Aparcamientos:  
Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela en el correspondiente proyecto edificatorio.

LEYENDA

— PERÍMETRO SECTOR





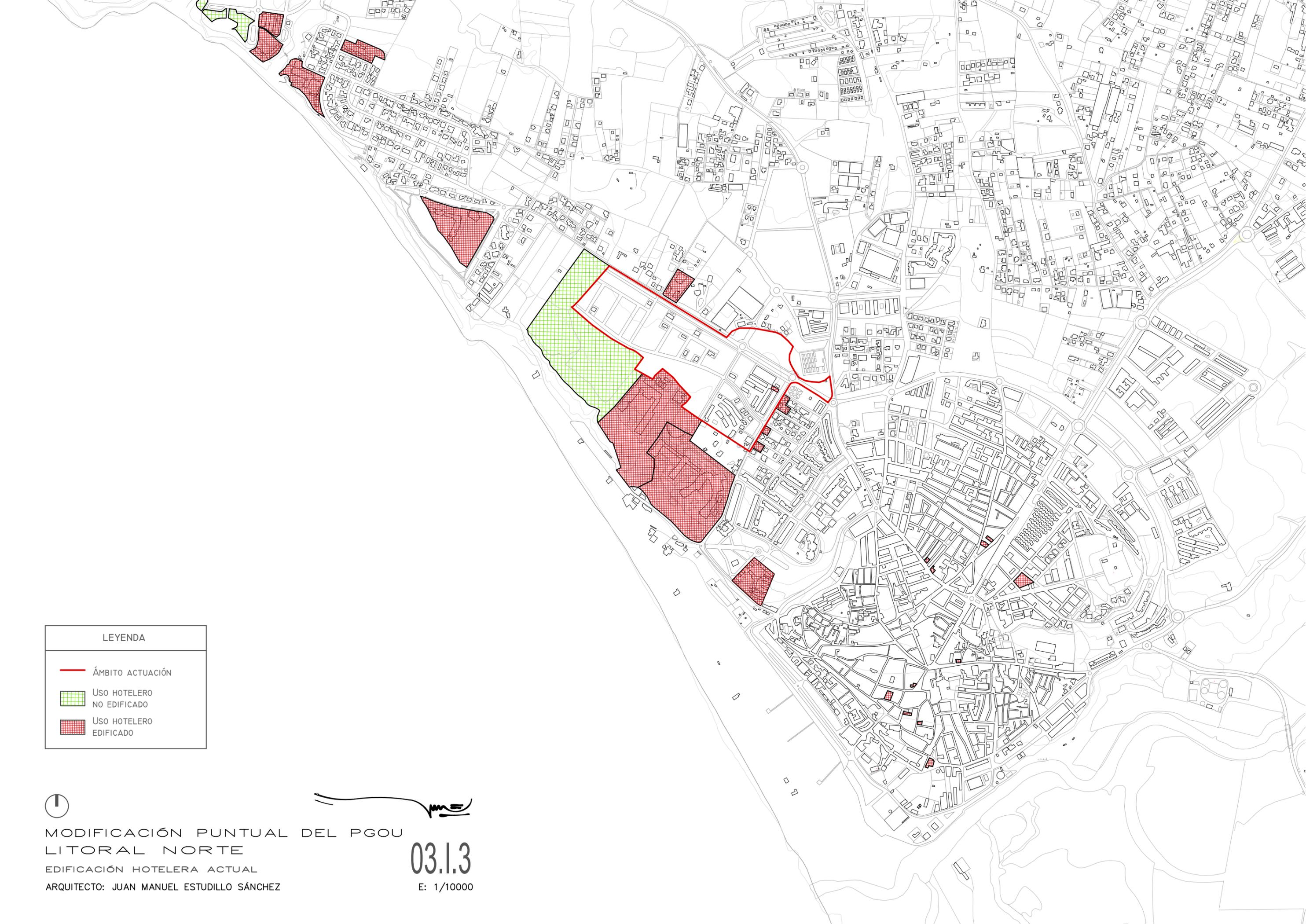
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
LITORAL NORTE

PLANO DE VISTA SATÉLITE

ARQUITECTO: JUAN MANUEL ESTUDILLO SÁNCHEZ

02.P.2

E: 1/10000



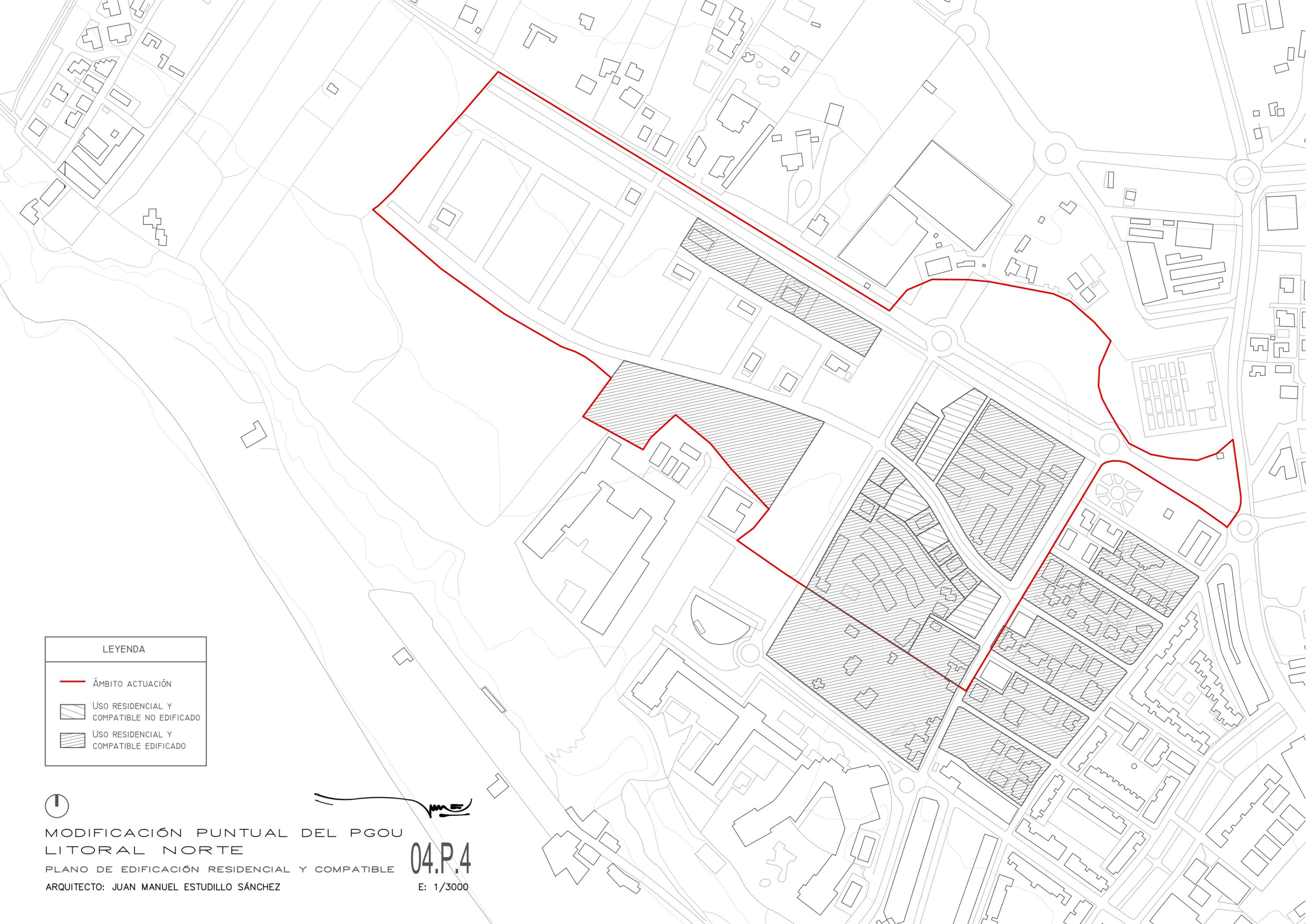
LEYENDA

- ÁMBITO ACTUACIÓN
- ▨ USO HOTELERO NO EDIFICADO
- ▨ USO HOTELERO EDIFICADO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
LITORAL NORTE  
EDIFICACIÓN HOTELERA ACTUAL  
ARQUITECTO: JUAN MANUEL ESTUDILLO SÁNCHEZ

03.1.3  
E: 1/10000



LEYENDA

- ÁMBITO ACTUACIÓN
- ▨ USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE NO EDIFICADO
- ▩ USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE EDIFICADO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
LITORAL NORTE  
PLANO DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL Y COMPATIBLE  
ARQUITECTO: JUAN MANUEL ESTUDILLO SÁNCHEZ

04.P.4  
E: 1/3000



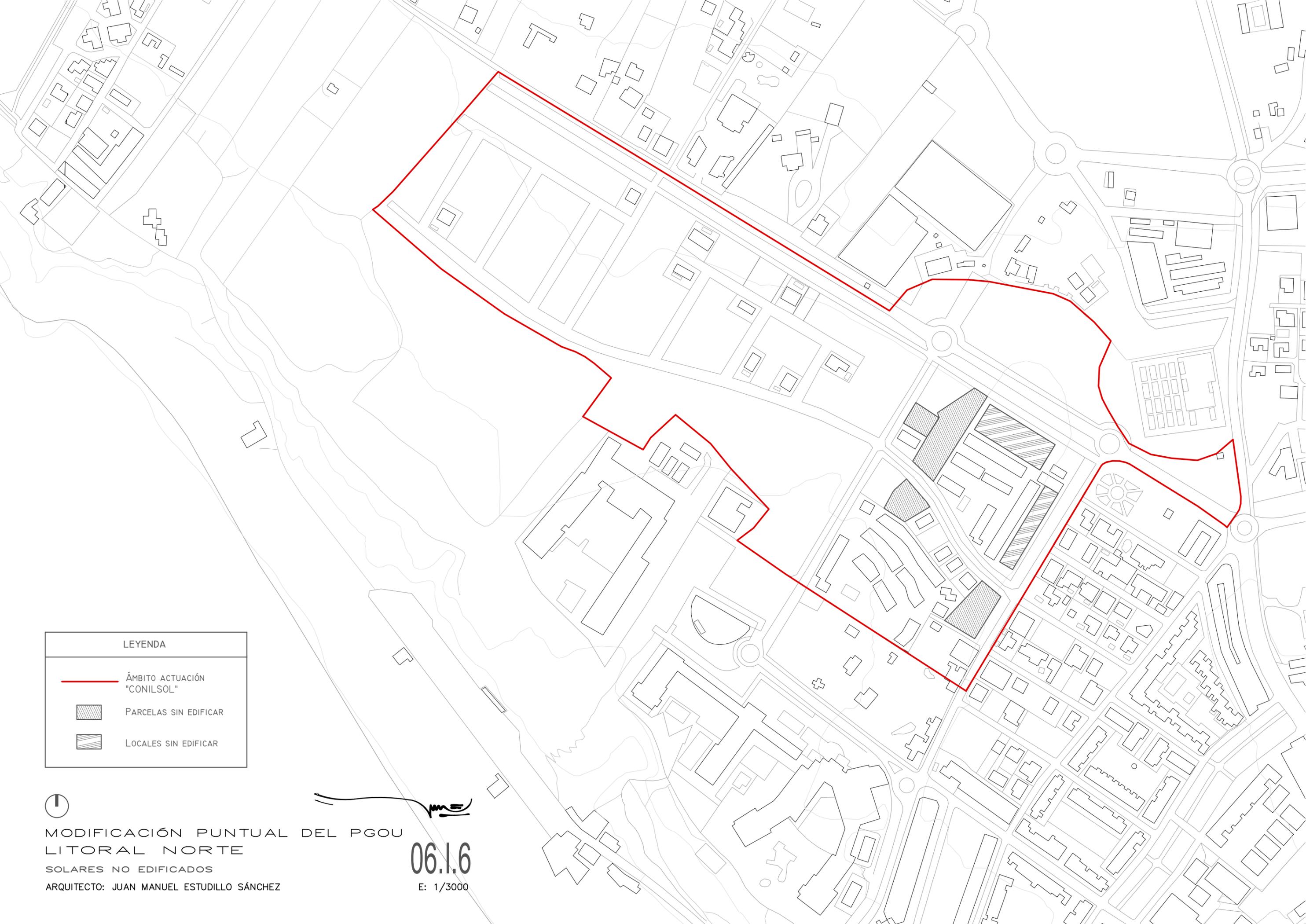
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
LITORAL NORTE

ZONA CON VOCACIÓN HOTELERA

ARQUITECTO: JUAN MANUEL ESTUDILLO SÁNCHEZ

05.0.5

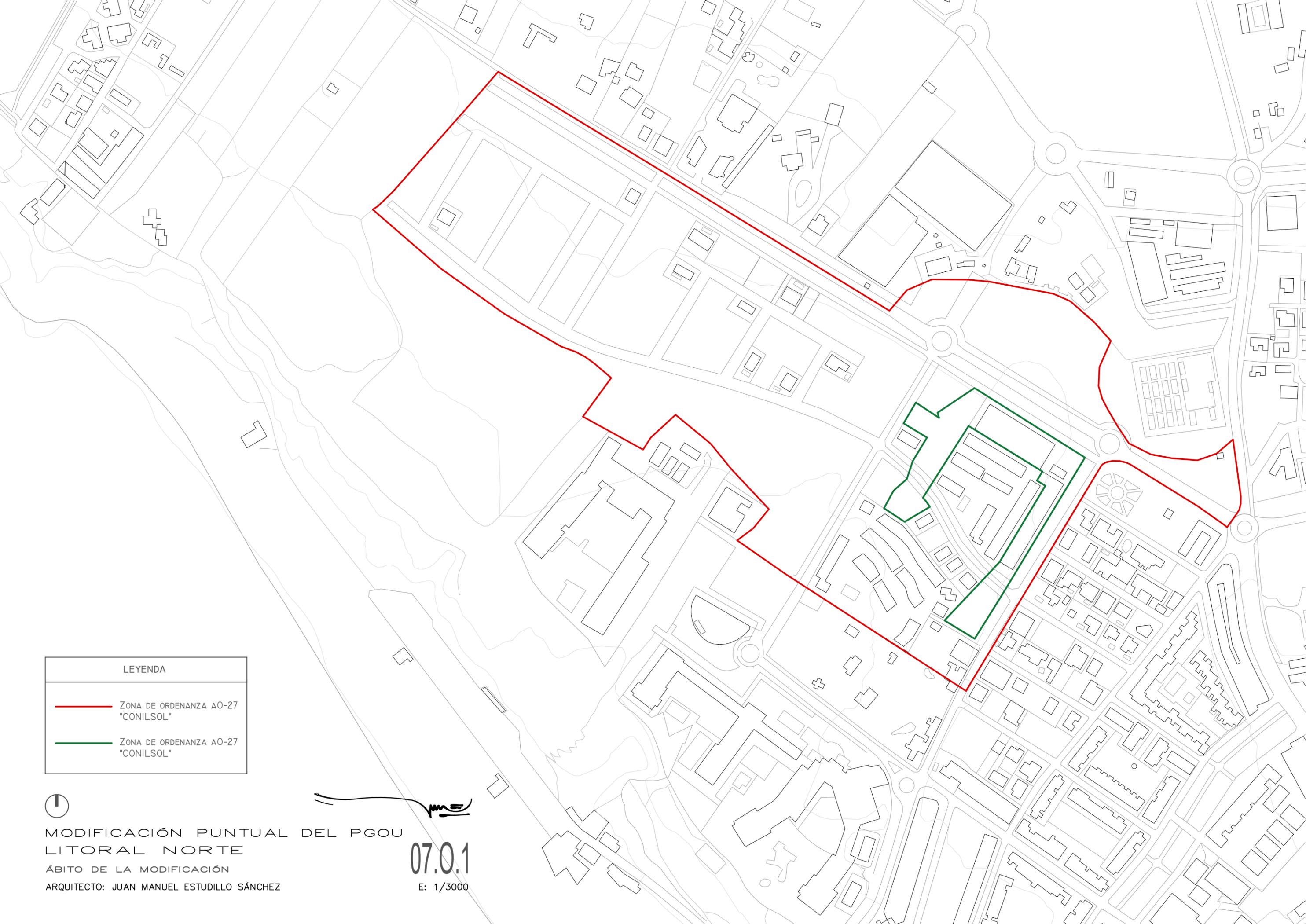
E: 1/10000



LEYENDA	
	ÁMBITO ACTUACIÓN "CONILSOL"
	PARCELAS SIN EDIFICAR
	LOCALES SIN EDIFICAR

  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
LITORAL NORTE  
SOLARES NO EDIFICADOS  
ARQUITECTO: JUAN MANUEL ESTUDILLO SÁNCHEZ

  
**06.1.6**  
E: 1/3000



LEYENDA	
	ZONA DE ORDENANZA A0-27 "CONILSOL"
	ZONA DE ORDENANZA A0-27 "CONILSOL"

 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
LITORAL NORTE  
ÁBITO DE LA MODIFICACIÓN  
ARQUITECTO: JUAN MANUEL ESTUDILLO SÁNCHEZ

  
07.0.1  
E: 1/3000

## MODIFICACIÓN PUNTUAL

La modificación consiste en eliminar la equivalencia existente, en punto 4 del artículo 11.27 de la zona 2 del área de ordenanza AO-27 "Conisol", dentro de las normas particulares del Plan General de Conil de la Frontera, por la cual 1 plaza residencial equivale a 4 plazas hoteleras.

De tal manera se establece que se elimine la citada equivalencia en los siguientes casos:

- Parcelas de más de 600 m<sup>2</sup> o agrupaciones de parcelas de más de 600 m<sup>2</sup>.
- Locales de más de 300 m<sup>2</sup>
- En los casos donde se compatibilicen ambos usos, hotelero y residencial, las entradas serán independientes.

## RESUMEN TEXTO REFUNDIDO ORDEANZAS

Art. 11.27. Área de Ordenanza AO-27 "Conisol." Subzona 2:

3.- Condiciones particulares de la parcelación:  
- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable a efectos de parcelación y edificación se establece en 370 m<sup>2</sup> debiéndose inscribir en ella un círculo de 16 metros de diámetro.

- Número de viviendas

Densidad de viviendas por manzana:

MANZANA 2-E	33 viviendas (máximo)
MANZANA 3	73 viviendas (máximo)
MANZANA 4	106 viviendas (máximo)
MANZANA 5	90 viviendas (máximo)

Densidad de viviendas por parcela:

Se establece una densidad máxima de una vivienda por cada 180 metros cuadrados de suelo. Será obligatorio proceder a la ordenación de las manzanas 2-E, 3, 4 y 5 mediante Estudio de Detalles, salvo que se presente proyecto edificatorio unitario para la totalidad de cada una de las manzanas.

4 - Condiciones particulares de uso y compatibilidades:

Se establece como uso pormenorizado el de RESIDENCIAL Y COMPATIBLES, pudiendo adoptarse las siguientes tipologías: Aisladas, pareadas, adosadas y plurifamiliares, aunque siempre en edificación abierta en concreto con ausencia de medianerías. También es compatible el uso hotelero en edificación abierta, equiparándose 1 vivienda a 4 plazas hoteleras, pudiendo contar con PB+2 y 9.5 metros de altura siempre que se trate de instalaciones hoteleras de tres o más estrellas de categoría.

5.-Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela:

- Separación a vial público: La separación de la edificación a vial público será como mínimo de 3.00 m. Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones cuya línea de edificación venga expresamente marcada en los planos de usos, alineaciones o rasante.

- Separación a linderos privados:  
La separación a linderos privados será como mínimo de 3 metros.

- Otras condiciones de posición y forma de los edificios. Disposición del volumen aplicable:

El volumen edificable máxima permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen edificable a edificaciones auxiliares debiendo situarse todas ellas respetando las distancias a linderos.

6.- Condiciones particulares de edificabilidad.  
La edificabilidad neta sobre manzana será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

7.- Condiciones particulares de volumen y forma de edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en B+1 y 7,50 metros.  
En el caso de uso hotelero de tres o más estrellas B+1 y 9,6 metros.  
Por encima de la altura máxima solo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándolas dentro de la estructura estética de edificio también se permitirá la cornisa o el antepecho de azotea que podrá elevarse 110 cm. sobre la altura. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, etc.  
La pendiente de la cubierta no excederá del 40% y la cumbrera no se elevará sobre la altura definida en el punto 2 del apartado anterior, más de 3 metros.

Quedan eximidas de la necesidad del cumplimiento de la equivalencia entre viviendas y plazas hoteleras anterior (1 vivienda equivale a 4 plazas hoteleras) aquellas parcelas o agrupaciones de parcelas de más de 600 m<sup>2</sup>, o aquellos locales construidos de más de 300 m<sup>2</sup>. En caso de compatibilizar ambos usos, residencial y hotelero, en una misma parcela las entradas serán independientes.

8.- Condiciones particulares de Ocupación:  
Ocupación máxima bajo y sobre rasante se fija en el 60%

9.- Aparcamientos:  
Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela en el correspondiente proyecto edificatorio.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
LITORAL NORTE  
MODIFICACIÓN DE LAS ORDEANZAS  
ARQUITECTO: JUAN MANUEL ESTUDILLO SÁNCHEZ

08.0.2  
E: 1/3000

### LEYENDA

— ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

