

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

El PLAN GENERAL DE ORDENACION de CARTAGENA es el documento de rango superior del que trae causa la presente REVISION del PLAN PARCIAL ATAMARIA en cumplimiento del mandato de ADAPTACION de sus determinaciones a las de aquel.

La realidad de lo ya edificado conforme al planeamiento que hoy se revisa para adptarlo al P.G.O.U de Cartagena, obliga a una cuidadosa selección de sus peculiaridades y su plasmación en el presente documento garantizando, de esta forma, que las actuaciones futuras no menoscaben la imagen urbana que presenta lo ya edificado conforme al planeamiento aprobado en 1.975.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación a todas las obras que en un futuro se lleven a cabo en el ámbito territorial del mencionado Plan, con la única excepción de aquellas que se refieran única y exclusivamente a mantenimiento y conservación de edificaciones ya existentes, y que no incluyan ningún elemento de reforma o ampliación.

4.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

Serán de aplicación todos los conceptos definidos y parámetros que se contienen en el TITULO TERCERO de la MEMORIA del PLAN GENERAL con las definiciones y excepciones que a continuación se detallan:

4.1.1.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

En el presente PLAN PARCIAL se definen las parcelas urbanísticas sobre las que aplican las **NORMAS PARTICULARES** de ZONA en cada caso.



En el caso de asignación de uso residencial colectivo como característico de la parcela con tipo de ordenación aislada se mantiene la denominación de CONDOMINIO que se contiene en el Plan Parcial aprobado en 1.975.

En los proyectos unitarios de parcelas ó de los lotes que hayan resultado de la aprobación de un ESTUDIO DE DETALLE en la misma se permite la EDIFICACION ENCADE-NADA entendida como:

"Aquella en la que no existe separación formal entre edificaciones, presentando el conjunto la percepción de unidad edificatoria. En este caso los únicos retranqueos exigibles son los que resultan de aplicar las condiciones de habitabilidad en caso de estancias vivideras con luces de él."

En los casos de AGRUPACION de parcelas previstos en las NORMAS PARTICULARES de zona, la parcela resultante mantendrá la condición jurídica y el uso característico iniciales, a todos los efectos.

Las parcelas resultantes de la SEGREGACION de otra de acuerdo con lo regulado en las NORMAS PARTICULARES de zona, mantendrán la condición jurídica y el uso característico de la parcela inicial, a todos los efectos.

"Criterios de medición de alturas"

En la edificación aislada, la rasante del terreno para la medición de alturas será la de la superficie del terreno urbanizado y medido por la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta , en cada cuerpo de edificación.

Se entiende por rasante del terreno urbanizado a la comprendida entre $\pm 1,20$ metros de la rasante natural del mismo ó la definida por los viales existentes, siempre que el plano de esta primera sea tangente o corte al de las segundas.



4.1.2.- CONDICIONES DE ILUMINACION E HIGIENICAS.

Son de aplicación todas las prescripciones del Capítulo 2º del TITULO TERCERO de la MEMORIA del PLAN GENERAL añadiendo de lo siguiente:

No se autorizará la construcción o habilitación de edificaciones para la tenencia de animales.

"Aparcamientos obligatorios"

La dimensión mínima por plaza de aparcamiento es una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros.

Toda edificación de nueva construcción destinada a cualquier uso deberá contar con una dotación de aparcamiento obligatorio que no podrá ser inferior a:

- a) 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.
- b) 1,5 plazas por cada 100 m² de superficie edificada adscrita a otro uso.

4.1.3.- CONDICIONES ESTETICAS.

Son de aplicación todas las prescripciones del Capítulo 3º del TITULO TERCERO de la MEMORIA del PLAN GENERAL añadiendo de lo siguiente:

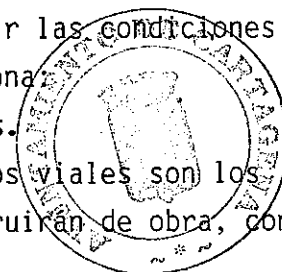
"Señalizaciones"

Podrá realizarse, caso de obtenerse las oportunas autorizaciones, un pórtico general de entrada a la urbanización, que se situará en el acceso principal del tráfico rodado, esto es, en dirección a Los Belones. La situación de este pórtico podrá ubicarse en cualquiera de las siguientes zonas: Aislada Condominio, Zona Deportiva o Servicios Técnicos.

Los únicos carteles, anuncios, o señalizaciones que podrán ser instalados o construídos, deberán cumplir las condiciones que a continuación se describen para cada zona:

A) Indicadores direccionales en viales.

Los indicadores direccionales en los viales son los únicos que se permiten, y se construirán de obra, con



acabado en cemento enlucido o pintado blanco. La forma, será tosca, con las esquinas romas y curvadas, y los anuncios se harán sobre azulejo con letras negras o azul marino oscuro.

Los indicadores esatarán provistos de iluminación por medio de una boca de buzón superior tapada por una alero, de forma que la luminaria no sea visible.

Los anuncios direccionales en viales incluirán señalización de los condominios, y de los principales servicios en el área del Plan: Clínica, Hotel, Instalaciones Deportivas, Farmacia, Gasolinera, etc.

B) Anuncios en parcelas de uso residencial.

B1) Los únicos anuncios permitidos en una parcela o condominio de uso residencial son los referidos a la venta o alquiler de la propiedad, que serán en todo caso de un máximo de 0,7 por 0,5 metros, y pintados en colores no estridentes.

B2) Las unidades comerciales situadas en condominios podrán anunciarse por medio de letreros o carteles adosados a la fachada, que no contendrán colores estridentes o excesivamente llamativos, y que en ningún caso ocuparán una superficie superior ni al 10% del frente de su fachada ni a 3 m² en total.

C) Anuncios en parcelas de uso hotelero.

En las parcelas de uso hotelero se autorizan aquellos carteles o anuncios de la actividad hotelera realizada en la parcela. Los carteles o anuncios deberán erigirse dentro de la parcela hotelera, serán de materiales nobles, no contendrán colores estridentes, y no sobrepasarán en superficie ni el 10% del frente de fachada del hotel ni 10 m². en total.



D) Anuncios en zonas no residenciales y no hoteleras.

D1) Anuncios en zonas comerciales.

Los anuncios o letreros en zonas comerciales se limitarán a los referidos a los locales y servicios ofertados en cada zona. Los anuncios no contendrán colores estridentes, y su superficie nunca superará en total ni el 10% del frente de fachada del local ni 5 m² en total. Cualquier anuncio que no estuviera adosado a la pared deberá ser realizado en la misma forma antes prevista para los indicadores de las calles, con la única diferencia que la información podrá ser hecha en colores.

D2) Anuncios en otras zonas.

Los anuncios o letreros se limitarán a los referidos a los servicios o instalaciones situadas en cada zona. Los anuncios no contendrán colores estridentes, y su superficie nunca superará en total ni el 10% del frente de fachada del local ni 5 m² en total. Cualquier anuncio que no estuviera adosado a la pared deberá ser realizado en la misma forma antes prevista para los indicadores de las calles, con la única diferencia que la información podrá ser hecha en colores.

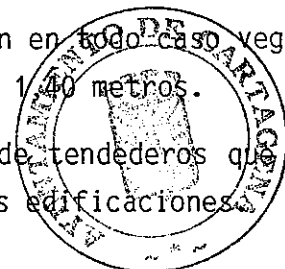
"Condiciones estéticas"

Para la obtención de licencia de edificación, los proyectos sometidos deberán de cumplir expresamente, y justificado por medio de anexo razonado pormenorizadamente titulado "JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTETICAS DE ORDENANZAS DE PLAN PARCIAL", la siguientes condiciones:

- a) El diseño estará en armonía con el existente en las edificaciones realizadas, y evitará discordancia en el uso de materiales, composición y colores.
- b) La composición volumétrica y en especial las alturas de la edificación proyectada procurarán armonizar con la edificación existente en su entorno.



- c) Las fachadas serán de revestimientos continuos y serán pintadas en blanco o color pastel claro.
- d) En todas las paredes externas podrá haber aperturas que serán proporcionales al área total de la pared en concordancia con las existentes.
- e) Los balcones y/o terrazas no podrán ser cerrados con vidrio, aluminio u otros materiales.
- f) La parte baja debe ser una parte integrada en el resto de la fachada.
- g) El techo estará cubierto de teja árabe o terrazas, o bien una combinación de ambas. En cualquier caso la inclinación de las tejas será entre 15 y 35%.
- h) Las terrazas deben tener paredes de obra, y en todo caso deben estar integradas con las fachadas.
- i) El uso de materiales de imitación, de cualquier clase o tipo está prohibido.
- j) Todos los colores y texturas complementarán el general de los edificios existentes.
- k) Los cerramientos exteriores serán vegetales, de una altura no superior a 1,40 metros, con la única excepción del acceso, donde podrán ser de fábrica con elementos de forja y/o madera, con una elevación de hasta 2,50 metros.
- l) Los cerramientos interiores serán en todo caso vegetales, y no superarán la altura de 1,40 metros.
- m) No se permitirá la instalación de tendederos que sean visibles desde el exterior de las edificaciones.



"Accesos a la edificación"

El acceso a la edificación podrá hacerse desde la vía pública, un espacio libre público exterior ó desde un espacio libre privado. En este último caso el espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público y ser la línea de contacto entre ambas rasantes, coincidentes, con un ancho mínimo de cinco metros.

Especialmente importancia adquiere en el presente PLAN PARCIAL la correcta aplicación y vigilancia del cumplimiento de lo preceptuado en los apartados de Proyecto, Materiales, Adecuación, Tratamiento, Instalaciones, Conservación y Tendederos del punto 3.3.1 al que nos remitimos.

4.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Todos los conceptos, definiciones y clasificaciones que en este PLAN PARCIAL se formulan acerca de la utilización de los terrenos y edificios según las actividades que en ellos se pueden desarrollar, se someten exactamente al contenido del capítulo VI del TITULO TERCERO de la MEMORIA del PLAN GENERAL/

En cada parcela serán de aplicación las compatibilidades de uso que según el uso característico que tengan asignado figura en las NORMAS PARTICULARES de ZONA con expresa mención de cada una de las ACTIVIDADES, SITUACIONES y CATEGORIAS, de conformidad asimismo con lo establecido en el cuadro de usos pormenorizados del suelo incluido en los planos de proyecto con el número 73.



4.3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

4.3.1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

Se determinan en este apartado la regulación y el uso de la edificación para las diversas zonas que establece el presente PLAN PARCIAL.

De la misma forma que el PLAN GENERAL estas normas se estructuran en base a dos criterios:

1º.- Según el TIPO DE ORDENACIÓN.

2º.- Según el USO CARACTERISTICO en cada ámbito de aplicación.

Dentro de cada norma se incluyen asimismo varias categorías ó grados que se establecen en función de sus parámetros específicos. Este permite adaptar las normas del presente PLAN PARCIAL, a las del PLAN GENERAL, con la misma simbología pero dentro de cada grado, con su edificabilidad, ocupación, alturas, etc., que corresponden según las normas primitivas.

Las actuaciones por fases de cada zona se ajustará a lo prescrito en las normas particulares de la misma, si bien todos ellos se deberán solicitar por medio de Estudio de Detalle que habrá de contener las especificaciones estéticas referidas tanto al proyecto en cuestión, como muy especialmente referidas al impacto en los terrenos colindantes, todo lo anterior en forma de anexo titulado "JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTETICAS DE ORDENANZAS DE PLAN PARCIAL".



4.3.1.1.- Tipos de Ordenación.

El único TIPO de ORDENACION que se contiene en el presente PLAN PARCIAL es:

TIPO DE ORDENACION AISLADA (A)

Este tipo de ordenación se caracteriza porque la edificación se relaciona con la parcela que la sustenta y con las edificaciones de las parcelas colindantes.

Sus parámetros específicos son:

- FORMA Y DIMENSION DE LA PARCELA.
- OCUPACION MAXIMA Y ALTURA MAXIMA.
- SEPARACION MINIMA A LINDEROS PRIVADOS O PUBLICOS.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA.
- SEPARACION MINIMA ENTRE EDIFICACIONES.

4.3.1.2.- Usos Característicos.

Como usos característicos, que comportan tipologías propias, en el presente PLAN PARCIAL se contemplan los usos que a continuación se relacionan siguiendo los criterios que se contienen en el CAPITULO VI del TITULO TERCERO de la MEMORIA del PLAN GENERAL (USOS DEL SUELO).

Por cuanto el presente documento es una REVISION del PLAN PARCIAL ATAMARIA aprobado definitivamente en 1.975 para su ADAPTACION al PLAN GENERAL, sus contenidos, de hecho, constituyen una MODIFICACION, habiéndose establecido el régimen urbanístico del suelo para su ámbito de actuación partiendo del existente en el PLAN PARCIAL aprobado y teniendo en cuenta el tenor literal del Artº 49 de Ley del Suelo:



"LAS MODIFICACIONES DE CUALQUIERA DE LOS ELEMENTOS DE LOS PLANES, PROYECTOS, PROGRAMAS, NORMAS Y ORDENANZAS SE SUJETARAN A LAS MISMAS DISPOSICIONES ENUNCIADAS PARA SU FORMACION"

En consecuencia en el presente PLAN PARCIAL se establecen los siguientes usos:

I.- USO GLOBAL RESIDENCIAL.

Corresponde al alojamiento ó vivienda familiar y al alojamiento de personas en régimen de residencia comunitaria ú hotelera.

Dentro del uso global residencial en el presente PLAN PARCIAL se distinguen como usos pormenorizados los siguientes:

1.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (U)

Corresponde a la vivienda situada en parcela independiente en edificio aislado, siempre que cuente con acceso que cumpla las determinaciones del apartado 4.1.3 de esta Memoria.

2.- RESIDENCIAL COLECTIVA (C)

La agrupada horizontal ó verticalmente con acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elementos de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública ó espacio libre exterior, y/o elementos ó servicios comunes.

3.- RESIDENCIAL COMUNITARIO-HOTELERO (HC)

Se corresponde con el alojamiento de personas no vinculadas familiarmente.



II.- USO GLOBAL PRODUCTIVO.

Es el que corresponde a la transformación y almacenaje de material y a la producción de bienes y servicios.

Dentro del uso global productivo, en el presente PLAN PARCIAL se distinguen como usos pormenorizados los siguientes:

4.- CENTRO COMERCIAL (ZC)

En él se incluyen aquellos usos destinados a servicios comerciales ó con finalidad social y de esparcimiento, los establecimientos comerciales (principales y secundarios), los sanitarios (consultorios, dispensarios y farmacia), las guarderías infantiles, círculos deportivos y recreativos, salas de espectáculo incluidas las de fiesta, parques de atracciones y otros análogos así como instalaciones vinculadas a la actuación (estaciones de servicio, reparación, artesanía y similares).

5.- POBLADO ARTESANO (ZCA)

En este uso se contempla todos los contenidos en el apartado anterior diferenciándose por el los porcentajes fijados para los uso compatibles.

Tal diferenciación es sirviende de la decisión de mantener las iniciales previsiones del PLAN PARCIAL aprobado en 1.975 manteniendo la zona que permita el asentamiento de la manufacturación artesanal y el alojamiento de los trabajadores y empleados del complejo turístico.



III.- USO GLOBAL DOTACIONAL.

Corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación tanto pública, privada ó colectiva, que procuran servicios ó abatecimientos a la población. Se incluyen los espacios libres.

Dentro del uso global dotacional, en el presente PLAN PARCIAL se distinguen como usos pormenorizados los siguientes/

6.- EQUIPAMIENTO ESCOLAR (E)

En este uso se contemplan el conjunto de espacios ó locales destinados a actividades formativas ó de enseñanza en todos sus grados ó especialidades tanto oficiales como particulares.

7.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (J).

En este uso se contemplan los espacios, edificios ó instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

8.- ESPACIOS LIBRES (ZV)

Corresponde a la utilización de los espacios libres ó zonas verdes desatinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo, proteger zonas ó intalaciones y obtener mejoras en las condiciones ambientales.



9.- PROTECCION DE CAUCES Y COMUNICACIONES. (PCC)

Bajo este epígrafe se recogen dos categorías de PCC, aquella establecida por la Ley de Carreteras, y una segunda voluntaria establecida por el plan sobre los barrancos internos de la urbanización, y que no goza del régimen de servidumbre y amplitud delimitado en la Ley, sino de la protección delimitada por el propio Plan.

10.- SERVICIOS TECNICOS. (ST)

Corresponde a las zonas de servicios de mantenimiento que auxiliar la operación y administración de las zonas deportivas, y que pueden acoger oficinas de servicios generales como información, administración, ventas, gestión de obras. Le son aplicables las normas referidas a A.C.

Los usos relacionados caracterizan los ambitos regidos por estas NORMAS PARTICULARES de ZONA.

A los efectos de implantación de usos compatibles con los característicos se aplicarán los cuadros de USOS COMPATIBLES que figuran para cada USO CARACTERISTICO en las NORMAS PARTICULARES, teniendo el caracter de COMPLEMENTARIO el cuadro de USOS COMPATIBLES que figura como ANEXO al TITULO SEXTO de las NORMAS del PLAN GENERAL para aquellos usos no contemplados en las NORMAS PARTICULARES.

4.3.1.3.- Representación Documental.

En los Planos de Ordenación se identifican las parcelas con uso característico residencial colectivo y tipología de edificación aislada por la letra C con una subíndice que identifica el ordinal del CONDOMINIO.



Las parcelas con uso característico de residencial unifamiliar y tipología de edificación aislada se identifica por un ordinal de hasta tres dígitos.

La parcela con uso característico de residencial comunitario hotelero se identifica por las letras HAC.

Las parcelas con uso característico comercial y tipología en edificación aislada se identifica con las letras ZC seguidas de un subíndice que del 1 al 5 se adjudica a las distintas parcelas.

La parcela con uso característico de poblado artesano y tipología en edificación aislada se identifica con las letras ZCA.

La parcela con uso característico escolar y tipología en edificación aislada se identifica por las letras EE.

Las parcelas con uso característico de equipamiento deportivo se identifican por las letras EJ.

Las zonas de espacios libres se identifican por las letras EZV seguidas de subíndice que permite su seguimiento en los planos de zonificación.

Las zonas de protección de cauces y comunicaciones se identifican por las letras PCC y las de servicios técnicos por las letras ST.



4.3.2.- NORMAS PARTICULARES.

AU.- AISLADA UNIFAMILIAR.

1.- DEFINICION.

Responde a aquellas zonas con parcelas de uso residencial unifamiliar y tipología en edificación aislada.

2.- ORDENACION.

Las edificaciones serán aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes manteniendo los retranqueos.

3.- USOS.

RESIDENCIAL	Característico.
COMERCIAL Y TERCIARIO	Prohibido
INDUSTRIAL	Prohibido
HOTELERO	Prohibido
DOCENTE	Prohibido
ESPECTACULOS	Prohibido
PUBLICO	Prohibido
ACCESORIOS	Compatible siempre y cuando queden adscritos al característico.

RETRANQUEO A LA ALINEACION DE VIAL.

7 metros en general salvo las que dan frente al campo de Golf que será de 9 metros.

RETRANQUEO A LINDEROS

5 metros en cualquier caso.



PARCELA MINIMA.

2.000 metros cuadrados, y en cualquier caso las que figuran en los planos de ordenación.

INDICE EDIFICABILIDAD.

0,16 m²/m²

DIMENSION MINIMA DE FRENTE A VIAL 5 METROS.

ALTURA MAXIMA 7 METROS.

Nº MAXIMO DE PLANTAS: 2



AC.- AISLADA COLECTIVA.

1.- DEFINICION.

Son aquellas zonas con parcelas de uso residencial colectivo y tipología en edificación aislada.

2.- ORDENACION.

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos, respetándose los retranqueos.

2.1.- AGRUPACIONES, SEGREGACIONES, ACTUACION POR FASES Y PARCELACIONES.

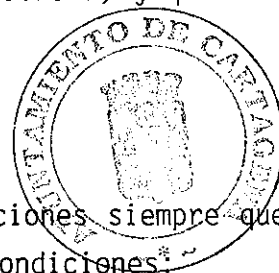
En ningún caso se podrá alterar la condición jurídica ni el uso característico de la parcela ó parcelas resultantes, ni la superficie máxima construida o número de viviendas máximo de los condominios afectados.

2.2.- EDIFICACIONES PAREADA - ENCADENADA O AGRUPADA.

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada, encadenada o agrupada. En todo caso en esta edificación se respetará siempre el retranqueo de separación mínima de los encadenados, pareados ó agrupados a viales, espacios libres públicos, y predios colindantes.

2.3.- PARCELACIONES.

Se podrán efectuar parcelaciones siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



1.- La parcelación se someterá a solicitud de licencia por medio de Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación, que habrán de contener las especificaciones estéticas referidas tanto al proyecto en cuestión, como muy especialmente referidas al impacto en los terrenos colindantes.

2.- La parcelación mínima será de 10.000 m²., salvo en los condominios inferiores (p.e. C9B) en cuyo caso deberá ser de todo el condominio.

3.- No se alterará el número máximo de unidades ni la superficie máxima construida del Condominio parcelado.

4.- En el caso de parcelación deberá de asegurarse que las obras y trabajos de conservación y mantenimiento de los sistemas interiores de zona corresponderán a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, quién distribuirá las cargas entre los comuneros según los porcentajes y en la forma que establezcan los Estatutos de la Comunidad.

5.- La superficie construída máxima en cada parcela podrá desarrollarse en una única edificación principal, y en su caso e una edificación axuliar, para la que seguirán siendo aplicables los retranqueos a viales, espacios libres y predios colindantes, pero no los referidos a construcciones en referencia a la edificación principal de la parcela.



6.- Se podrá eximir el retranqueo a colindantes en las parcelaciones de condominios, cuando estéticamente cumplan los requisitos anteriormente fijados, y se otorgue acuerdo de los colindantes inscribible en el registro de la Propiedad, que se acompañe a la solicitud de licencia de edificación.

7.- La parcela mínima resultante de la Parcelación será de 500 metros cuadrados.

2.4.- ACTUACION POR FASES.

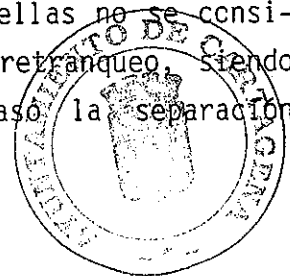
Será requisito para la actuación por fases:

1.- La actuación por fases se someterá a solicitud de licencia por medio de Estudio de Detalle, que habrá de contener las especificaciones estéticas referidas tanto al proyecto en cuestión, como muy especialmente referidas al impacto en los terrenos colindantes.

2.- La superficie mínima de una fase es de 10.000 metros cuadrados.

3.- La actuación por fases de un condominio no supondrá por sí mismo la parcelación del condominio, que deberá someterse a las prescripciones arriba expresadas.

4.- En el caso de actuación por fase la línea de separación entre ellas no se considerará linde o efecto de retranqueo, siendo de aplicación en este caso la separación entre edificios.



II.- ZONA RESIDENCIAL AC.- CONDOMINIOS.

Son aquellas áreas que como consecuencia del presente Plan Parcial tienen carácter preferente de uso habitacional. Están grafiadas en el plano de zonificación escala 1:2000 donde se fija su aprovechamiento.

Se tenderá a respetar las zonas arboladas y las partes altas de las laderas situando la edificación en otros lugares más aptos, se repondrán los árboles que se hayan de talar, sustituyéndolos por otros del mismo tipo, nunca eucaliptos. Se evitará el efecto de apantallamiento de las edificaciones sobre las laderas. Se procurará enlazar adecuadamente los espacios libres públicos con el viario mediante pasos peatonales.

USOS.- Según los definidos en las presentes Ordenanzas serán:

- RESIDENCIAL Características, mínimo el 70% del aprovechamiento computable.
- COMERCIAL Compatible en categorías 1ª y 2ª en situaciones 1 y 4.
- OFICINAS..... Compatibles en categoría 1ª en situaciones 1 y 2.
- INDUSTRIA Compatible en categoría 1ª situación 1.
- EDUCATIVO CULTURAL Compatible en categoría 1ª situaciones 1, 2, 3 y 4.
- SANITARIO ASISTENCIAL .. Compatible en categoría 2ª situación 1.
- DEPORTIVO Prohibido
- ESPECTACULOS Prohibido
- REUNION Y RECREO Compatible en categoría 1ª situación 1.
- HOTELERO Compatible en todas las categorías.



No computa el uso HOTELERO en la evaluación de Nº MAXIMO de viviendas.

DIMENSION MINIMA ACCESO 5 METROS.

RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.

5 metros.

RETRANQUEO A LINDEROS.

5 metros.

SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES: 3 metros mínimo.

INDICE EDIFICABILIDAD.

Los grafiados en el plano de Zonificación 1:2000.

ALTURA MAXIMA, OCUPACION, EDIFICABILIDAD Y NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: Las que figuran en el Cuadro de Usos Pormenorizados y Aprovechamiento por parcela.

SISTEMAS INTERIORES.

Para los condominios que sean objeto de proyección y ejecución por fases, conjunto o simultánea, en todos sus elementos, será necesario establecer los dispositivos de infraestructura de servicios necesarios, en forma análoga a los servicios comunes de cualquier Comunidad de Propietarios, determinada en la Ley de Propiedad Horizontal y que se definen seguidamente como Sistemas Interiores de Condominios.

Se entiende por tal el conjunto de viales, espacios ajardinados, aparcamientos o cualquier otra índole de servicios y equipamiento privado que en cada zona se establezca.



Su mantenimiento será en función de las cuotas de cada parcela en que se pormenore el condominio. Su organización y diseño estará en función de las necesidades específicas de la zona sin poder establecerse otras servidumbres de zona, que las que dimanen de las necesidades de infraestructura y vialidad que tendrán el carácter de servicios comunes del condominio. Su propiedad será proindivisa de los comuneros y proporcional a su cuota.

E.E.- EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

1.- DEFINICION.

Aquellas áreas que como consecuencia del Plan Parcial están dedicadas a uso docente.

2.- ORDENACION.

Edificación aislada adecuada al uso previsto y de acuerdo con las NORMAS que en cada momento dicte el Ministerio de Educación y Ciencia.

3.- USOS.

Según las presentes Ordenanzas.

RESIDENCIAL	Compatible con carácter de residencia habitual del conserje y con posibilidad de residencia estudiantil según las características definidas oficialmente.
COMERCIAL Y TERCARIO....	Prohibido.
INDUSTRIAL	Prohibido.
HOTELERO	Prohibido.
DOCENTE	Característico.
ESPECTACULOS Y PUBLICO ..	Prohibidos excepto aquellos que sean culturales.



DEPORTIVOS Permitidos en tanto que sean
complementarios del docente.
ACCESORIOS Permitidos.

4.- VOLUMEN.

El asignado en el plano de zonificación.



ZC.- ZONA COMERCIAL.

1.- DEFINICION.

Es aquella zona que como consecuencia del Plan Parcial tiene adjudicado este uso. Figuran grafiadas en el plano de Zonificación 1:2000.

2.- ORDENACION.

Edificación aislada permitiéndose la actuación por fases en cuyo caso se exigirá Estudio de Detalle señalando los sistemas interiores de zona y cumpliendo con las determinaciones del 4.3.1.1. salvo que en este caso la superficie mínima de cada fase serán 4.000 m².

3.- USOS.

Según las presentes ordenanzas.

RESIDENCIAL	Compatible con una máximo del 10% del aprovechamiento computable.
COMERCIAL	Característico en cualquier categoría y situación.
HOTELERO.....	Compatible en categoría 1ª y 2ª
DOCENTE	Prohibido.
ESPECTACULOS	Compatible en categoría 1ª, situaciones 2, 3 y 4.
REUNION Y RECREO.....	Compatible en categoría 1ª, situación 2
RELIGIOSOS	Complementario
SANITARIO ASISATENCIAL.	Compatible en categoría 2ª y 3ª, situación 1, 2 y 3.



ACCESORIOS Permitidos siempre y cuando
queden adscritos al caracte-
rístico.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- Permitidas las edificaciones
aisladas, agrupadas y en manzana cerrada.

PARCELA MINIMA.

No se fija.

INDICE EDIFICABILIDAD.

El que asigna el cuadro de usos pormenorizados para
cada zona.

4.- VOLUMEN.

El asignado en los planos de zonificación
1:2000.



ZCA.- POBLADO ARTESANO.

1.- DEFINICION.

Es aquella zona que como consecuencia del Plan Parcial tiene adjudicado este uso. Figuran grafiadas en el plano de Zonificación 1:2000.

2.- ORDENACION.

Edificación aislada permitiéndose la actuación por fases. En caso de actuación por fases, la fase mínima será de 4.000 m² y estará sometida a la aprobación del Estudio de Detalle.

3.- USOS.

Según las presentes ordenanzas.

- RESIDENCIAL Compatible con un máximo del 50%.
- COMERCIAL Característico en categoría 1ª y 2ª, situación 1 y 4.
- HOTELERO Compatible en categoría 1ª y 2ª.
- DOCENTE Prohibido.
- ESPECTACULOS Prohibido.
- REUNION Y RECREO Compatible en categoría 1ª, situación 2.
- ACCESORIOS Permitidos siempre y cuando queden adscritos al carácterístico.



TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- Permitidas las edificaciones aisladas, agrupadas y en manzana cerrada.

PARCELA MINIMA.

La que figura en los planos de zonificación.

INDICE EDIFICABILIDAD.

El que asigna el cuadro de usos pormenorizados para cada zona.

4.- VOLUMEN.

El asignado en los planos de zonificación.



V.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. (EJ)

DEFINICION.- Son aquellas areas que, como consecuencia del Plan tienen carácter prioritario de uso deportivo. Están grafiadas en los planos de zonificación 1:2000.

USOS.- Según las presentes Ordenanzas.

- RESIDENCIAL Prohibido.
- COMERCIAL Y TERCIARIO.... Compatible los complementarios del uso deportivo.-
- INDUSTRIAL Prohibido.
- HOTELERO Prohibido.
- ESPECTACULOS Compatible.
- PUBLICO Y SOCIAL Compatible.
- ACCESORIOS Compatibles siempre que sean complementarios del característico.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- Permitidas las que sean necesarias para el cumplimiento del uso a que se destinan.

PARCELA MINIMA.

Cualquier actuación deberá justificar el computo del aprovechamiento consumido.

No se fija.

INDICE EDIFICABILIDAD.

0,0668 m²/m² en EJ₁

0,0123 m²/m² en EJ₂

0,0123 m²/m² en EJ₃



VI.- ESPACIOS LIBRES.

DEFINICION.- Aquellas áreas que como consecuencia del Plan Parcial tienen carácter prioritario de este uso. Están grafiadas en los planos de zonificación 1:2000.

USOS.- En exclusividad los accesorios al uso característico (zonas deportivas, Kioscos, templetos, almaceni-
llos de herramientas) o de índole cultural, de reunión y
recreo.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- Aislada en exclusiva.

PARCELA MINIMA.

Las zonas establecidas no son segregables.

Se procurará mantener los espacios libres en estado
limpio y natural.

