

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA U.U.I. DE LA BALLENA  
MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009**

**ARTICULOS DE LAS NORMAS URBANISTICAS AFECTADOS POR LA  
MODIFICACION PARCIAL**



## TITULO CUARTO; NORMAS BÁSICAS DE USOS.

TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

### Art.19: USO DE LOS SOTANOS

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

En los sótanos sólo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamientos y garajes.
1. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

### Art.19: USO DE LOS SOTANOS Y SEMISOTANOS

**Sótano**, se entiende por planta sótano aquella en que más de un setenta por ciento (70%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de la rasante de terreno o calle. La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) cm., salvo lo dispuesto para garajes.

**Semisótano**, es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano inferior del forjado de techo por encima de la cota de la rasante, sin que sobrepase la cota de ciento veinte centímetros ( 120 cm.) sobre rasante. **La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, como mínimos absolutos de doscientos veinticinco centímetros (225) cm. para la altura libre y doscientos cincuenta centímetros (250) cm. para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótano.**

En los sótanos y semisótanos sólo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamientos y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.31:** **DIMENSIONES**

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

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.31:** **DIMENSIONES**

1. Estos establecimientos deben ser un objetivo preferente del sector público y privado para arbitrar productos que impulsen un turismo competitivo que sea un auténtico motor de la economía andaluza.
2. Ninguna unidad de alojamiento tendrá dimensiones menores que las establecidas en la Normativa Sectorial. Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, Boja 42 de 2 de marzo de 2004.
3. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocinas se atenderá a lo establecido en el Anexo IV, del citado Decreto 47/2004  
  
El salón-comedor, el dormitorio y la cocina se podrán unificar en una pieza común denominada estudio.
4. Los accesos interiores cumplirán con la establecida por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.



TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.32: ASCENSORES**

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

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.32: ASCENSORES, MONTACARGAS, ESCALERAS Y PASILLOS**

1. La instalación de ascensores y montacargas en los hoteles está sujeta a la normativa de seguridad vigente, así como a la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

- Los ascensores han de comunicar todas las plantas.
- Los montacargas serán de uso exclusivo del personal del hotel

Número mínimo de ascensores y montacargas estará en función de la categoría, plantas y capacidad del hotel y de la capacidad de los ascensores, por tanto se atenderá a lo establecido en el Anexo I, art.1.3.B, Decreto 47/2004 de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, Boja 42 de 2 de marzo de 2004.

2. Las escaleras de servicio pueden utilizarse como de incendios o emergencia, siempre que reúnan las condiciones exigidas en la normativa específica. Asimismo, las escaleras principales de los hoteles que no tengan obligación de disponer de la de servicio, podrán ser utilizadas como de incendios o emergencia.

Los requisitos mínimos exigibles a las escaleras, atenderán a lo establecido en el Anexo I, art.1.5, del mencionado Decreto 47/2004 de 10 de febrero,

3. Pasillos, los suelos deberán estar recubiertos de material acústico absorbente en toda su longitud, pudiendo no cumplir esta norma como los calificados en la modalidad de playa.

Los requisitos mínimos exigibles a las escaleras, atenderán a lo establecido en el Anexo I, art.1.4, del mencionado Decreto 47/2004 de 10 de febrero.



TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.33: ASEOS**

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.33: ASEOS**

Ninguna unidad de alojamiento tendrá en número y dimensiones menores que las establecidas en la Normativa Sectorial. Decreto 110/1986, de 18 de junio sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros de Andalucía (BOJA núm. 69, de 15 de julio).

TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.34: APARCAMIENTOS**

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

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.34: APARCAMIENTOS**

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

El garaje estará enclavado en el mismo edificio o en otro distinto situado a una distancia máxima de cien metros del acceso principal del hotel.

En la modalidad de playa, el garaje podrá ser sustituido por aparcamientos con igual capacidad, cubiertos y controlados.

El porcentaje mínimo de plazas de garaje / nº de unidades de alojamientos viene recogido en el art. 5 del Anexo I, Decreto 47/2004 de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, Boja 42 de 2 de marzo de 2004.

TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.35: CONDICIONES DE APLICACION**

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

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.35: CONDICIONES DE APLICACION**

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas con la LEY 13/1999, DE 15 DE DICIEMBRE, DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS DE ANDALUCÍA.



TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.46: LIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE DE VENTA DE LOS COMERCIOS ALIMENTARIOS.**

No se permitirá la implantación de superficies de venta de los comercios alimentarios mayores de 1.500 m<sup>2</sup>.  
Construidos.

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.46: LIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE DE VENTA DE LOS COMERCIOS ALIMENTARIOS.**

Esta clase de uso, a los efectos de la presente Norma y atendiendo a las diferentes modalidades de tipo de comercios, se remite a las vigentes Normas Sectoriales en la materia, concretamente:

- Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, BOE, núm. 15 de 17 de enero de 1996
- Ley 1/1996 de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, BOJA núm. 7, de 18 de enero de 1996

**TITULO QUINTO; NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACION.**

TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

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

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Fondo edificable es la línea marcada en el Plano de Alineaciones y Rasantes o definida dimensionalmente por las Ordenanzas de Zona, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

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

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno.
2. Fondo edificable es la línea marcada en el Plano de Alineaciones y Rasantes o definida dimensionalmente por las Ordenanzas de Zona, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.



TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.106**

**Plantas.**

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

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

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.106**

**Plantas.**

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

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



TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.114** **Plantas.**

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

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.114** **Plantas.**

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

TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.116** **Sótanos.**

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

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.116** **Sótanos y semisótanos.**

- a. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
- b. La altura libre de los semisótanos exigible será en función de las condiciones propias del uso, como mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) cm. para la altura libre y doscientos cincuenta (250) cm. para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótano.



TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.121 Patios.**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por una sola edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

- a1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
- a2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera.

d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.121 Patios.**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.

A efectos del cálculo de superficie libre de edificación se considerará como tal, la proyección ortogonal de la superficie no cubierta o cubiertos con elementos ligeros translucidos, siempre que aseguren una correcta iluminación y ventilación, descontando los elementos salientes, voladizos u otros elementos constructivos. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por una sola edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

- a1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
- a2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera.

d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

e. Patio funcional. Es aquel que tiene como cometido de servir de distribución interior de un edificio de pública concurrencia y que por tanto no cumple las funciones de ventilación e iluminación de estancias habitables.

TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.129 Cubrición de Patios.**

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

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.129 Cubrición de Patios.**

Se podrán cubrir los patios de luces, ventilación y funcionales, con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior a un sexto (1/6) de la superficie del patio. Esta superficie de patio así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.



TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.185** **Protección del Arbolado.**

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

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.185** **Protección del Arbolado.**

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



## TITULO SEPTIMO; NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

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

1. Para la subzona HL:

- a. Ocupación máxima sobre rasante: treinta y cinco (35%) por ciento de la superficie de la parcela, en las condiciones que se determinan en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
- b. Ocupación máxima bajo rasante: cincuenta (50%) por ciento de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado por el Art. 95.4.
- c. Edificabilidad neta: cero como sesenta y cinco (0,65) M2/M2.
- d. Altura de la edificación: P.B.+2, con un máximo de doce (12) metros. Esta altura tendrá el carácter de máxima-minima en la fachada de la parcela HL3 sobre la Plaza del Mar.
- e. Separación a linderos:
  - \* Lindero litoral: las edificaciones se separarán del lindero una (1) vez la altura con un mínimo de doce (12) metros.
  - \* Resto de los linderos: las edificaciones se separarán una (1) vez la altura con un mínimo de doce (12) metros, excepto que se hayan fijado líneas de edificación.
- f. Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre ellas al menos una (1) vez la semisuma de las alturas, con un mínimo de diez (10) metros. Las pérgolas y pasillos de conexión entre distintos edificios no se considerarán a estos efectos.

2. Para la subzona HP:

- a. Ocupación máxima sobre rasante: el cien (100%) por cien de los primeros diez (10) metros desde las alineaciones exteriores de la parcela, más el cincuenta (50%) del resto de la superficie de la parcela, una vez descontada dicha banda perimetral. La edificación no podrá ocupar la planta baja de la galería de unión sobre el canal.
- b. Ocupación máxima bajo rasante: la totalidad de la parcela.
- c. Edificabilidad neta: uno coma setenta y cinco (1,75) M2/M2.
- d. Altura de la edificación: P.B.+2, con un máximo de doce (12) metros. Esta altura tendrá el carácter de máxima-minima en la fachada sobre la Plaza del Mar.
- e. Posición de la edificación: las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las líneas de edificación marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes. En las fachadas para las que no se fijan líneas de edificación, las construcciones podrán alinearse a los viales y espacios libres o retranquearse de los mismos; en este caso, el retranqueo deberá ser uniforme y con una dimensión entre los tres (3) y los cinco (5) metros.

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

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

1. Para la subzona HL:

- a. Ocupación máxima sobre rasante: treinta y cinco (35%) por ciento de la superficie de la parcela, en las condiciones que se determinan en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
- b. Ocupación máxima bajo rasante: cincuenta (50%) por ciento de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado por el Art. 95.4.
- c. Edificabilidad neta: cero como sesenta y cinco (0,65) M2/M2.
- d. Altura de la edificación: P.B.+2, con un mínimo de la altura resultante de la suma de las tres plantas y un máximo de doce (12) metros.
- e. Separación a linderos:
  - \* Lindero litoral: las edificaciones se separarán del lindero una (1) vez la altura con un mínimo de doce (12) metros.
  - \* Resto de los linderos: las edificaciones se separarán una (1) vez la altura con un mínimo de doce (12) metros, excepto que se hayan fijado líneas de edificación.
- f. Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre ellas al menos una (1) vez la semisuma de las alturas, con un mínimo de diez (10) metros. Las pérgolas y pasillos de conexión entre distintos edificios no se considerarán a estos efectos.

2. Para la subzona HP:

- a. Ocupación máxima sobre rasante: el cien (100%) por cien de los primeros diez (10) metros desde las alineaciones exteriores de la parcela, más el cincuenta (50%) del resto de la superficie de la parcela, una vez descontada dicha banda perimetral. La edificación no podrá ocupar la planta baja de la galería de unión sobre el canal.
- b. Ocupación máxima bajo rasante: la totalidad de la parcela.
- c. Edificabilidad neta: uno coma setenta y cinco (1,75) M2/M2.
- d. Altura de la edificación: P.B.+2, con un máximo de doce (12) metros. Esta altura tendrá el carácter de máxima-minima en la fachada sobre la Plaza del Mar.
- e. Posición de la edificación: las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las líneas de edificación marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes. En las fachadas para las que no se fijan líneas de edificación, las construcciones podrán alinearse a los viales y espacios libres o retranquearse de los mismos; en este caso, el retranqueo deberá ser uniforme y con una dimensión entre los tres (3) y los cinco (5) metros.



TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.228 Condiciones Particulares de Densidad y Diseño.**

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

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.228 Condiciones Particulares de Densidad, Diseño y Computo de la superficie edificada.**

1. El número máximo de plazas hoteleras por parcela, será el resultado de dividir la superficie edificable por veinte (20).
2. La cota de referencia será la establecida en el plano correspondiente de Alineaciones y Rasantes y será la resultante de la media entre dos cotas contiguas de nivelación.
3. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso desde espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, la superficie libre de los espacios funcionales, cubiertos con elementos ligeros translucidos, siempre que aseguren una correcta iluminación y ventilación, que por sus especiales características, son necesarios para un correcto funcionamiento, ambiental, acústico y térmico del edificio. Las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, cuando su forjado de piso estuviera a un máximo de veinticinco (25) centímetros por encima de la rasante establecida para la parcela, los elementos ornamentales en cubierta, las galerías de acceso y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, así como las construcciones auxiliares vinculadas a las infraestructuras sectoriales propias de la edificación, que podrán estar situadas adosadas a linderos.
4. Por sus especiales características, así mismo no computarán los cuerpos salientes no cerrados (balcones, balconadas y miradores), las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente y las galerías abiertas frontal de acceso a cualquier tipo de dependencias, computaran al cincuenta por ciento (50 %) hasta una profundidad de dos (2) metros desde el plano de fachada el resto al cien por cien (100 %).
5. La altura mínima libre de las plantas se podrán reducir a dos metros cincuenta centímetros (2.50 m.), en pasillos, aseos, baños, vestíbulos de entradas de las habitaciones y otras estancias no significativas.

TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.229 Construcciones Auxiliares.**

1. Se permiten las construcciones auxiliares.
2. En la subzona HL deberán en todo caso situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales.
3. Estas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación máxima permitida.

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.229 Construcciones Auxiliares, Const. e Instalaciones por encima de la Altura Reguladora Máxima.**

1. Se permiten las construcciones auxiliares.
2. En la subzona HL deberán en todo caso situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales.
3. Estas edificaciones y las permitidas por encima de la altura reguladora máxima, recogidas en el Título Quinto, (art. 112), no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación máxima permitida.
4. Se permiten los accesos privativos a la cubierta del edificio a través de un hueco de escalera que conecten las dependencias inferiores con un recinto privativo situado en cubierta. Este recinto privativo quedará delimitado por cerramientos opacos no más alto que el pretil de azotea y con materiales vegetales hasta una altura máxima de un metro ochenta (1.80 m), siempre que formen con el plano de fachada un ángulo de treinta grados (30º), sobre el pretil de la azotea.
5. Las construcciones auxiliares vinculadas a los servicios de infraestructuras propias del edificio se podrán alinear a cualquier tipo de lindero.

TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2003

**Art.230 Plantas Bajas Porticadas, Soportales y Áticos.**

Para ambas subzonas:

- a. Plantas bajas porticadas: se permiten las plantas bajas porticadas. A los efectos de la edificabilidad, el cómputo se realizará de conformidad con las normas del Título Quinto. A los efectos de la altura permitida contarán como una planta.
- b. Áticos: Se prohíben los áticos.

MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009

**Art.230 Plantas Bajas Porticadas, Soportales, Cubrición de Patios y Áticos.**

Para ambas subzonas:

- a. Plantas bajas porticadas: se permiten las plantas bajas porticadas. A los efectos de edificabilidad, el cómputo se realizará de conformidad con el art. 228.
- b. Áticos: Se prohíben los áticos.
- c. Los patios funcionales, regulados en el título Quinto (art. 121.2.e), se podrán cubrir con materiales ligeros translucidos, siempre que estos elementos aseguren una superficie mínima de ventilación e iluminación superior a un sexto (1/6) de la superficie del patio. Los patios así cubiertos no computarán la superficie libre del mismo a efectos de edificabilidad. De no ser así computaran al cien por cien (100%) y por una sola vez, independientemente de la altura a la que se cubra.
- d. Las construcciones auxiliares vinculadas a los servicios de infraestructuras propias del edificio se podrán alinear a cualquier tipo de lindero.



Chipiona, a 4 de junio de 2009

Promotora de la modificación:  
Dehesa La Ballena: S.L.



Fdo. D. Antonio Ramirez González



D.Alberto Pérez Espejo  
Arquitectos



D.ª. Elvira Salido Herraiz  
Arquitectos

