

**PLAN PARCIAL**

**DE LA**

**LAGUNA**

**\* ORDENANZAS \***

# ORDENANZAS

## TÍTULO PRELIMILAR GENERALIDADES

### **CAPÍTULO I.- CARACTERÍSTICAS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

#### **Artículo 1º. Naturaleza y ámbito de aplicación**

- a) El presente documento de Plan Parcial se redacta de acuerdo con el Programa de actuación del Plan General de Ordenación Urbana vigente para el término de Chipiona, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.J.A. de fecha .....
- b) Es objeto del presente Plan Parcial la ordenación urbanística de todos los terrenos de "La Laguna", comprendidos dentro de los sectores S1 y S3 (definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona) estableciendo las condiciones a las que habrán de ajustarse las edificaciones y actuaciones urbanísticas en general.
- c) El presente Plan será inmediatamente ejecutivo, una vez publicada su aprobación definitiva. Y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias mientras no se efectuare, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.
- d) La obligatoriedad de observación del presente Plan abarca tanto a particulares como a la Administración, debiendo de ajustar a él todas las actuaciones tanto de uso como edificatorias.
- e) Vigencia.- El presente Plan tendrá carácter indefinido sin perjuicio de las posibles alteraciones que le puedan venir impuestas por la modificación o revisión del Planeamiento General que lo sustenta conforme a lo dispuesto en el mismo Plan y en la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 2º. Interpretación de los documentos.**

En caso de dudas o discordias entre las determinaciones contenidas en los planos o en las normas del presente Plan, regirán los siguientes criterios:

- a) Se considerarán válidas las determinaciones representadas en los planos de ordenación o especificadas en las normas urbanísticas, frente a las contenidas en los planos de información. Pero cuando en estos tres documentos exista discrepancia en la edificabilidad y/o en la superficie de los terrenos de dominio público, prevalecerá el criterio que imponga menor edificabilidad y/o mayor superficie de los terrenos públicos.

- b) Respecto a las superficies a las que se hace referencia en los documentos del presente Plan, prevalecerán las representadas gráficamente, sobre las expresadas numéricamente. En cualquier caso, y sobre todas ellas, se considerarán como válidas y determinantes aquellas que constan realmente deslindadas sobre el terreno y pueda demostrarse públicamente el dominio sobre ellas.

### **Artículo 3º. Carácter público.**

Todos los documentos que integran el presente Plan tienen carácter público estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlos para consulta de los interesados, previa solicitud por escrito.

## **CAPÍTULO II.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTO.**

### **Artículo 4º. Solar.**

Las superficies de Suelo apta para ser edificable que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el presente Plan.

### **Artículo 5º. Alineaciones.**

1º Alineación de parcela.- Es la línea teórica marcada en el presente Plan que delimita el suelo de uso público con el de uso privado.

2º Alineación de edificación.- Es la línea teórica fijada en el Plan que delimita el suelo que puede ser ocupado por la edificación del suelo vacante o no edificable.

### **Artículo 6º. Retranqueos.**

Se entiende como retranqueo la separación del cuerpo de edificación de la alineación de edificación, entendiéndose esta separación en el sentido de remeterse hacia la zona del suelo que puede ser ocupado por la construcción y nunca en el sentido inverso.

### **Artículo 7º. Rasante.**

Se define como rasante la línea teórica de altura a partir de la cual puede colocarse el piso de la planta baja de las edificaciones que con ella limita.

### **Artículo 8º. Parcela edificable.**

Es la porción de suelo (que mereciera la calificación de solar) donde es imputable la edificabilidad marcada en el Plan.

### **Artículo 9º. Manzana.**

Es el conjunto de parcelas o parcela que vienen delimitadas en su perímetro por vías públicas, tanto peatonales como rodadas o por la línea de delimitación del sector.

### **Artículo 10º. Edificabilidad.**

Se designa con este nombre la superficie de edificación permitida en una determinada área de suelo (parcela edificable). Computándose a tal efecto la superficie construida en todas las plantas de la edificación, realizadas sobre la rasante, comprendida dentro del perímetro de fachadas, contabilizándose en su totalidad los porches, terrazas o vuelos cuyos parámetros exteriores se encuentren realizados con materiales opacos en una proporción superior al 35% de su superficie perimetral y al 50% los restantes.

### **Artículo 11º. Altura de cornisa.**

Se entiende por altura de cornisa la distancia existente entre la cota de terminación del último forjado hasta la rasante de la calle, medidas en el punto medio de la fachada. En caso de existir dos o más, se entenderá como rasante la medida ponderada entre todos los puntos medios de todas y cada una de las fachadas a que la parcela de frente.

### **Artículo 12º. Altura libre de plantas.**

Es la medida desde la terminación de solería del suelo del piso hasta la parte inferior del forjado del techo de dicho piso.

### **Artículo 13º. Crujía.**

Se entiende por crujía, la separación existente entre dos líneas contiguas, formadas por elementos portantes de la estructura general de un edificio.

#### **Artículo 14º. Cuerpos volados cerrados.**

Se entiende, a efecto de estas normas, aquellos cuerpos salientes de la edificación que, sobrepasando la alineación de edificación, tenga su paramento exterior realizado con materiales opacos en una proporción superior al 35% de su superficie perimetral externa.

#### **Artículo 15º. Entreplanta.**

Piso intermedio situado entre el bajo y el primero o entre otras dos plantas cualesquiera del edificio.

#### **Artículo 16º. Semisótano.**

Se define así a aquella planta cuyo suelo de piso se encuentra bajo la rasante y su techo sobre ésta.

#### **Artículo 17º. Sótano.**

Es aquella planta de edificación cuyo techo se encuentra a la altura de la rasante o bajo ella.

#### **Artículo 18º. Habitaciones vivideras.**

Son aquellas que se dedican a una permanencia continuada de las personas y por tanto todas aquellas que no sean pasillos, aseos, despensas, trasteros, roperos y vestíbulos.

#### **Artículo 19º. Viviendas interiores.**

Se entenderán como tales a efectos de estas normas, aquellas que no tengan la menos dos habitaciones vivideras a fachadas o a un patio interior en donde no sea inscribible un círculo de 8 m. de diámetro y cuyo lado mínimo no sea inferior a 6 m.

#### **Artículo 20º. Construcción adosada.**

Se entiende por aquella edificación que se realiza en contacto por sus medianeras con las construcciones lindantes con ella y que forma una sólo línea de fachada con los edificios inmediatos a ella.

### **Artículo 21º. Edificación abierta.**

Es aquella edificación que se realiza independientemente de las construcciones limítrofes y sin tener contacto físico con ellas, es decir presentando fachada a los cuatro puntos cardinales.

## **TÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I.- CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS PORMENORIZADOS.**

**Artículo 22º.** Los terrenos objeto de este planeamiento se califican en:

- 1º. Suelo edificable residencial
- 2º. Suelo de equipamiento urbano y
- 3º. Viales.

### **Artículo 23º. De las prescripciones del suelo edificable residencial.**

- 1º. Se encuentran calificados como suelo edificable residencial, aquellos que el presente Plan define como:
  - a) Zonificación alta
  - b) Zonificación media
  - c) Zonificación baja.
- 2º. Los usos permitidos en este tipo de suelo son, residencial, hotelero, comercial, recreativo, cultural, talleres artesanales, y pequeñas industrias, compatibles con la vivienda, con las siguientes limitaciones:
  - 1- En los sectores de Zonificación media y baja pueden realizarse construcciones destinadas a cualquiera de los usos mencionados en el apartado anterior, con exclusión de pequeñas industrias, siempre y cuando cada parcela se destine a un uso exclusivo, salvo el uso residencial que debiendo ser unifamiliar puede simultanearse con el uso comercial y artesanal.
  - 2- En los sectores de Zonificación alta se limita el uso comercial, recreativo, cultural y de pequeñas industrias artesanales a la planta baja de la edificación. En cuanto al hotelero para poderse autorizar, debe ocupar la totalidad de la construcción, destinada a tal fin, no pudiendo simultanearse este uso en la misma edificación con el residencial.

- 3- Independientemente del uso a que se destinen las construcciones, han de cumplir las normas de edificación que se definen en el presente Plan para todas y cada una de las zonas de su posible ubicación.

**Artículo 24º. De las prescripciones del suelo de equipamiento urbano y comunitario.**

- 1- Se encuentran calificados como suelo de equipamiento urbano y comunitario, aquellos que el presente Plan define como tales y que, de acuerdo con sus usos pormenorizados, están constituidos por:
  - a) Suelo de espacios libres – públicos:
    - a1) Parques y jardines
    - a2) Áreas de juego y recreos de niños
    - a3) Parques deportivos.
  - b) Suelo de reserva para centros culturales y docentes.
  - c) Suelo de reserva para servicios de interés público social.
- 2- Terrenos de uso público exclusivo, vienen constituidos por los parques y jardines de Plan General, designados como Parque General de Camarón PG4 y Parque General de Mariño PG5, así como los jardines y parques deportivos de dotaciones propias del Plan Parcial comprendidas entre los parques PG4 y PG5 limítrofes con el litoral.  
En dichos terrenos será obligatoria la repoblación forestal con pinos y otras especies aptas para desarrollarse en la zona y el mantenimiento y reconstrucción del cordón de dunas litoral.
- 3- Suelo de reserva para centros culturales y docentes.
  - a) Centros de E.G.B., Preescolar y Guarderías.  
Se han delimitado dos zonas para la ubicación de dos centros de enseñanza cuyo suelo debe ser cedido gratuita y obligatoriamente al Ayuntamiento, el cual puede a su vez cederlo, condicionado a su uso, a entidades tanto públicas como privadas para que por alguna de ellas se proceda a la construcción del centro y posterior puesta en funcionamiento, toda vez que cualquier alteración de su uso conllevaría al retorno del suelo y lo construido sobre él al patrimonio municipal.
- 4- (Salto).
- 5- Suelo de resera para servicios de interés público y social.

Se señalan en el presente Plan los puntos con la superficie destinada para equipamiento social en el plano de usos del suelo.

Dada la imposible definición de los posibles servicios a imponer en estas zonas, se deja su concreción a un estudio de detalle posterior de cada uno de los puntos marcados en el presente Plan como equipamiento social, debiéndose en todo momento respetarse la superficie a ocupar en todas y cada una de las zonas definidas como tales.

### **Artículo 25º. De las prescripciones sobre viales.**

1º Se definen en el presente Plan cuatro tipos de viales cuyas dimensiones y características quedan definidas en el plano nº 5 de viales y cuya clasificación y condicionantes quedan establecidas de la siguiente forma:

#### 1.1- Vías de tráfico rodado:

##### a) Vías primarias de comunicación al sector.

Son aquellas que conectan los sectores del suelo urbanizable programado con el suelo urbano. Se configuran con una latitud de 20 m. entre alineaciones de las cuales 11,90 m. corresponden a calzada y 8,10 m. para aceras laterales debiendo de dotarse de los siguientes servicios:

Alcantarillado de fecales  
Alcantarillado de pluviales  
Red de agua  
Red de alumbrado público  
Red de distribución de energía eléctrica  
Red de telefonía.

Su realización ha de ser previa a cualquier tipo de actuación urbanística dentro de cada polígono.

##### b) Vías secundarias de permeabilidad entre polígonos.

La constituye aquellas vías que, con un trazado ortogonal al de las vías primarias permite el paso entre ellas separando a su vez entre sí los polígonos de actuación.

Existen dos tipos bien diferenciados: Las que separando polígonos de actuación también separan los sectores S1 y S3, la cual se ha considerado de doble calzada con arcén central y una latitud total de 20 ms. y la secundaria propiamente dicha, que se proyecta con una latitud total de 15 ms., ancho de calzada de 11,40 m. y 1,80 ms. de acerado a ambos lados.

Una y otra estarán dotadas de los siguientes servicios:

Alcantarillado de fecales  
Alcantarillado de pluviales  
Red de alumbrado público  
Red de distribución de energía eléctrica  
Red de telefonía  
Red de agua.

Deberá realizarse conjunta y previamente a cualquier actuación urbanística de los polígonos limítrofes a ella.

- c) Vías terciarias de acceso a viviendas.  
La constituyen las vías interiores a cada polígono y están formadas por una latitud de 10 m. de los cuales 7,00 m. forman la calzada y 1,50 m. cada acera, debiendo estar dotadas de los siguientes servicios:

Red de alcantarillado  
Red de pluviales  
Red de agua  
Red de alumbrado público  
Red de distribución de energía eléctrica  
Red de telefonía

#### 1.2- Vías peatonales.

Son aquellas que completan el sistema viario de los sectores urbanizables y cuya característica fundamental es hacer más cortos los caminos peatonales, constituyéndose por tramos de poca longitud que vienen a unir las vías terciarias con las primarias. Están formadas con una latitud de 8 m. sin calzada para tráfico rodado y dotados de los servicios especificados en la documentación gráfica.

## **CAPÍTULO II.- ESTUDIOS DE DETALLES**

### **Artículo 26º.**

Las disposiciones volumétricas establecidas en el presente Plan podrán ser modificadas por vía del estudio de detalle. No obstante estas modificaciones no podrán suponer aumento de ocupación de suelo ni incrementar la densidad de población existente ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado.

### **Artículo 27º.**

El ámbito de actuación de los estudios de detalles será como mínimo sobre una manzana completa, definida como tal en el plano de estructura urbanística, debiendo contener los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará además un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido.
- Planos a escala adecuada (como mínimo la de 1:500), que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencia precisa a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

### **Artículo 28º.**

El Ayuntamiento se reservara la posibilidad de exigir en ciertos casos, y en determinadas zonas, estudios de detalles, en aras a una mejor planificación urbanística de la zona.

## **CAPÍTULO III.- PARCELACIONES.**

### **Artículo 29º.**

Los proyectos de parcelación sobre los terrenos que el presente Plan define como suelo edificable residencial, habrán de realizarse y someterse a la preceptiva licencia municipal, sin la cual no podrá autorizarse licencia para ningún tipo de actuación edificatoria.

### **Artículo 30º.**

El ámbito de aplicación mínimo para un proyecto de parcelación será de una manzana completa, debiendo someterse éste a las directrices que sobre parcela mínima establece el presente Plan.

Se podrá permitir la segregación o agrupación de parcelas, siempre que con esta operación no resultasen parcelas que no cumplan con las condiciones mínimas exigidas en el presente Plan.

### **Artículo 31º.**

El proyecto de parcelación a que se refieren los artículos anteriores contendrá necesariamente los siguientes extremos:

- a) División en parcelas, donde quedará especificado tanto el número como su configuración y extensión, mediante las cotas necesarias.
- b) Señalamiento de las condiciones de edificabilidad y alineación de todas y cada una de las parcelas, conforme lo especificado en la presente ordenanza.
- c) Conformidad expresa al proyecto efectuado del propietario o propietarios de los terrenos afectados.
- d) En general, cuantas especificaciones y anotaciones se estimaran oportunas y necesarias para una mejor aclaración a la ordenación de los mismos.

## **CAPÍTULO IV.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

### **Artículo 32º.**

Una vez publicada la aprobación definitiva del presente Plan deberá redactarse, y ser sometido a su aprobación correspondiente, proyecto de urbanización en el que se contendrán todas las especificaciones que se determinan en el Artículo 15 de la Ley del Suelo y 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

### **Artículo 33º. Ámbito de Aplicación.**

El proyecto de urbanización deberá contemplar la totalidad de los sectores S1 y S3. Si bien su redacción podrá realizarse conjunta o separadamente para cada uno de los sectores que componen el presente Plan Parcial.

### **Artículo 34º.**

El proyecto de urbanización no podrá modificar las especificaciones del presente Plan sin perjuicio de que puedan afectar las adaptaciones de detalles exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Debiendo de contener los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y detalles constructivos.
- Pliego de condiciones técnicas y económicas administrativas de las obras y servicios.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Cuadro de mediciones.
- Presupuesto.

## **TÍTULO II.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS VÍAS PÚBLICAS.**

#### **Artículo 35º.**

Las obras de abastecimiento, distribución y evacuación de aguas, tanto fecales como pluviales, el abastecimiento y distribución de energía eléctrica, de alumbrado público, de pavimentación, de arbolado y jardinería y demás obras de urbanización que deban ajustarse en los polígonos de actuación, deberán ajustarse en sus determinaciones a lo que se dispone en los siguientes artículos de este capítulo y a las pautas marcadas en la documentación gráfica en cuanto a cotas, rasantes y alineaciones.

#### **Artículo 36º. Abastecimiento de Agua.**

- 1º La dotación mínima para las zonas residenciales será de 300 l. por habitante y día. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la dotación mencionada como caudal punta para el dimensionado de la red, se tomará el caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,4.
- 2º En todos los casos deberá existir una presión de 1 atmósfera en el punto más desfavorable de la red, debiendo proyectarse esta formando circuitos cerrados. La falta de presión deberá ser suplida con los medios adecuados.
- 3º En todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, plazas, calles, etc., se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup> por hectárea y día. Las distancias entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red de modo que los radios de acción se superpongan.

- 4º Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el servicio municipal de agua y cumplirán lo establecido en el Pliego de prescripciones técnicas del M.O.P.U..
- 5º Subsidiariamente será de aplicación la norma tecnológica, I.F.A. (Instalaciones de Fontanería y Abastecimiento).

**Artículo 37º. Evacuación de aguas fecales y pluviales.**

- 1º La red de evacuación de aguas será separativa, existiendo dos redes distintas para cada tipo de agua a evacuar (fecales y pluviales) y no permitiéndose el uso de fosa séptica en todos el ámbito de aplicación del presente Plan.
- 2º La sección mínima de alcantarillado será de 0,30 metros de diámetro y la velocidad del agua en las conducciones estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3 m/seg.
- 3º La pendiente mínima en los ramales iniciales será del 2% y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,6 m/seg.
- 4º En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 m., a no ser que se trate de obras especiales de aliviadero o sifones. Y en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de registros a distancias máximas de 30 m. y en todo caso en los cambios de alineaciones de tuberías.
- 5º Se adoptará para el cálculo de caudales de aguas negras el máximo previsto para el abastecimiento de aguas. Y para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 901/seg/Ha., a la que se aplicarán los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos serán lo siguientes:  

Zona de Zonificación media y baja.....	0,4
Zona de Zonificación alta.....	0,6
Zonas verdes.....	0,2
- 6º Todas las calles se dotarán, en el momento de su construcción de las alcantarillas o colectores correspondientes.
- 7º La red de saneamiento no tendrá nunca sus tuberías a menos de 1,00 metros de profundidad, medidos desde el punto más alto de la sección, salvo en los tramos iniciales en los que podrán situarse a 1 metro de profundidad como mínimo.

### **Artículo 38º. Suministro de energía eléctrica.**

1º Los centros de transformación se ubicarán donde expresamente se señalan en el presente Plan, debiéndose en cualquier caso situar de forma que no entorpezcan los accesos peatonales.

Se prohíbe la instalación de centros de transformación aéreos, debiendo de situarse dentro de construcciones cubiertas y de ser posible formando conjunto con el resto de la edificación de la parcela.

En situaciones aisladas se hará coincidir con las alineaciones de parcela, permitiéndose una altura máxima de 4 metros sobre rasante y una superficie de 36 m<sup>2</sup>.

Tendrán carácter público tanto los centros de transformación como las redes de distribución.

2º A efecto del dimensionado de elementos de la red de distribución se considerará un consumo medio de 3.500 w por vivienda.

3º En edificios comerciales o en locales comerciales de edificaciones de viviendas se calculará la carga mínima de 80 w/m<sup>2</sup> con un mínimo por abonado de 2.200 w.

4º La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V, y el tendido de las calles será subterráneo.

La distribución de alta será obligatoriamente subterránea en todo el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial.

5º El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de cables y emplazamientos de las casetas.

6º Será de aplicación obligatoria el reglamento para alta tensión y el reglamento electrotécnico de baja tensión y subsidiariamente la N.T.E./I.E.B. (Instalación Eléctrica de Baja Tensión).

### **Artículo 39º. Alumbrado Público.**

1º La red de alumbrado será subterráneo e independiente de la red de distribución. Y su origen estará en los centros de transformación.

2º El sistema viario de acuerdo con su clasificación reflejada en el plano nº 8 Red Viaria, deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre calzadas que se indican a continuación:

a) vías primarias de comunicación de sector: 20 lux con uniformidad superior a 0,30

- b) vías secundarias o de permeabilidad entre polígonos, 10 lux con uniformidad superior a 0,20
  - c) vías terciarias de acceso a viviendas, 5 lux con uniformidad de 0,20.
- 3º La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculo, luminarias, conductos, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados por el Ayuntamiento.
- 4º Especialmente los proyectos de alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo en 1.965 y subsidiariamente a la N.T.E./I.E.A. (Instalación Eléctrica Alumbrado).

#### **Artículo 40º. Pavimentación.**

Las características de las soleras y la capa de rodadura de las vías se adaptará a la velocidad, intensidad e importancia de las mismas.

#### **Artículo 41º. Jardinería.**

En los acerados y calles peatonales deberá plantarse un árbol cada 5 m. lineales y en las zonas ajardinadas de carácter urbano la plantación será al menos de un árbol cada 30 m<sup>2</sup> de superficie.

En el art. 58 de las presentes ordenanzas se definen las características que deban reunir los espacios libres de acuerdo con su tipología.

#### **Artículo 42º. Coordinación de los distintos servicios.**

- 1º Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir por vías públicas.
- 2º Se utilizará, cuando sea posible, una zanja común para todos los servicios compatibles. De esta zanja se excluirá en todo caso la red de alcantarillado.
- 3º En los proyectos de urbanización se incluirá un anexo que recoja el sistema de ejecución a emplear en cada servicio y las etapas de los mismos, justificando la no interferencia constructiva entre ellos.

#### **Artículo 43º. Costos de Urbanización.**

- 1º Los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costos de la urbanización en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a lo que figura

en los documentos a que se refiere el artículo 53 del reglamento de gestión.

2º Correrán a cargo de los propietarios de los polígonos o unidades de actuación los costos de las siguientes obras e instalaciones:

- a) Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas la de explanación, afirmado y pavimentación de calzada, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública, incluyendo sus conexiones a los sistemas generales.
- b) Obras de saneamiento que comprenden: colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, atarjeas y aliviaderos para aguas pluviales, incluyendo las conexiones al sistema general de evacuación de aguas, así como la parte proporcional en las obras e instalaciones de dichos sistemas.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueren necesarias, conexión al sistema general de abastecimiento, redes de distribución de agua potable y de riego e hidrante.
- d) Suministro de energía eléctrica incluidas la conducción y distribución, centros de transformación y alumbrado.
- e) Jardinería y arbolado en los parques, jardines y vía públicas de cesión obligatoria.

## **CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 44º. Ámbito de Aplicación.**

Las presentes normas serán de aplicación en todo el ámbito comprendido por los sectores S1 y S3 del Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona cuyos límites son el borde interior de la línea de delimitación de suelo urbanizable programado definido en el plano nº 4 de Zonificación y el tramo de línea de deslinde terrestre marítimo comprendida entre sus extremos.

### **Artículo 45º. Condiciones mínimas de la edificación.**

Con independencia de la clasificación del suelo donde se ubiquen, todas las edificaciones deberán cumplir las condiciones mínimas a las que hace referencia el presente artículo:

- a) No se autorizarán viviendas interiores, entendiéndose como tales aquellas que no cumplan lo prescrito en el artículo 19 de las presentes normas.
- b) Será de obligado cumplimiento lo establecido en la orden 29 de Febrero de 1.944 del Mº de la Gobernación sobre condiciones mínimas de higiene en las viviendas.
- c) Los edificios dedicados a actividades industriales deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en la III ordenanza de seguridad e higiene en el trabajo además de aquellas otras que le sean específicamente de aplicación en virtud del tipo concreto de actividad.

#### **Artículo 46º. Zonas con ordenanzas particulares.**

La definen las siguientes zonas cuya delimitación se representa en el plano nº 2 de ordenación y que se encuentran afectadas por las ordenanzas particulares contenidas en el capítulo siguiente de las presentes normas:

- a) Zona de Zonificación Alta
- b) Zona de Zonificación media
- c) Zona de Zonificación baja
- d) Zona de equipamiento comunitario.

#### **Artículo 47º. Condiciones para la edificación.**

- a) Sólo podrá edificarse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante compromiso expreso en los términos exigidos por el artículo 40 del reglamento de gestión, y siempre y cuando se hayan cumplido las etapas previas de urbanización que para el posible desarrollo del polígono de actuación de que se trate marque el presente Plan.

#### **Artículo 48º. Usos del suelo.**

1º Los usos a los que se deberán destinar zonas del suelo, objeto del presente Plan, se definen en el plano nº 4 de usos del suelo, y son los siguientes:

- Residencial
- Comercial
- Viario
- Zonas verdes
- Deportivo
- Equipamiento comunitario.

2º En las zonas de uso residencial se permitirá, además de la construcción de viviendas, la de edificios e instalaciones para oficinas, comercios, servicios y equipamientos públicos, cuyo uso se considere compatible con aquél. Se podrán asimismo autorizar los talleres artesanales, pequeñas industrias y almacenes compatibles, de acuerdo con los criterios que se fijan en el artículo 23º de las presentes normas.

3º Se podrán autorizar los usos comerciales en las plantas bajas de los edificios destinados a viviendas además de los destinados específicamente a uso comercial por el presente Plan.

#### **Artículo 49º. Cambios de uso.**

No se permitirá el cambio de uso de los edificios o de las parcelas destinadas a equipamiento sean de dominio público o privado.

### **CAPÍTULO III.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

#### **Artículo 50º. Ámbito de aplicación.**

Serán de aplicación las presentes normas para las zonas definidas en el plano nº 4 de Zonificación como:

- a) Zona de Zonificación alta
- b) Zona de Zonificación media
- c) Zona de Zonificación baja
- d) Zona de equipamiento e instalaciones.

#### **Artículo 51º. Normas particulares para la Zona de Zonificación alta.**

a) Condiciones de parcela:

- Parcela mínima 1.600 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima 30 m<sup>2</sup>

b) Condiciones de edificación:

- Edificabilidad sobre parcela neta: 120% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Debiéndose obligatoriamente construirse además el 120% permitido, un 6% de la parcela neta cuyo uso será el comercial.
- Separación mínima a fachada: 3 m.
- Separación mínima a linderos medianeros: 6 m.
- Separación mínima entre bloques 12 m.

- Número máximo de plantas: 4, con una altura máxima de cornisa de 13 m., permitiéndose por encima de esta altura los castilletes de escaleras que deberán en todo caso estar retranqueados al menos en una crujía y quedar situados por debajo del plano que pasando por la línea de cornisa forma 45° con el plano horizontal.
- Ocupación máxima de la edificación el 50% de la superficie neta de la parcela.

c) Condiciones de composición:

- Tipología de la construcción: Será la de bloques aislados. No obstante si se actúa sobre manzana completa, podrá plantearse la construcción en tipología de marginal cerrada con las siguientes condiciones:

Deberá presentarse una ordenación completa de la manzana, de se plantee una red de espacios libres con acceso peatonal público conectados entre sí y con una superficie no menor del 30% de la superficie de la manzana y debiendo de ser inscribible en ellos, para ser computables como tal, un círculo de 30 metros de diámetro.

- Altura máxima 4 plantas.
- La separación entre fachadas será como mínimo una vez la altura con un mínimo de 6 mts.
- En los patios interiores de luces será inscribible un círculo de 1/3 de la altura con un mínimo de 3 mts.
- Tipología de cerramiento. No se permite el cerramiento de las parcelas debiendo quedar los espacios libres del dominio público.

d) Condiciones de uso.

Se permite el uso residencial, comercial, recreativo, cultural y de talleres compatibles con la vivienda, debiendo de ubicarse necesariamente el uso comercial y los talleres artesanales en las plantas bajas de los edificios. Se permite el uso hotelero siempre y cuando la parcela se destine a este uso exclusivo, no siendo compatible con el uso residencial.

No se permite la construcción de sótano ni semisótano, salvo los que se destinen a garajes o almacén.

Queda expresamente prohibido sobre esta zona las edificaciones de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

e) Condiciones de circulación.

Deberá disponerse dentro de cada parcela un aparcamiento por vivienda, no pudiendo ubicarse éstos en el espacio libre de la parcela que queda en fachada.

## **Artículo 52º. Normas particulares para la Zona de Zonificación Media.**

### a) Condiciones de parcelas:

- Parcela mínima 115 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima 5 m.

### b) Condiciones de edificación:

- Edificabilidad sobre parcela neta: 85%
- Separación mínima a fachada: 3,50 m.
- Separación mínima a fondo: 3,50 m.
- Número de plantas: 2, con una altura máxima de cornisa de 7 m., permitiéndose por encima de esta altura los castilletes de escaleras que deberán en todo caso estar retranqueados al menos una crujía y quedar situados por debajo del plano que pasando por la línea de la crujía forma 45° con el plano horizontal.

### c) Condiciones de composición:

- Tipología de la construcción.  
Será la de vivienda unifamiliar en hilera que en ningún caso podrá rebasar el de una vivienda por cada 115 m<sup>2</sup> de parcela neta.
- Tipología de cerramiento.  
Deberá realizarse de fábrica hasta una altura de 0,60 metros y malla metálica o reja hasta una altura total de 1,80 metros siendo su construcción obligatoria.

### d) Condiciones de uso:

Se permite el uso residencial, hotelero, comercial, recreativo, cultural y de talleres artesanales compatibles con la vivienda siempre y cuando cada parcela se destine a uso exclusivo.

No obstante el uso residencial podrá simultanearse en una misma parcela con el uso comercial.

No se permitirán sótanos o semisótano cuyo destino no sea el de almacén o garaje.

## **Artículo 53º. Normas particulares para las zonas de Zonificación Baja.**

Se introducen dentro de la Zona de Zonificación Baja cuatro subzonas que se distinguen como:

- Tipo A
- Tipo B

Tipo C  
Tipo D

Para las cuales rigen las siguientes condiciones:

a) Condiciones de parcela:

Tipo A  
Superficie mínima: 360 m<sup>2</sup>.  
Fachada mínima: 12 m.

Tipo B  
Superficie mínima: 180 m<sup>2</sup>.  
Fachada mínima: 6 m.

Tipo C  
Superficie mínima: 220 m<sup>2</sup>.  
Fachada mínima: 6 m.

Tipo D  
Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>  
Fachada mínima: 12 m.

b) Condiciones de edificación.

Tipo A  
Edificabilidad sobre parcela neta: 30%  
Separación mínima fachada y fondo: 3,50 m.  
Separación mínima a lindero lateral: 2,50 m.

Tipo B  
Edificabilidad sobre parcela neta: 55%  
Separación mínima a fachada y fondo: 3,50 m.

Tipo C  
Edificabilidad sobre parcela neta: 45%  
Separación mínima a fachada y fondo: 3,50 m.

Tipo D  
Edificabilidad sobre parcela neta: 20%  
Separación mínima a fachada y fondo: 3,50 m.  
Separación mínima a linderos medianeros: 2,50 mts.

Número máximo de plantas: 2, en los cuatro tipos de zonificación, con una altura máxima de cornisa de 7 m., permitiéndose por encima de esta altura los castilletes de escaleras que deberán en todo caso estar retranqueados una crujía y quedar situados por debajo del plano que pasando por la línea de cornisa forma 45° con el plano horizontal.

c) Condiciones de composición.

- Tipología de la construcción:

Será la de unifamiliar aislada o pareada para la tipología A y D, no pudiéndose edificar más de una vivienda por parcela.

Será la de unifamiliar adosada en hilera para la tipología B y C, no pudiéndose edificar más de una vivienda por parcela.

- Tipología de cerramiento:

Cerramiento de fachada: Deberá realizarse de fábrica hasta una altura de 60 cm. y malla metálica o reja hasta una altura total de 1,80 m., siendo su construcción obligatoria.

Cerramiento de medianerías deberá estar formado de malla metálica, reja o seto vegetal hasta una altura máxima de 2 m., pudiendo realizarse de fábrica hasta una altura de 1 m.

d) Condiciones de uso.

Se permite el uso residencial, hotelero, recreativo, cultural y de talleres artesanales compatibles con la vivienda, siempre y cuando cada parcela se destine a un uso exclusivo.

No obstante el uso residencial puede simultanearse en una misma parcela con el uso comercial y artesanal.

No se permitirán sótanos o semisótanos cuyo destino no sea el de almacén o garaje.

**Artículo 54º. Normas particulares para las zonas de equipamientos e instalaciones.**

En los terrenos destinados a equipamientos por el Plan se distinguen tres usos diferenciados:

- Escolar
- Social
- Deportivo
- 

para los cuales rigen las siguientes condiciones:

### **Artículo 55º. Equipamiento escolar.**

a) Condiciones de edificación:

La edificabilidad sobre la parcela neta será del 50% con una ocupación máxima en planta de 25% de los terrenos, debiendo de quedar el resto obligatoriamente como campos de juegos del centro.

Separación mínima de linderos incluida la fachada 4 mts.

Número máximo de plantas 3.

b) Condiciones de composición:

El cerramiento de la parcela será traslúcido, permitiendo ver desde el exterior los espacios libres interiores, pudiéndose autorizar un máximo de 1 m. para obra de fábrica y debiendo quedar el resto hasta 250 m. de elementos de jardinería.

c) Condiciones de uso:

El uso permitido es el escolar en sus grados de enseñanza Básica y Preescolar de acuerdo con la legislación educativa correspondiente.

Se permitirá la construcción de uso residencial complementario al escolar con un número máximo de una vivienda por cada parcela.

### **Artículo 56º. Equipamiento deportivo.**

a) Condiciones de edificación:

Sobre los terrenos calificados con esta zonificación no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las complementarias de servicios o almacenes con una superficie máxima de 5% de la parcela neta y una altura máxima de 1 planta y 3,5 metros

b) Condiciones de composición:

La edificación complementaria que se realice deberá componerse con un solo edificio por cada una de las dos parcelas, no autorizándose su disgregación.

Los cerramientos de la parcela deberán de realizarse con elementos vegetales permitiéndose un cerramiento de fábrica con un máximo de 1 m.

c) Condiciones de uso:

Los terrenos calificados dentro de esta zonificación serán de uso público para todos los propietarios del sector.

Los usos permitidos serán los exclusivamente deportivos, permitiéndose solamente los usos complementarios que sean necesarios para el ejercicio de las actividades deportivas o su contemplación.

**Artículo 57º. Equipamiento social:**

Dentro de este uso el Plan distingue 4 tipos distintos fundamentados según sus usos y edificabilidades.

- Servicios de playas
- Anexos a zonas deportivas
- Equipamiento social Marielo
- Equipamiento social de Stella Mari.

1.- Servicios de playas:

a) Condiciones de edificación:

- La superficie total edificable será del 100% de la parcela neta.
- La ocupación máxima de la parcela será del 70% de la superficie neta.
- La altura máxima edificable será de dos plantas, permitiéndose una torre para uso exclusivo de salvamento y socorrismo, con una altura máxima de 15 mts. y una superficie en la cumbre de 4 m<sup>2</sup>.

b) Composición de edificación que se realice deberá de tratar de integrarse en el paisaje. Los espacios no edificados deberán quedar del dominio público sin ningún tipo de cerramiento.

c) Condiciones de usos:

Estos equipamientos serán de uso y dominio público permitiéndose sobre ellos todos aquellos que sirvan para la explotación turística de la playa tales como:

- Sanitarios
- Salvamento y socorrismo
- Servicios públicos de duchas o aseos
- Hostelería
- Información
- Policía.

## 2.- Servicios anexos a zonas deportivas.

### a) Condiciones de edificación:

- La superficie total edificable será del 100% de la parcela neta.
- La ocupación máxima será del 100% debiéndose adaptar la edificación a las alineaciones señaladas, pudiéndose no obstante en planta retranquear la edificación dejando soportales que deberán tener un ancho mínimo de 3 m.
- Altura máxima 2 plantas.

### b) Condiciones de composición:

La Tipología de la edificación será marginal cerrada.

### c) Condiciones de uso:

Los usos permitidos sobre los terrenos con esta calificación serán:

- Hostelería
- Sanitarios
- Culturales
- Recreativos y de reunión.

## 3.- Equipamiento Social de Marielo.

### a) Condiciones de edificación:

La superficie total edificable será coincidente con la existente en la actualidad, debiéndose de proceder a la reconstrucción de la edificación y permitiéndose sólo su ampliación si no supone un aumento superior al 5% de la existente.

### b) Condiciones de usos:

Los usos permitidos sobre estos terrenos son los relativos a la explotación de playas y los recreativos y de reunión.

## 4.- Equipamiento Social de Stella Maris.

### a) Condiciones de edificación:

La superficie total edificable será coincidente con la edificada en la actualidad, debiéndose de conservar el edificio y permitiéndose sobre él

obras de restauración, rehabilitación y/o reconstrucción, pero sin suponer aumento de volumen de la edificación.

- b) Condiciones de usos: Sobre estos terrenos se permite el uso asistencial y religioso.

### **Artículo 58º. Normas particulares para la red de espacios libres:**

Dentro del ámbito del Plan y recogido dentro de la red de espacios libres se han previsto cuatro tipologías diferentes:

- Playa
- Dunas
- Pinar
- Jardín urbano.

para los que se prevén las siguientes condicionantes de usos y diseño, con independencia de lo que el Plan Especial de ordenación de playa que se redacta dictamine sobre los mismos.

- a) Playa:

En el área calificada como playa se estará a la normativa específica de la materia, no permitiéndose ningún tipo de actividad que altere la configuración de las mismas o la composición de los suelos, permitiéndose sólo instalaciones provisionales propias de la explotación de playas y con carácter de temporada.

- b) Zona de Dunas:

Deberá de procederse a la repoblación de especies vegetales autóctonas, con vegetación arbústica o subarbústica tales como la Retama monosperma y la uña de León.

No se autorizará ningún tipo de movimiento de tierras.

Las pavimentaciones que se realicen en la zonas de paseo serán terrazas y permeables, no autorizándose los pavimentos rígidos.

Sobre este sector no se permite la instalación de ningún tipo de construcción que pueda alterar su configuración o el movimiento de las arenas, aunque tengan carácter provisional.

- c) Zonas de pinar:

Deberá procederse a la repoblación con vegetación arbórea con asociación de pinos de crecimiento rápido juntos con el pino piñonero con una densidad de dos árboles por cada 30 m<sup>2</sup>.

Las pavimentaciones que se realicen serán terrizas y permeables no permitiéndose los pavimentos rígidos.

Se autorizará la instalación de construcciones provisionales, siempre que no cuenten con ningún tipo de fijación al suelo para el servicios público, con una superficie máxima cubierta por unidad de 4 m<sup>2</sup> y una altura de 3 mts., no permitiéndose para ello producir la tala de ningún árbol. Como máximo se autoriza una instalación de este tipo por cada 5.000 m<sup>2</sup>.

d) Jardín urbano:

Los terrenos calificados dentro de esta tipología por el Plan se deberá proceder a la plantación de zonas ajardinadas en una proporción mínima del 50% de la superficie total, con plantaciones tanto de especies arbóreas como plantas decorativas.

Deberá destinarse una superficie equivalente al 10% de la superficie para la instalación de juego de niños.

Se autorizarán pavimentos rígidos en una superficie no mayor de 30%.

Se permitirá la instalación de quioscos con unas dimensiones máximas de 2,50 m<sup>2</sup> y sin que con ellos se ocupen las zonas de paso o Acerados.

Como máximo se autorizará una instalación de este tipo por cada 1.500 m<sup>2</sup>.