

ORDENANZAS GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

De acuerdo con el P.G.O.U. en su título IV en el que se establece en su art 4.1.2.1. que las normas en él contenidas son de aplicación en el suelo urbano y en el urbanizable.

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

De acuerdo con el P.G.O.U. en su título V en el que se establece en su artc. 5.1.1.2. que las normas en él contenidas son de aplicación en el suelo urbano y urbanizable.

NORMAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el P.G.O.U. en su título VI las obras de urbanización en todo el término municipal se ajustarán a este título.

CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL PP-CO-3

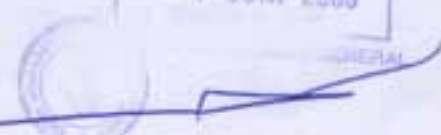
Son aquellas que junto con las generales del título IV y V del P.G.O.U. regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

El Plan Parcial de acuerdo con la terminología empleada en el P.G.O.U. distingue las zonas siguientes:

- I Zona de edificación ciudad jardín
- II Zona terciaria (comercial u hotelera) **CARÁCTER PRIVADO**
- III Zona deportiva de uso privado

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión
celebrada el

- 1 JUN. 2000

A circular stamp is partially visible, and a blue ink signature is written across the bottom of the stamp and extends to the right.

IV Zona de usos dotacionales (educativo deportivo y sips)

CARÁCTER PÚBLICO

V Zona de servicios y espacios libres

ORDENANZAS DE USOS DE CARÁCTER PRIVADO

I-ORDENANZA CIUDAD JARDÍN

Artc 1.-DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Se designan como Ciudad Jardín aquellas zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, compuesto tanto por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, adosadas, superpuestas o macladas como por viviendas plurifamiliares extensivas, caracterizado por la escasa ocupación del suelo por la edificación, permitiendo la existencia o aparición de grandes espacios libres de parcela comunales o privativos cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.

Artc 2.-DELIMITACIÓN Y SUBZONAS

La zona abarcada por las presentes Normas de Ciudad Jardín se dividen en las siguientes subzonas atendiendo a sus distintos grados de aprovechamiento y densificación así como variantes tipológicas:

CJA - Ciudad Jardín Zona carretera con tipología exclusiva plurifamiliar extensiva

CJB - Ciudad Jardín Zona Interior

B1 Con tipología plurifamiliar extensiva, compatible con conjuntos residenciales adosados, superpuestos o maclados.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión

JUN 2000



AYUNTAMIENTO DE MADRID

B2 Con tipología unifamiliar en conjuntos residenciales, pareadas, adosadas, superpuestas o macladas.

CJC - Ciudad Jardín Playa con tipología unifamiliar en conjuntos residenciales aisladas o pareadas.

Artc 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELACIÓN

1.- La parcela mínima edificable en las distintas subzonas para conjuntos residenciales se establece en:

	mínima (*)
CJA -	1.000 m2
CJB -	1.000 m2
CJC -	1.500 m2

La segregación de parcelas definidas en el Plan Parcial estará sujeta a la redacción del proyecto de parcelación correspondiente en donde habrá de quedar fijadas las edificabilidades de cada parcela resultante.

2.-Parcela mínima por número de viviendas:

Se establece una relación entre estas superficies de parcela mínima y densidad máxima de viviendas correspondientes a cada una de las subzonas

CJA -	80 m2/vda
CJB -	120 m2/vda
CJC -	400 m2/vda

siendo estas superficies las mínimas exigidas en el caso de parcelaciones según artc 9.2.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Consejo Municipal en sesión
deliberativa

- 1 JUN. 2000

CONSEJO MUNICIPAL GENERAL

(*) Cabe hacer excepción sobre la parcela 9.3 con 438,00 m² resultado de la preexistencia de la parcela 9.2 ya edificada.

Artc 4.-CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

1.-Separación a linderos públicos

La separación de la edificación a linderos públicos para todas las subzonas vendrá dada por la relación de ser igual o superior a la mitad de la altura de la edificación con los siguientes mínimos:

CJA _____	5.00 mts
CJB _____	3.00 mts
CJC _____	3.00 mts

Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones cuya línea de edificación venga expresamente marcada en los planos de usos, alineaciones o rasante, siendo en todo caso, de aplicación la separación en aquellos marcada, y aquellas ordenaciones de carácter unitario que se desarrollen a través de estudio de detalles.

2.-Separación a linderos privados

En todas las subzonas la separación a linderos privados será como mínimo de la mitad de la altura total del edificio con un mínimo absoluto de 3 metros.

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

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

La separación mínima entre distintas edificaciones será igual a la semisuma de las alturas.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Consejo Municipal en sesión
del día 1 JUN. 2000
SECRETARÍA GENERAL

Artc 5.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad bruta sobre manzana, así como la edificabilidad neta sobre parcela en caso de parcelación, será la reflejada para las distintas subzonas en el cuadro del apartado 4.3.

Artc 6.-CONDICIONES PARTICULARES DE VOLÚMEN Y FORMA DE EDIFICACIÓN

Altura de las edificaciones

CJA _____ B + III

CJB _____ B + II

CJC _____ B + I

La correspondencia entre el número de plantas y altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

PB _____ hasta 4,25 mts

PB + I _____ " 7,00 mts

PB + II _____ " 10,00 mts

PB + III _____ " 13,00 mts

PB + IV _____ " 16,00 mts

(A) Sobre la subzona CJA puntualmente se podrá permitir PB + IV con una proporción de la última planta del 40% de la superficie ocupada en la planta inmediatamente inferior.

En todas las subzonas se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbrera de 2,75 mts, contados a partir de la altura reguladora máxima, espacio no habitable, donde podrá ubicarse exclusivamente depósitos de agua y demás instalaciones de servicio del edificio. También podrán sobresalir de dicha altura reguladora máxima los casetones de acceso a terraza de cubierta, con formación de pérgolas y con una ocupación máxima del veinte por ciento de la superficie total de dicha cubierta y una altura máxima de dos con setenta metros.

La edificación no podrá sobrepasar en ningún caso los 75 metros de longitud.

Plano de la zona de estudio por el
66/00
Comandante en Sesión

1 JUN. 2000

Artc 7.-CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

1.-Ocupación máxima sobre rasante

CJA _____ 60%

CJB _____ 50%

CJC _____ 40%

2.-Ocupación bajo rasante

CJA _____ 80%

CJB _____ 60%

CJC _____ 60%

Artc 8.-CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

1.- Se permitirán las plantas bajas porticadas para las edificaciones plurifamiliares de las zonas CJA y CJB, siempre que la parcela sea igual o superior a 1.000 m2.

2.- El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en 5.11.13 5.11.14. 5.11.15. del P.G.O.U.

3.- Será obligatorio vallar las parcelas siempre que las edificaciones no estén alineadas a vial.

En todo caso sólo podrá vallarse con elementos sólidos y opacos hasta cincuenta cts de altura, que podrán superarse con setos o cerramientos ligeros, estéticamente admisibles con un total de 2 metros.

Artc 9.-CONDICIONES PARTICULARES DE USOS Y COMPATIBILIDADES.

Plano de
Aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento en sesión

- 1 JUN. 2008

1.- El uso determinado de la zona será el residencial con predominio de viviendas plurifamiliares en CJA y CJB1 y de unifamiliares en CJB2 y CJC.

2.- Previa redacción de estudio de detalle sobre manzana completa se permite:

- Sobre el Sector C y en la manzana no desarrollada en este plan (manzana XI) la vivienda unifamiliar aislada UAS 1 en las condiciones de edificabilidad, parcelación (según artículo 3.2.), densidad, ocupación y distancias a linderos fijadas por este Plan para la CJC y en las restantes determinadas por el Plan General en su capítulo 7° para la ordenanza de unifamiliar aislada compatible con pareada con el correspondiente ajuste de aprovechamientos según coeficientes de ponderación contenidos en el P.G.O.U.

- Sobre el sector B₂ (manzanas V - VIII - IX), la vivienda unifamiliar adosada UAD 2 en las condiciones de edificabilidad, parcelación (según artículo 3.2.), densidad, ocupación y distancias a linderos fijados por este plan para la CJB1 y en las restantes determinadas por el Plan General en su capítulo 6° por la ordenanza de unifamiliar adosada. Se permite la vivienda pareada y aislada en las mismas condiciones con parcela mínima de 200 m² y 300 m² respectivamente.

- Sobre el sector B₁ (manzana III), se permite el trasvase de densidad no agotada en las manzanas correspondientes a residencial unifamiliar, siempre que con ello no supere la densidad máxima fijada por el Plan Parcial para el conjunto de dichas manzanas. El Estudio de Detalle deberá recoger las nuevas densidades que se adjudican a las manzanas afectadas.

- Sobre el sector A (manzanas I y II) se permite el trasvase de edificabilidad y densidad siempre que con ello no se superen las condiciones de parcelación fijadas en el artículo 3.2.

3.- Además de los usos expresamente grafiados en el Plan Parcial se permiten los siguientes pormenorizados en cada una de las subzonas:

(B) CJA - Hospedaje - Comercio en conjunto exclusivo - Comercio en local comercial - Oficinas - Aparcamiento - Espectáculos y salas de reunión - Docente - Sips - Infraestructuras Urbanas Básicas.

CJB - Hospedaje - Comercio en local comercial - Deportivo - Sips - Infraestructuras Urbanas Básicas - Aparcamientos.

CJC - Hospedaje - Deportivo - Sips - Aparcamientos -

Plan de... Aprobado definitivamente por el... en sesión

- 1 JUN. 2000

Infraestructuras urbanas Básicas.

II.-ORDENANZA ZONA COMERCIAL

Artc 1.-DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Comprende esta zona el área dedicada a ocuparse con edificaciones destinadas a usos terciarios distinguiendo fundamentalmente el uso de hospedaje y comercial en centros con varios usos (comercial, oficinas, lúdico, recreativo...

Artc 2.-IDENTIFICACIÓN Y SUBZONAS

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona correspondiente de las manzanas II y IV.

Sobre las manzanas II y IV, a través de estudio de detalle que habrá de comprender la totalidad de la manzana, se podrá proponer o en su caso variar la ordenación, de los distintos usos establecidos por este Plan así como la fijación de los aprovechamientos en función del margen permitido por el P.G.O.U. para transferencia de terciario a residencial (Artc 11.1.9 del P.G.O.U.). La creación de nuevos viarios públicos será objeto de un Plan Especial de Reforma Interior.

Artc 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

Las parcelas edificables serán las fijadas en el plano de Calificación de usos, o las que resulten del estudio de detalle referido en el artc anterior.

Artc 4.-CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Alturas:

Manzana II _____ B + III

Manzana IV _____ B + II

Plan de Ordenación Urbana
Aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento en sesión

1 JUN. 2000

Esta altura podrá incrementarse en una planta siempre que la separación a linderos de parcela del cuerpo de edificación que

contenga esta planta sea igual o superior a una vez la altura total del edificio.

La altura B + IV sólo se admite puntualmente en la zona próxima a la carretera de Rota y habrá de retranquearse la última planta al menos 3 m de la línea de fachada con una ocupación no mayor del 40% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior.

Separación a linderos públicos y privados la mitad de la altura total de la edificación con un mínimo de 5 mts.

Ocupación: 60% de la superficie bruta de parcela.

Condiciones particulares de estética: serán las señaladas para el área donde se encuentra, y por tanto las recogidas en la ordenanza de Ciudad Jardín.

Condiciones particulares de uso: El uso determinado será en:

Manzana II: Comercial admitiéndose los usos compatibles con esta actividad (oficinas - lúdico -recreativo...)

Manzana IV: Hospedaje admitiéndose los usos compatibles con esta actividad y que se integran en las propias edificaciones.

III.-ORDENANZA DEPORTIVO PRIVADO

Artc 1.-Este uso recoge la realidad preexistente de unas pistas de tenis, por lo que se asigna una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m² para uso exclusivo de edificación aneja, con una altura máxima de 4 mts equivalente a una planta y una separación mínima a linderos de 3 mts.

Atendido individualmente por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión
celebrada el

1 JUN. 2000

ALCALDE

ORDENANZAS DE USOS DE CARÁCTER PÚBLICO

IV.A.-DOTACIONAL EDUCATIVO

Artc 1.- El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres, para el único uso posible autorizado: escolar, siendo compatible el uso deportivo y aplicable en tal caso las condiciones particulares de tal uso.

Artc 2.-PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA

La parcela mínima viene condicionada por la reserva resultante de la edificación del Artc 10 del Reglamento de Planeamiento y recogida en la ficha de ordenación del P.G.O.U. sobre el sector PP-CO-3. La ocupación máxima se regulará por lo establecido en la normativa específica del Ministerio de Educación.

Artc 3.-ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima permitida, que se contará a partir de la rasante hasta la línea inferior del último forjado no sobrepasará los 11.00 mts correspondiente a tres plantas.

Artc 4.-SEPARACIÓN A LINDEROS

Se establece una separación igual o mayor a la altura de la edificación, contabilizada sobre cada cuerpo de edificación.

Artc 5.-EDIFICABILIDAD

Viene determinada por las condiciones de ocupación y separación a linderos.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión
celebrada el

- 1 JUN. 2000



ORIGINAL

IV.B.-DOTACIONAL DEPORTIVO

Artc 1.- El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres, para el único uso posible autorizado: deportivo, compatible con el uso escolar, y aplicable en tal caso las condiciones particulares de tal uso.

Artc 2.-PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA

La parcela viene condicionada por la reserva fijada desde el P.G.O.U., y la ocupación máxima sobre rasante para las edificaciones afectas a dicho uso derivará de las condiciones de separación a linderos que se establece en un mínimo de la mitad de la altura.

Artc 3.-ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima permitida que se contará a partir de la rasante hasta la línea inferior del último forjado no sobrepasará los 11.00 mts.

Artc 4.-SEPARACIÓN A LINDEROS

Se establece una separación a linderos mínima de la mitad de altura de edificación.

Artc 5.-EDIFICABILIDAD

Debido al carácter singular de estas edificaciones donde en el caso de las superficies cubiertas predomina la volumetría sobre la superficie, la edificabilidad quedará determinada por las condiciones de ocupación de la parcela.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión
celebrada el

- 1 JUN. 2000



ALCALDE GENERAL

IV.C.-DOTACIONAL SIPS

Artc 1.- El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres para el uso exclusivo de servicios de interés público y social.

Artc 2.- PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA

La parcela mínima viene fijada por las condiciones de ordenación de este Plan, y corresponde a las reservas establecidas en el P.G.O.U. La ocupación máxima sobre rasante será del 50% de la parcela.

Artc 3.-ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima permitida que se contará a partir de la rasante de la calle, hasta la cota inferior del último forjado será de 7,00 mts correspondiente a dos plantas.

Artc 4.-EDIFICABILIDAD

Se establece una edificabilidad derivada de las condiciones de ocupación y separación a linderos.

V.A. ESPACIOS LIBRES

Artc 1.- Comprenden los espacios públicos de libre acceso, con predominio de vegetación, dedicado a zonas de arbolado: parques, jardines, paseos, ... destinados al recreo y esparcimiento de la población o a la formación de franjas de aislamiento y protección entre zonas de distintos usos.

Artc 2.-CONDICIONES DE VOLÚMEN

Únicamente se permitirá en esta zona las edificaciones propias de los servicios públicos, en proporción menor de 1/100 de la

- 1 JUN. 2000



AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

superficie total y una altura máxima de 4 mts correspondiente a una sola planta.

Artc 3.-CONDICIONES DE USO

Aparte de los usos característicos de los esparcimientos al aire libre, solo se permitirá las construcciones auxiliares anteriores, quedando prohibidas aquellas que puedan desvirtuar el destino propio de la zona.

V.B. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

Accesos Se llevarán a cabo de acuerdo con las normas previstas en cada caso por el MOPT y/o por el Ilmo Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Red viaria Se considerarán viarios públicos, sin otro uso del que le es propio, los definidos en el plano n° Replanteo Red viaria.

Aparcamientos Dotación mínima dentro de parcela: 1 por cada 100 m² de edificación con un número de 1 por vivienda. Dotación en viario público: según quede establecido por la Concejalía de Tráfico del Ilmo Ayuntamiento.

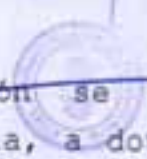
Abastecimiento de aguas Se llevará a cabo el mencionado servicio con las garantías necesarias previstas en la legislación vigente, de acuerdo con las siguientes normas y estipulaciones:

-Se asegurará una dotación mínima de 250 litro/habitante/día.

-La instalación deberá realizarse con garantía de presión y caudal suficiente y con grado de potabilidad exigido por la Ley para estos casos.

-La Entidad promotora de la urbanización se compromete, previamente a la edificación de cada parcela, a dotarla de la

Aprobado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en sesión ordinaria celebrada el día 1 JUN. 2000



oportuna conducción de este servicio. Dicha conducción tan sólo será establecida hasta pié de parcela en el interior de la arqueta de acometida, siendo de cuenta del propietario de la misma, la instalación del servicio en el interior de aquella, así como la del oportuno contador hasta el punto que su no instalación privará al usuario del servicio.

Saneamiento

I.- Su ejecución se llevará a cabo de acuerdo con las normas vigentes de la Comisión General de Saneamiento, mediante la evacuación de aguas residuales, con alcantarillado general dispuesto con todos los elementos precisos.

II.- La evacuación total de las aguas residuales se efectuará según las normas previstas de estos casos por la Legislación vigente y su correspondiente vertido a cauce público.

III.- La Entidad Promotora se compromete a realizar la red general de saneamiento de acuerdo con las características definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Será obligatorio para todo propietario el empalme de su conducto de evacuación particular en la arqueta de acometida que a tal fin se ejecutará en cada parcela.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión
celebrada el

- 1 JUN. 2000

Energía Eléctrica

I.- Se garantiza una dotación mínima de 5 Kw/viv. ~~debiendo~~ realizarse la obra de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de A.T. y B.T. y las normas subsidiarias de la Compañía Suministradora del fluido.

II.- La Entidad Promotora se compromete a instalar hasta pié de parcela, la red de baja tensión en las condiciones y formas que se detallan en el correspondiente Proyecto de Urbanización siendo de cuenta del propietario de cada parcela la instalación de las tomas y conexiones en el interior de la misma, así como la

colocación del contador dentro del precio y condiciones estipuladas por la Compañía Suministradora.

Alumbrado Público

Se prevé el alumbrado público viario mediante la instalación de los elementos necesarios, debiendo alcanzar los siguientes niveles de iluminación:

- colectores primarias 30 lux
- arterias locales 7 lux

Recogida domiciliaria de basuras

Deberá garantizarse mediante el sistema que el Ilmo Ayuntamiento crea más conveniente. Este sistema se habrá de utilizar obligatoriamente por todos los propietarios sin que, por lo tanto, sea permitido en modo alguno, emplear otro método, quedando obligado, en consecuencia, a pagar obligatoriamente las tasas ó arbitrios que por este servicio, tenga a bien disponer el Ilmo Ayuntamiento.

Mobiliario urbano

Los Proyectos de Urbanización que se formulen deberán contener la definición precisa de todos los elementos de mobiliario urbano, de acuerdo con las normas y Ordenanzas Municipales.

Estos elementos deberán incluirse en los proyectos de urbanización ó de viviendas, según el caso, para su ejecución previa ó simultánea a la edificación.

Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 1 de junio de 2000

VI. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

En la zona correspondiente al jardín litoral se encuentra ubicado, de acuerdo con el PGOU, el yacimiento nº 57 denominado PUERTO V con nivel de prevención preferente, por lo que cualquier actuación en esta zona habrá de cumplimentar lo normado en el PGOU en su artículo 8.3.1.


El Arquitecto

- 1 JUN. 2000

OFICIO GENERAL
REGISTRO DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS
250500157694
COMISIÓN REGULADORA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN