



.....  
**“PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE OBRAS, REDACCIÓN DE ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, DEMÁS DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS OBRAS Y COORDINACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD DE TODAS LAS FASES PARA “ZONA DE AGUAS E INSTALACIONES DEPORTIVAS Y COMPLEMENTARIAS DE LA CIUDAD DEPORTIVA DE CÁRTAMA” EN CÁRTAMA, MÁLAGA.**

## **1. OBJETO DEL PLIEGO**

1. El objeto del contrato es la realización de la prestación de servicios para la Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, Estudio de seguridad y salud, resto de documentación necesaria para el desarrollo de las obras, Dirección de obra, Dirección de la ejecución material de obras, Coordinación en materia de Seguridad y Salud en todas las fases para “ZONA DE AGUAS E INSTALACIONES DEPORTIVAS Y COMPLEMENTARIAS DE LA CIUDAD DEPORTIVA DE CÁRTAMA”.

2. El Pliego no recoge de forma exclusiva o excluyente, todas y cada una de las obligaciones o prescripciones que son exigibles de acuerdo con la reglamentación vigente.

Los trabajos objetos del contrato se adecuarán a lo establecido en el Pliego de cláusulas administrativas particulares, así como a las normas que sean de aplicación y a las instrucciones que, en su caso, facilite el Órgano de Contratación, por sí, o a través de la Dirección del Área a la que esté adscrita la obra.

## **2. CONSIDERACIONES GENERALES**

### **2.1. NORMATIVA A LA QUE HA DE SUJETARSE LA REDACCIÓN DE PROYECTOS Y ESTUDIOS DE SEGURIDAD Y SALUD.**

Los proyectos y demás documentación necesaria, contratados por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁRTAMA habrán de sujetarse a la siguiente normativa:

1. Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en adelante TRLCSP y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en cuanto al contenido de los proyectos como documento básico para el contrato de ejecución de obras que ha de contemplar, definir y presupuestar debidamente las unidades de obra y circunstancias que sean previsibles que se presenten en la ejecución de las mismas para que puedan destinarse al uso establecido.

2. Planificación Urbanística: normas urbanísticas y ordenanzas municipales que sean de aplicación. En este sentido, serán de aplicación concretamente las Ordenanzas de edificación de equipamiento del Plan parcial del sector UR-1A y el artículo 181 del PGOU que regula el Sistema general de equipamiento comunitario. A fin de concretar la aplicación de esta normativa a las particularidades del objeto del concurso, se ha redactado un **Anexo IV** denominado “ORDENANZAS DE APLICACIÓN AL PROYECTO DE “ZONA DE AGUAS E INSTALACIONES DEPORTIVAS Y COMPLEMENTARIAS DE LA CIUDAD DEPORTIVA DE CÁRTAMA” conforme al cual se evaluará el ajuste de las propuestas presentadas a la normativa de aplicación.

3. Planes de Ordenación: planes de ordenación del territorio, planes de ordenación y planes rectores de uso y gestión de recursos naturales, y resto de planificaciones sectoriales que le sean de aplicación.

4. La Ley 31/1.995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales, así como el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995.

5. El Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

6. Aquella otra normativa de las que a continuación se relacionan que, por las circunstancias específicas del proyecto, le sean de aplicación:

a) Código Técnico de la Edificación y Normativa Básica de obligado cumplimiento para las obras de edificación y urbanización.

b) Normas específicas de las compañías suministradoras sobre instalaciones y acometidas.

c) Legislación específica sobre la materia concreta objeto del proyecto y resto de legislación sectorial que le sea de aplicación, entre ellas las medioambientales y la de protección del patrimonio.

7. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

8. Normativa específica de accesibilidad.

9. Cuantas otras normas y disposiciones se deriven de la legislación general.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 301 del TRLCSP, todos los documentos y estudios elaborados en la ejecución del presente contrato serán propiedad del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁRTAMA que podrá reproducirlos, publicarlos o divulgarlos, parcialmente o en su totalidad, en la medida que tenga por conveniente, sin que pueda oponerse a ello el contratista.

De conformidad con el art. 43 y demás preceptos del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual los premiados transmiten al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁRTAMA la propiedad intelectual de todo lo ejecutado en este contrato, que podrá explotar para cualquier finalidad y sin limitación temporal o territorial.

Por tal motivo, si el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁRTAMA lo precisara, los interesados deben otorgar y firmar cuantas autorizaciones fueran necesarias para ello. El contratista redactor no podrá, en consecuencia, utilizar para sí, ni proporcionar a terceros datos algunos del trabajo presentado, sin autorización expresa de del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁRTAMA

Todos los concursantes, incluidos los no premiados, se comprometen a que las propuestas que se presenten sean originales y que la autorización o cesión objeto de esta base a favor de la entidad convocante, no vulnerarán derechos de terceros de cualquier naturaleza o disposiciones normativas y estarán libres de cargas, gravámenes y derechos de terceros. Por consiguiente, los participantes que resulten ganadores serán responsables y asumirán íntegramente a su cargo, cualesquiera costes o cargas pecuniarias que pudiesen derivarse a favor de terceros como consecuencia de acciones, reclamaciones o conflictos derivados del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Pliego.

### **3.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS**

A continuación se detallan las prescripciones técnicas que han de considerarse tanto para la presentación de la propuesta técnica para el concurso como en aquellas objeto del contrato final, es decir, redacción de proyecto básico, proyecto de ejecución, estudio de seguridad y salud, resto de documentación necesaria para la aprobación del proyecto y dirección facultativa de las obras.

Es necesario recalcar que para la presentación de las propuestas **deben tenerse en consideración todas las prescripciones realizadas para las fases objeto del contrato**, tanto de redacción de documentos técnicos como de dirección facultativa, dado que lo reflejado en la propuesta tendrá carácter vinculante y las determinaciones fijadas para los trabajos objeto de contrato pueden, de no haberse considerado previamente para la redacción de la propuesta, provocar alteraciones sustanciales que hagan inviable la misma tal y como haya sido concebida, lo que pudiera derivar en una penalización o en su caso en la resolución del contrato.

#### **3.1.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA A PRESENTAR EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO.**

La propuesta desarrollará el programa funcional de necesidades incorporado a este pliego como **Anexo I**. Abarcará también la definición completa del edificio (si bien con el grado de definición que corresponde a esta fase pero teniendo en cuenta que sus determinaciones son vinculantes) y tendrá en consideración las obras de urbanización e infraestructura complementaria dentro de solar o terrenos objeto del proyecto, así como las obras exteriores necesarias para su correcta conexión e integración con los servicios públicos existentes y con el resto de las áreas, instalaciones y construcciones que forman la Ciudad Deportiva de Cártama, de tal manera que el conjunto de las obras resulten suficientes para su uso general, sin perjuicio de las ulteriores ampliaciones de que puedan ser objeto, y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la habitabilidad y utilización de las obras.

La propuesta deberá contemplar la posibilidad de la construcción en dos fases del programa, de forma que pueda



*llevarse a cabo en una primera fase el programa de la “Zona de Aguas” y en una segunda el “Programa complementario”, de forma que el conjunto final resulte una edificación funcional y de concepción unitaria y habrá de concebirse la documentación del mismo de forma que se permita esta posibilidad sin necesidad de alterar o complementar la misma.*

*Se pondrá especial atención al tratamiento de las dependencias, espacios y locales que puedan ser susceptibles de uso independiente por cualquier usuario de la Ciudad Deportiva (gimnasio y salas de actividades deportivas, cafetería y tienda de artículos deportivos) de forma que esto sea posible sin la necesidad de interferencia con la zona de aguas. Puesto que todas ellas, de forma independiente o en conjunto, podrían ser destinadas a concesión, deben poder funcionar de forma autónoma.*

*Debe preverse el acceso a las instalaciones objeto del proyecto desde el acerado de la travesía de Cártama a Cártama Estación de la carretera A – 7057.*

*El licitador podrá introducir variaciones al programa funcional propuesto si lo estima oportuno, en lo referido a dimensiones de determinados usos, dotarlo de flexibilidad y adaptación a usos no previstos, etc.*

***En lo referente a la zona de aguas propiamente dicha, se debe hacer especial hincapié en la concepción de la instalación de forma que su mantenimiento posterior sea lo menos gravoso posible y se obtenga de su uso el máximo rendimiento, considerando los diferentes grupos de usuarios que puede albergar y los tramos horarios en que llevan a cabo sus respectivas actividades, de forma que con modificaciones de los accesorios pertinentes (corcheras, señalizaciones, etc.) pueda cambiarse el uso que se lleva a cabo o incluso simultanearlos, como por ejemplo el entrenamiento individual en una o dos calles de la piscina con la gimnasia de mantenimiento de adultos en otra parte de la misma. Para ello, las dimensiones indicadas para el vaso de la piscina son orientativas, pudiendo el licitador proponer otras u optar por geometrías diferentes que permitan lo anteriormente indicado.***

*Debe preverse al menos 4 calles de ancho reglamentario y longitud de 25,00 m que permitan competiciones.*

*A menos que se considere imprescindible y por una justificación adecuada, no debe superarse la profundidad de agua de 1,20 m y no sobrepasar en exceso un volumen de agua de 400 m<sup>3</sup>.*

*Si bien cabe la posibilidad de independizar la zona termal y de hidroterapia del vaso principal, se admite la posibilidad de incorporarla adecuadamente al mismo siguiendo la filosofía anterior, de forma que puedan usarse de forma simultánea, dado que esto permite la instalación y mantenimiento de un único sistema de tratamiento físico y químico del agua, lo que redundará en la sostenibilidad económica de la instalación.*

*Se cumplimentará el siguiente cuadro de costes de mantenimiento anuales, tanto en términos absolutos como por m<sup>3</sup> de agua y se aportará justificación al respecto, conforme al Anexo II del presente pliego.*

*Para los cálculos de dichos costes se tomarán los siguientes datos:*

<i>Coste de hipoclorito sódico en concentración de 185 gr/lit *</i>	<i>0,35</i>	<i>€/kg</i>
<i>Coste de reductor Ph líquido</i>	<i>1,10</i>	<i>€/lit</i>
<i>Coste de incrementador de Ph líquido</i>	<i>1,10</i>	<i>€/lit</i>
<i>Coste del Kw h</i>	<i>0,127458</i>	<i>€</i>
<i>Coste del m<sup>3</sup> de agua</i>	<i>0,9623</i>	<i>€</i>

*\* Para tratamientos químicos del agua con productos diferentes al cloro se hará la justificación pertinente.*

*Se considerará un total de 230 días / año de funcionamiento efectivo de la instalación.*

*Se considerarán dos filtrados diarios del total del volumen de agua de la piscina.*

*Si algún otro dato resulta necesario para la propuesta concreta (por ejemplo, coste de filtros de cartucho y similares) se justificará adecuadamente el valor utilizado.*

*Los parámetros de calidad del agua para los que deben realizarse los cálculos y en general, preverse las instalaciones de tratamiento físico, químico y de climatización del agua, son los indicados en el Anexo I del Real*

Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas, o normativa que la sustituya.

En el panel A1 a presentar, según la cláusula 15 del Pliego de cláusulas administrativas del concurso se reflejarán la Calificación energética estimada para la propuesta y el coste de mantenimiento estimado anual prorrateado por m<sup>3</sup> de agua. Para facilitar la labor del jurado, estos datos se consignarán utilizando el modelo insertado en el **Anexo III** del presente Pliego, ubicando dicho cuadro en la esquina inferior derecha, sobre el lema o próximo a él.

### **3.2.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA CONCESIÓN Y EXPEDICIÓN DE LICENCIA DE OBRAS O TRÁMITES EQUIVALENTES.**

El presupuesto de ejecución material estimado de las obras objeto del proyecto asciende a DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (2.262.134,29€). Aplicando un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial, se obtiene un presupuesto de contrata estimado de DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (2.691.939,80 €). A esta cantidad será de aplicación el IVA en vigor.

El presupuesto de este contrato de prestación de servicios se ha estimado en DOSCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (202.369,40 €) más el I.V.A. correspondiente.

El Proyecto Básico contendrá la documentación suficiente para la concesión de la Licencia Urbanística de Obras ante el Ayuntamiento o la autorización administrativa equivalente. Se adjuntarán las autorizaciones o informes sectoriales que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

Junto al Proyecto Básico se aportará una maqueta de volúmenes exteriores con detalle y calidad suficiente para que la propuesta pueda ser apreciada por los ciudadanos sin formación técnica específica. La escala mínima de la misma será 1/200. Se acompañará de maqueta de volúmenes esquemáticos del conjunto de la Ciudad Deportiva a escala 1/1000 donde se destaque de forma significativa la actuación objeto del contrato.

Todos los gastos que se originen para el contratista adjudicatario como consecuencia de la ejecución de los trabajos objeto del mismo, así como las actuaciones y gestiones necesarias para la obtención de la Licencia de Obra y cuantos otros informes, visados y permisos sean preceptivos, incluidos los gastos de desplazamiento, se considera que forman parte de la oferta económica presentada y por tanto incluidos en el precio del contrato.

El contenido de los proyectos deberá comprender todos los extremos a que se refiere el Artículo 123 del TRLCSP.

El adjudicatario está obligado a presentar, dentro de los plazos establecidos, dos ejemplares de cada documento, con el ámbito y alcance establecido en el artículo 123 de la TRLCSP, de acuerdo con la propia propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y los pliegos de cláusulas administrativas y prescripciones técnicas del mismo.

El proyecto de ejecución y sus documentos anexos habrán de contar con informe favorable realizado por un Organismo de Control Técnico que será designado por el Ayuntamiento. Dicho informe versará sobre la coherencia interna de la documentación del proyecto, sin entrar a discutir las soluciones técnicas adoptadas por el redactor del proyecto, más allá de la concordancia entre las justificaciones realizadas para la adopción de las mismas y la propia solución adoptada, especialmente en el sistema de cimentación y el estructural adoptado.

El informe hará especial hincapié en la exactitud y coherencia del apartado de mediciones y valoración del proyecto. Hasta tanto no se obtenga informe favorable por parte de este Organismo no se considerará completada la entrega de esta fase, sin perjuicio de que el tiempo de retraso desde la entrega del documento hasta la emisión del informe no se considerará imputable al contratista.

Habrán de aportarse a cuenta del contratista los ejemplares adicionales de la documentación que se soliciten, hasta un máximo de seis (6) ejemplares, incluidos los dos primeros, más una copia digitalizada de la documentación completa en soporte digital CD-ROM. Se acompañará dicho CD-ROM con un certificado de los redactores de los documentos, garantizando la correspondencia entre la documentación contenida en el soporte digital con la aportada en formato físico.

La documentación digitalizada se aportará íntegramente en formato pdf, clasificándola de forma adecuada para su



*correcta identificación sin necesidad de abrir los archivos, acompañado con un índice. Se recomienda en este sentido seguir las pautas de visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.*

*Se aportará igualmente los archivos digitales que han servido de base para la generación de los archivos pdf, preferiblemente en formatos de intercambio (dxf, bc3, etc.).*

*El trabajo se realizará en el domicilio del adjudicatario o lugar que ésta decida, sin perjuicio de que, para asegurar su adecuada elaboración, esté obligada a asistir a cuantas reuniones y entrevistas fuesen necesarias, a juicio del órgano de contratación, para la correcta realización y entendimiento del contrato encomendado, corriendo por cuenta de dicha empresa adjudicataria cuantos desplazamientos precisara realizar al efecto.*

*Para la redacción del proyecto se tendrán en cuenta las recomendaciones funcionales y constructivas de las fichas del Plan director de instalaciones deportivas de Andalucía así como el manual "Legislación y documentos técnicos de referencia en instalaciones deportivas" editado por el Consejo Superior de Deportes.*

*Se proyectarán e instalarán sistemas de tratamiento físico, químico y de climatización automáticos, conforme a Art. 2.10 del Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas o normativa que la sustituya, así como sistemas automáticos de control del nivel de agua.*

*A fin de justificar la sostenibilidad económica de la instalación habrá de garantizarse los siguientes aspectos:*

- *Garantía de estanqueidad en el vaso o vasos igual o superior a 15 años.*
- *Garantía de los equipos instalados igual o superior a 5 años*
- *Garantía de instalación completa igual o superior a 5 años.*

*El licitador que resulte adjudicatario del contrato tendrá en cuenta estos plazos de garantía, recogéndolo como preceptivos en la documentación del proyecto (memoria, pliegos de prescripciones, mediciones, plan de control de calidad, etc.) y realizará las oportunas verificaciones durante la ejecución de las obras, recogiendo y justificando su cumplimiento en la documentación final de obra.*

*Estos plazos de garantía computarán a partir de la puesta en marcha efectiva de la instalación para su uso público.*

### **3.3.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS.**

*Para la fase de dirección facultativa de las obras se estará a lo dispuesto por el TRLCSP y la normativa general.*

*Particularmente cabe reincidir en la imposibilidad de realizar modificaciones al proyecto sin la autorización previa del órgano de contratación conforme se especifica en el Artículo 234 del TRLCSP, no siendo motivo suficiente el requerimiento verbal o escrito de ningún representante del Ayuntamiento.*

**ANEXO I : PROGRAMA FUNCIONAL****PISCINA BÁSICA DE NATACIÓN**

	Unidades	Capacidad / Dimensiones	Sup. Útil	
<b>Área de control y servicios generales</b>				<b>194,00</b>
Control	1		6,00	
Administración	1		10,00	
Enfermería	1		8,00	
Galería de observación	1		45,00	
Zona de gradas (opc.)	1	125 espectadores	125,00	
<b>Área de vestuarios y sanitarios</b>				<b>286,00</b>
Vestuarios colectivos	2	75 m2/u	150,00	
Vestuarios grupos	4	20 m2/u	80,00	
Vestuarios árbitros-técnicos	2	10 m2/u	20,00	
Duchas playa piscina		Incluidas en recinto piscina		
Servicios sanitarios generales	2	8 m2/u	16,00	
Servicios sanitarios auxiliares	2	10 m2/u	20,00	
			<b>717,50</b>	
Recinto de piscina	1		717,50	
Incluye:	1	Vaso de piscina 25 x 12,5 Prof. 1,2 m	312,5	
	1	Playa perimetral	330	
Zona termal - hidroterapia	1			
<b>Almacenes, pasos y áreas técnicas</b>				<b>483,00</b>
Vestíbulo	1		60,00	
Almacén material piscina	1		20,00	
Almacén de limpieza	1		3,00	
Volúmenes técnicos	1		400,00	
<b>TOTAL SUPERFICIE UTIL PROGRAMA "ZONA DE AGUAS"</b>				<b>1.680,50</b>
<b>PROGRAMA COMPLEMENTARIO</b>				
<b>Zonas complementarias</b>				<b>653,50</b>
Gimnasio	1		200,00	
Salas actividades deportivas	3	45	135,00	
Cafetería (para todo el complejo)	1		150,00	
Tienda artículos deportivos	1	120	120,00	
Distribuciones	1		48,50	
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS</b>				<b>653,50</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (APROX. 1,10 x Sup. Útil)</b>				<b>2.567,40</b>



### Anexo II

#### Cuadro justificativo de Costes de mantenimiento por tratamiento físico, químico y de temperatura del agua de la piscina de la propuesta presentada por el licitador.

En el siguiente cuadro se reflejan los costes estimados de mantenimiento para el tratamiento físico, químico y mantenimiento del agua de la piscina propuesta por el licitador, realizados conforme a lo especificado al respecto en el Pliego de prescripciones técnicas del concurso. Se aporta conjuntamente la justificación de dichos cálculos.

<b>COSTES DE MANTENIMIENTO POR TRATAMIENTO FÍSICO, QUÍMICO Y DE TEMPERATURA DEL AGUA DE LA PISCINA, ANUALES.</b>	Coste total en €	Coste prorrateado por m <sup>3</sup> de agua en €/m <sup>3</sup>
Consumo eléctrico del tratamiento físico y químico del agua		
Productos químicos para tratamiento del agua		
Consumo de agua por limpieza de filtros		
Reposición de filtros (en caso de filtros de cartucho y similares)		
Energía eléctrica para mantenimiento de temperatura del agua del vaso		
<b>COSTE TOTAL MANTENIMIENTO ANUAL</b>		

Lugar, fecha y firma del licitador.

### Anexo III

Modelo de cuadro para reflejar los datos de “Calificación energética” y “Coste de mantenimiento anual prorrateado por m<sup>3</sup> de agua en €/m<sup>3</sup>” en el panel A1 a presentar para la propuesta técnica.

<b>CALIFICACIÓN ENERGÉTICA</b>	
<b>COSTE DE MANTENIMIENTO ANUAL PRORRATEADO POR m<sup>3</sup> EN €/m<sup>3</sup>/año</b>	

Este cuadro se ubicará en la esquina inferior derecha de dicho panel, sobre el lema o próximo a él.

**ANEXO IV: ORDENANZAS DE APLICACIÓN AL PROYECTO DE “ZONA DE AGUAS E INSTALACIONES DEPORTIVAS Y COMPLEMENTARIAS DE LA CIUDAD DEPORTIVA DE CÁRTAMA”.**

En base a las ordenanzas de edificación del Plan parcial del sector UR-1A y el apartado 6 del artículo 181 de la normativa del PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de la Revisión de las NNSS de planeamiento de Cártama, las Normativa urbanística aplicable para el proyecto objeto del presente Anexo serán las siguientes:

- **Parcela:** La parcela será la indicada en la documentación planimétrica proporcionada, con superficie total de 3.360,37 m<sup>2</sup>.

- **Ocupación:** Respetando los límites de edificación señalados en planimetrías, podrá ocuparse el 100% de la parcela.

- **Edificabilidad:** Se permite una superficie construida máxima de 3.360,37 m<sup>2</sup>. Se considerará superficie construida aquella cubierta y cerrada por 3 o más lados. Aquella cubierta y cerrada por 2 lados computará al 50% y la cerrada por un único lado no computará.

- **Alineación de la edificación:** La edificación podrá adosarse a linderos o separarse de los mismos a criterio del proyectista.

La composición volumétrica del edificio será completamente libre. No obstante, no se proyectarán elementos o volúmenes volados que excedan los límites de parcela marcados.

En el lindero límite con la previsión para las pistas de pádel, deberá respetarse el límite de edificación indicado en planos.

Para habilitar el acceso desde el acerado de la Travesía Cártama – Cártama Estación, se permite la ocupación del dominio público fuera de la parcela que para ello sea necesario, sin invadir el acerado y sin generar volúmenes cubiertos ni cerrados en los mismos.

- **Altura máxima en metros:** Se permitirá una altura máxima de 10 m, medidos hasta la parte alta del forjado o elemento portante de cubierta.

- **Altura máxima en plantas:** Se permite una altura máxima de 2 plantas. Se permite la construcción de entreplantas.

- **Reserva de aparcamientos:** No debe hacerse previsión de aparcamientos en el interior de la parcela, si bien debe preverse el acceso rodado a la misma, para operaciones de emergencia (bomberos, sanitarias, etc.) y de mantenimiento.”

.....