

COSTE DE LAS OBRAS			
CAPITULO I	Movimiento de Tierras	149.793 €	7,00 %
CAPITULO II	Pavimentación de viales	256.789 €	12,00 %
CAPITULO III	Pavimentación de aceras	427.981 €	20,00 %
CAPITULO IV	Señalización y balizamiento	21.399 €	1,00 %
CAPITULO V	Red de Saneamiento	213.990 €	10,00 %
CAPITULO VI	Red de Pluviales	128.394 €	6,00 %
CAPITULO VII	Red de Abastecimiento	149.793 €	7,00 %
CAPITULO VIII	Red de Riego	42.798 €	2,00 %
CAPITULO IX	Red de Telefonía	85.596 €	4,00 %
CAPITULO X	Linea Subterránea de MT	42.798 €	2,00 %
CAPITULO XI	Centros de Transformación	21.399 €	1,00 %
CAPITULO XII	Linea Subterránea de BT	171.192 €	8,00 %
CAPITULO XIII	Alumbrado público	192.591 €	9,00 %
CAPITULO XIV	Jardinería y Ornamentación	106.995 €	5,00 %
CAPITULO XV	Seguridad y Salud	21.399 €	1,00 %
CAPITULO XVI	Servicios afectados	106.995 €	5,00 %
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		2.139.905 €	100,00 %
22% de Gastos Generales y Beneficio Industrial		470.779 €	22,00 %
TOTAL DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		2.610.684 €	

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº. 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 28 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

1960
1010
5000

LIBRARY
UNIVERSITY OF CALIFORNIA
SAN DIEGO

LIBRARY
UNIVERSITY OF CALIFORNIA
SAN DIEGO

LIBRARY
UNIVERSITY OF CALIFORNIA
SAN DIEGO

VALORACIÓN TOTAL DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

CONCEPTO	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
Coste del Suelo	145.038 m ²	9 €/m ²	1.305.342 €
Urbanización	145.038 m ²	18 €/m ²	2.610.684 €
Proyectos y Dirección de Obra (8% de los costes de Urb.)	1	208.855 €/m ²	208.855 €
SUBTOTAL 1			4.124.881 €
Gastos de Escritura, transmisiones y varios (4,5 % del Subtotal 1)			185.620 €
SUBTOTAL 2			4.310.500 €
Beneficio de la promoción (9%)			387.945 €
TOTAL COSTE DEL DESARROLLO DEL PLAN			4.698.445 €
Repercusión por la superficie del Plan:			
Repercusión por vivienda:			9.267 €



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
 Decreto n.º 334 de fecha 10 FEB 2005
 Tuineje, a 31 JUL 2006
 La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
 por el Ayuntamiento pleno en sesión de
 fecha 25 JUL 2005
 Tuineje, a 31 JUL 2006
 La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
 por el Ayuntamiento pleno en sesión de
 fecha 13 JUL 2006
 Tuineje, a 31 JUL 2006
 La Secretaria,

Con los valores obtenidos se justifica la viabilidad de la urbanización.

III.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE EJECUCIÓN.-

III.- PLAN DE OBRAS Y SISTEMA DE EJECUCIÓN

III.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE EJECUCIÓN.-

A.- INTRODUCCIÓN

El artículo 54. del Reglamento de Planeamiento, que rige supletoriamente mientras no se elabore el Reglamento del T.R. Lotc-Lenac, establece que todo Plan Parcial dispondrá de un plan de etapas donde se prevea la realización de las obras de urbanización a lo largo del tiempo previéndose para cada etapa los siguientes conceptos:

- a) Duración con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b) Duración de las obras de urbanización correspondientes.
- c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.
- d) Que niveles de urbanización ha de tener el sector para que pueda procederse a la fase de edificación.

B.- PLAN DE ETAPAS DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL LOS RAMOS.

- 1.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: **6 MESES** desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 2.- URBANIZACIÓN: **3 AÑOS** desde el otorgamiento de la licencia del proyecto de Urbanización.
- 3.- EDIFICACION: **2 AÑOS** para la solicitud de licencias desde la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

C.- SISTEMA DE EJECUCIÓN.

En la Revisión Parcial de las N.N.S.S. de Tuineje se opta por el sistema de ejecución privada.

El artículo de **56 del Reglamento de Planeamiento** establece:

1.- El Plan Parcial podrá establecer el Sistema de Actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para los distintos polígonos en que se divida.

2.- La determinación del Sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:

- Las necesidades del suelo y la urgencia de su urbanización.
- Los medios económicos-financieros con que cuenta la Administración.
- La colaboración estimada de la iniciativa privada.
- La estructura de la propiedad del suelo.
- y cualesquiera otras circunstancias que concurran en el sector o en cada polígono.

En base a lo expuesto, el Sistema de Ejecución establecido por este Plan Parcial para la ejecución de las obras de urbanización y equidistribución de beneficios y cargas es el de **Concierto** en la totalidad del sector (puesto que se delimita una sola Unidad de Actuación) por:

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 334 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

1.- El 100% del sector del Plan Parcial es propiedad de la empresa pública Gestión Urbanística de Las Palmas S.A. con capacidad para abordar las obras de urbanización.

2.- La empresa Gestur Las Palmas S.A., es en su totalidad de capital público, encontrándose entre sus objetivos la promoción de suelo para viviendas sociales y desarrollo de suelo para los Planes de Vivienda del Gobierno de Canarias.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº 337 de fecha 10.FEB 2005
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 2 JUL 2005
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5708 SOUTH CAMPUS DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

DEPARTMENT OF CHEMISTRY
UNIVERSITY OF CHICAGO
5708 SOUTH CAMPUS DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

RECEIVED
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
UNIVERSITY OF CHICAGO
5708 SOUTH CAMPUS DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

IV.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL

IV - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL

IV.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL - SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL INTENSIVO LOS RAMOS.

A.- INTRODUCCIÓN

El artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, que actúa supletoriamente mientras no se elabore el Reglamento del T.R. Lotc-Lenac, establece la obligatoriedad de que todo Plan Parcial cuente entre sus documentos de una serie de Ordenanzas que regulen los usos de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas ubicadas dentro del ámbito de planeamiento. El contenido de dichas ordenanzas viene expresamente definido en el artículo 61 del citado Reglamento.

El T.R. Lotc-Lenac en su artículo 40 punto 1 y 3 especifica:

Artículo 40.- Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

Dado el carácter contradictorio que le ha dado el T.R. Lotc-Lenac a las ordenanzas respecto al establecido por el Reglamento de Planeamiento, hemos denominado como Normas Urbanísticas del Plan parcial al contenido que expresamente determinaba el artículo 61 del citado reglamento para las "Ordenanzas"

En base a ello, las presentes Normas Urbanísticas se estructuran en los siguientes apartados:

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	74
CAPÍTULO I.- GENERALIDADES.....	74
CAPÍTULO II.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. PARÁMETROS EDIFICATORIOS.....	77
SECCIÓN 1º.- <i>Parámetros relativos a la forma del espacio público.</i>	77
SECCIÓN 2º.- <i>Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.</i>	78
SECCIÓN 3º.- <i>Parámetros relativos a las condiciones de las parcelas.</i>	79
SECCIÓN 4º.- <i>Parámetros relativos a la edificación.</i>	80
TÍTULO II.- RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO.....	83
CAPÍTULO I.- USOS DEL SUELO.....	83
CAPÍTULO II.- REGULACIÓN DE USOS.....	83
TÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.....	86
CAPÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES DE USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	86
CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL.....	87
SECCIÓN 1º.- <i>Condiciones particulares de la edificación sujetas a la tipología "I" en bloque abierto.</i>	88
SECCIÓN 2º.- <i>Condiciones particulares de la edificación sujetas a la tipología "F" Residencial colectiva.</i>	89
SECCIÓN 3º.- <i>Condiciones particulares de la edificación sujetas a la tipología "E" Residencial colectiva.</i>	90
SECCIÓN 4º.- <i>Condiciones de uso, máximo número de plantas, edificabilidad y ocupación de todas parcelas del plan parcial residencial Los Ramos.</i>	91

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado provisionalment
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

B.- NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

Art 1.- Naturaleza de este documento.

El presente documento contiene la Normativa del Plan Parcial "Los Ramos", que desarrolla las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Tuineje (en adelante N.N.S.S. de Tuineje).

A los efectos de este Plan Parcial son de obligado cumplimiento todas las determinaciones contenidas en la Normativa de las N.N.S.S. de Tuineje, siempre que no contradigan las especificadas en la Normativa de este Plan Parcial.

Art 2.- Ámbito del plan parcial.

Los límites territoriales que reglamenta esta Normativa son los relativos al Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial Intensivo de LOS RAMOS. Los particulares y la Administración en sus distintos grados, están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan.

Art 3.- Contenido del plan parcial.

La documentación del presente Plan Parcial se ajusta a las exigidas en el artículo 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y 64 del Reglamento de Planeamiento y que en síntesis son:

- 1.- Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.
- 2.- Planos de Información.
- 3.- Planos de Proyecto.
- 4.- Ordenanzas reguladoras.
- 5.- Plan de etapas.
- 6.- Estudio económico-financiero.

Art 4.- Vigencia del plan parcial.

De conformidad con la determinación del artículo 44.3 del Texto refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante T.R. Lotc-Lenac) los instrumentos de Ordenación del Territorio, (Planes Parciales entre ellos) tienen vigencia indefinida pudiendo, no obstante, proceder a su revisión y/o modificación puntual.

Art 5.- Revisión y modificación del plan parcial.

Únicamente se entenderá posible la Revisión del Plan Parcial, cuando las Normas Subsidiarias vigentes incurran así mismo en supuesto de revisión o modificación según el *Capítulo V. Vigencia, Revisión y Modificación* de la Normativa.

No obstante podrá modificarse puntualmente el Plan Parcial en aquellas determinaciones que no afecten a los criterios generales de Ordenación establecidos por las N.N.S.S. para el sector Residencial Los Ramos.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria.



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

Art 6.- Deberes de los propietarios de los suelos urbanizables.

El T.R. Lotc-Lenac establece en su artículo 71.3 los deberes de los propietarios en el suelo urbanizable ordenado y que son:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- g) Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- h) Edificar los solares en el plazo establecido en el planeamiento urbanístico.
- i) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
- j) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características.

Art 7.- Sistema de actuación del plan parcial residencial LOS RAMOS.

El sistema de Ejecución previsto por el Plan Parcial es el de concierto según la definición contenida en los artículos 107, 108, 109 y 110 del T.R. Lotc-Lenac. Se delimita una sola unidad de actuación para la gestión del sector y de los Sistemas Generales adscritos.

Art 8.- El proyecto de urbanización.

Será requisito imprescindible para el comienzo de la urbanización la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización redactado de acuerdo con las determinaciones legales establecidas a tal fin.

Deberán tenerse en cuenta las Condiciones Generales de Urbanización contenidas en el

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

apartado 1.4 de la Normativa de las N.N.S.S., sin perjuicio de poder ser ampliadas o complementadas atendiendo a la legislación vigente en esta materia.

El programa de obras del proyecto de urbanización contendrá específicamente la etapa en la que se ejecutará la plantación de la jardinería y arbolado dentro del ámbito territorial del Plan Parcial. Deberá preverse el ajardinamiento con especies autóctonas al menos en un 50% de la superficie de las áreas en cumplimiento del contenido ambiental estipulado en este Plan Parcial.

Entre las condiciones de diseño y constructivas que haya que cumplir el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial, habrán de incluirse cuantas determinaciones sean de aplicación en cumplimiento del "Decreto 227/97 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación".

Art 9.- Infracciones al plan.

El Ayuntamiento de Tuineje y los Servicios Técnicos competentes del órgano autonómico ejercerán la inspección necesaria que garantice el exacto cumplimiento del Plan Parcial y su desarrollo a través de los correspondientes proyectos de Gestión y Urbanización.

Art 10.- Actos sujetos a licencia.

Las presente Normativa será de inexcusable cumplimiento y conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, toda infracción que de las mismas se cometan, serán atribuibles a la persona física jurídica titular de la parcela en que aquella tuviera lugar.

Estarán sujetas a previa licencia municipal, concedida según la reglamentación establecida en esta Normativa, y sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos aquellos actos definidos en el Art. 166 del T.R. Lotc-Lenac.

Art 11.- Comienzo de las obras de edificación.

Será preceptivo el otorgamiento de la correspondiente licencia para el inicio de las obras de construcción ya sean estas de índole privada como pública.

Art 12.- Obras permitidas.

No se autorizará ninguna obra dentro del ámbito del Plan Parcial sin que previamente se apruebe el proyecto de urbanización.

Asimismo, mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse en el suelo urbanizable ordenado otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria.



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria.

CAPÍTULO II.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. PARÁMETROS EDIFICATORIOS.

SECCIÓN 1º.- PARÁMETROS RELATIVOS A LA FORMA DEL ESPACIO PÚBLICO.

Art 13.- Alineación exterior:

Es la línea establecida por el Plan Parcial en el documento gráfico alineaciones y que separa:

- Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos y
- Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las destinadas a otros usos.

Art 14.- Alineación interior:

Es la línea establecida por el Plan Parcial o por su tipología y que separa las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela.

Art 15.- Ancho de la calle.

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía.

Art 16.- Eje de calle.

Línea que transcurre por el centro de la calzada con independencia de las zonas de aparcamiento.

Art 17.- Rasante de la vía.

Perfil de vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud, y con respecto al cual se miden las alturas de edificación.

Art 18.- Rasante de las edificaciones.

La rasante de las edificaciones se situará sobre la cara superior del bordillo de la calle o vial a la que dé frente la parcela. La rasante de la acera es la línea sobre la que se mide las alturas de las edificaciones.



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005
 Tuineje, a 31 JUL 2006
 La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005
 Tuineje, a 31 JUL 2006
 La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión fecha 13 JUL 2006
 Tuineje, a 31 JUL 2006
 La Secretaria,

SECCIÓN 2º.- PARÁMETROS RELATIVOS A LA FORMA Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

Art 19.- Parcela.

Se entiende por parcela toda porción de suelo ubicada dentro del Plan Parcial a excepción de la destinada a viales.

Se considera **parcela mínima** aquella que el Plan Parcial establece como indivisible susceptible de ser edificada por las diferentes Tipologías Edificatorias. Se fijan condiciones de superficie y características geométricas y urbanísticas cuyo incumplimiento conlleva la inedificabilidad.

Art 20.- Solar.

Parcela ya dotada con los servicios establecidos en el apartado 1.3.1 del anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el T.R. Lotc-Lenac.

Art 21.- Manzana.

Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

Art 22.- Espacio libre interior de Parcela.

Es el espacio libre de edificación resultante de aplicar a la parcela las profundidades edificables que le correspondan.

Art 23.- Fondo máximo edificable.

Es la máxima distancia perpendicular a la alineación de la edificación, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación.

Art 24.- Ocupación.

Es la determinada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio, cualquiera que sea su función o destino, incluidos los voladizos, y todo elemento edificado por encima o por debajo de la rasante.

Art 25.- Edificabilidad.

Es la superficie construible de una manzana o parcela definida como:

* **Coefficiente de edificabilidad:** es la relación entre el techo edificable y la superficie de suelo de la parcela.

Computará a nivel de edificabilidad toda la superficie del forjado de la planta a excepción de los **cuerpos salientes abiertos** y los **sótanos** y **semisótanos** que no computarán a los efectos del cálculo.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 334 de fecha 1.0.FEB.2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

SECCIÓN 3º.- PARÁMETROS RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Art 26.- Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de parcelas que las amojenen y señalen sus linderos con los materiales adecuados con el fin de ir conformando la imagen del Plan Parcial.

Art 27.- Separación a linderos.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

Art 28.- Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela al lindero de la misma que se sitúa sobre la alineación exterior.

En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías, (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente de parcela todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

Art 29.- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas medidas perpendicularmente como mínimo a una de ellas en el caso de que las edificaciones estén en la misma parcela.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
 Decreto nº 334 de fecha 10 FEB 2005
 Tuineje, a 31 JUL 2006
 La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de
 fecha 25 JUL 2005
 Tuineje, a 31 JUL 2006
 La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de
 fecha 13 JUL 2006
 Tuineje, a 31 JUL 2006
 La Secretaria,



SECRET - For official use only
Do not disseminate outside the
Department of Defense
Date: 10/10/50

SECRET - For official use only
Do not disseminate outside the
Department of Defense
Date: 10/10/50

SECRET - For official use only
Do not disseminate outside the
Department of Defense
Date: 10/10/50

SECCIÓN 4º.- PARÁMETROS RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN.

Art 30.- Altura reguladora.

Es la cota máxima que puede alcanzar **la cara superior del último forjado** de un edificio respecto a la rasante de la calle (o su proyección horizontal en caso de encontrarse retirado), medido verticalmente en cada punto de la fachada.

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

- Las cámaras de aire y elementos de cubrimiento de la cubierta plana, con una altura no superior a los 60 cm.
- Las estructuras de cubiertas de patios y lucernarios, y monteras de cristales.
- Las habitaciones destinadas exclusivamente a cajas de escaleras y cuartos de ascensor o maquinaria, en su caso.
- Los depósitos de agua, en su caso.
- Los tubos de chimeneas y ventilación.
- Las placas solares y en su caso los depósitos acumuladores.

Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como cajas de escaleras, cuartos de maquinaria o depósitos deberán regirse por los siguientes parámetros:

- 1.- Toda edificación sobre cubierta quedará por debajo de un plano inclinado apoyado en la cara superior del último forjado de fachada, y que forme con la horizontal un plano de 45°. Por encima de este plano no se elevará ningún elemento de fábrica, salvo un pretil de altura máxima 1,00 m, los tubos de chimeneas y ventilación, limitando la altura de estos tubos a 1,00 m sobre dicho plano, y exigiendo la utilización, en los mismos, de materiales y tratamiento adecuados.
- 2.- La altura libre en el rellano de la caja de escaleras no excederán de 2,60 mts.
- 3.- Las demás construcciones auxiliares deberán adosarse a la caja de escaleras, formando un volumen visualmente compacto.
- 4.- Las construcciones y elementos sobre cubierta tendrán un tratamiento idéntico, en materiales y composición, al resto de la fachada, con la cual habrán de constituir un todo armónico.

Art 31.- Diferencia de alturas entre los extremos de una fachada.

Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada supere uno con cuarenta metros (1,40 mts), se dividirá la fachada en los tramos necesarios, de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,40 metros.

Art 32.- Fachadas.

Tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limite con un vial o con un espacio libre público o con la superficie libre de parcela tras aplicarle los parámetros de ocupación y retranqueos. Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación que da frente al espacio interior de la manzana o de la parcela tras aplicar el fondo máximo edificable.

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº... 337 de fecha 29 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

Art 33.- Cuerpos y elementos salientes

Son cuerpos salientes aquellos que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes **cerrados** aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; **semicerrados**, aquellos que limitan alguno de sus lados con cerramientos fijos; **abiertos**, aquellos cuerpos volados como balcones, terrazas y otros voladizos cerrados exclusivamente con barandillas, o pretilos ciegos de 1,20 mts máximo de altura.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada, respecto a cuyo plano serán paralelos. En las esquinas, el punto más separado del cuerpo saliente se separará del lindero una distancia mínima de un metro (1 m). El vuelo máximo no superará en ningún caso 1,00 mts. medido desde el plano de la fachada.

La altura mínima de la cara inferior del vuelo sobre la rasante será de 3,80 mts. para aquellas edificaciones cuya alineación de fachada coincida con la del vial. En edificaciones retranqueadas, la altura mínima del vuelo será de 3,50 mts.

Art 34.- Cerramientos.

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a solares contiguos o la separación entre éstas y los viales.

Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura de 1,00 mts y calados o vegetales hasta un máximo de 1,50 mts, medidos desde la rasante de la calle. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura máxima de 2 metros.

Art 35.- Retranqueos de la edificación.

Son las distancias que habrá de guardar cualquier edificación respecto a los linderos de la parcela.

Se permiten retranqueos no establecidos por estas Normas respecto de la línea de fachada, cuando la propuesta se realice para una manzana o tramo de calle (entre dos calles transversales) completos. El espacio retranqueado será de utilización privada pero no podrá ser vallado a una altura superior a 1,25 m, ni será utilizado para otra función que no sea la de espacio libre ajardinado.

Art 36.- Número de plantas.

Es el número máximo de pisos horizontales que pueden forjarse dentro de la altura reguladora establecida para cada área.

Art 37.- Plantas sobre rasante.

1.- Planta baja.

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la calle y/o por encima de la planta sótano o semisótano.

La altura libre mínima de la planta baja, no será en ningún caso inferior a 2,50 mts. para

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

usos residenciales y 3 mts. para otros usos. La altura máxima en planta baja, medida desde la rasante hasta la cara inferior del techo, será de 4.40 mts.

2.- Planta piso.

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre oscilará entre 2,50 mts. como mínimo y 3 mts. como máximo.

Art 38.- Plantas bajo rasante.

1.- **Planta semisótano:** Es toda planta semienterrada en la cual la cara superior del forjado se encuentra como máximo a 1,40 mts por encima de la rasante medido en cualquiera de los extremos de la parcela.

2.- **Planta sótano:** Es aquella planta enterrada en todos los puntos de su perímetro.

3.- **Usos permitidos:** Sólo se admitirá el uso de garaje, almacén, instalaciones técnicas y similares o comercial siempre y cuando exista uso comercial en la planta inmediatamente superior, estando comunicadas ambas plantas con huecos cuya superficie sea igual o superior al 15% de la superficie de planta.

4.- **Usos no permitidos:** el uso de vivienda y oficinas.

Art 39.- Patios de ventilación.

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

Deberán cumplir, como mínimo, las condiciones de habitabilidad de la normativa vigente al respecto.

Art 40.- Pared medianera.

Es la pared lateral o posterior, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas, situada sobre los linderos de la parcela, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces o de ventilación.

Cuando, como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, queden medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas, con cargo al solicitante de la licencia que haya dado lugar al descubierto.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

TÍTULO II.- RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I.- USOS DEL SUELO.

Art 41.- Uso previsto, uso complementario, uso compatible y uso alternativo. Definición.

USO PREVISTO: aquel uso principal o inherente al suelo dónde se pretenda implantar y expresamente atribuida por este Plan Parcial.

USO COMPLEMENTARIO: aquel uso accesorio al previsto o al alternativo necesario para su implantación y que coexisten con éstos.

USO COMPATIBLE: aquellos usos permitidos y/o autorizables en régimen de compatibilidad respecto del uso previsto o alternativo, en estricto respeto a la proporcionalidad establecida en la tipologías edificatorias del presente Plan Parcial.

USO ALTERNATIVO: es aquel que por causas determinadas y justificadas puede sustituir en casos específicos el uso previsto asignado por el Plan Parcial.

CAPÍTULO II.- REGULACIÓN DE USOS.

Art 42.- Definición de usos, tipos de usos pormenorizados.

El Plan Parcial regula los usos establecidos definiéndolos a continuación:

USO RESIDENCIAL:

- **USO RESIDENCIAL COLECTIVO:** cuyo destino es el de vivienda o residencia familiar. Se admite los siguientes tipos de usos residenciales pormenorizados dentro del ámbito del Plan Parcial:

Edificación residencial colectiva de dos plantas de altura y 1.5 m²/m² de edificabilidad.

Edificación residencial colectiva de dos plantas de altura y 2 m²/m² de edificabilidad.

Edificación residencial colectiva en bloque abierto de tres plantas de altura y 1 m²/m² de edificabilidad.

USO TERCIARIO O SERVICIOS:

- **COMERCIAL**, que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercial minorista, almacenes comercial y locales destinados a prestación de servicios al público tales como peluquerías, lavanderías, y similares.

- **OFICINAS**, que incluye las administrativas burocráticas de carácter privado, los de banca y seguros y los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas y los despachos profesionales en las que se incluyen los consultorios médicos privados, situadas obligatoriamente en la planta baja de las edificaciones.

- **RESTAURACIÓN Y OTROS.** Incluye restaurantes, bares, cafeterías, heladerías y similares, situadas obligatoriamente en la planta baja de las edificaciones.

- **GARAJE.** Parte de un edificio destinado a estacionamiento de vehículos de motor, constituyendo un anejo a un edificio de viviendas para uso exclusivo de las mismas. La