



**NORMATIVA**

**"PLAN PARCIAL SUSNO T-2 LA JURADA"**  
T.M. INGENIO  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
PROPUESTA

**NORMATIVA**

EMPRESA CONSULTORA



**INDICE**

Capítulo 1. NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN.....	4
Artículo 1. Generalidades .....	4
Artículo 2. Definiciones .....	4
Artículo 3. Posición del edificio en la parcela .....	6
Artículo 4. Ocupación de la parcela por la edificación.....	12
Artículo 5. Edificabilidad y aprovechamiento.....	13
Artículo 6. Volumen y forma de la edificación .....	16
Artículo 7. Unidades aptas para la edificación. ....	23
Artículo 8. Condiciones generales de uso.....	23
Artículo 9. Habitabilidad de los edificios.....	30
Artículo 10. Condiciones generales de estética .....	31
Artículo 11. Tipos de ordenación de la edificación.....	39
Artículo 12. Normativa de aplicación en las parcelas P1, P2 Y P3 .....	42
Artículo 13. Normativa de aplicación en la parcela P4.....	45
Artículo 14. Normativa de aplicación en las parcelas P5 Y P6.....	47
Artículo 15. Normativa de aplicación en las parcelas P7 y P8 .....	50
Capítulo 2. NORMATIVA POR RAZÓN DE LAS AFECCIONES ACÚSTICAS Y DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	51
Artículo 16. Prohibiciones de uso .....	51
Artículo 17. Obligación de insonorización.....	51
Artículo 18. Altura máxima de la edificación .....	52
Artículo 19. Iluminación de las edificaciones en zona de transición.....	52
Artículo 20. Obligación de comunicación.....	52
Capítulo 3. NORMATIVA REGULADORA DE LA URBANIZACIÓN.....	55
Artículo 21. Generalidades para el Proyecto de Urbanización.....	55
Artículo 22. Relación con las Servidumbre Aeronáuticas .....	56
Artículo 23. Red viaria .....	56
Artículo 24. Red de saneamiento .....	58
Artículo 25. Red de pluviales.....	60
Artículo 26. Red de abastecimiento.....	61
Artículo 27. Red de conraincendios.....	63
Artículo 28. Red de riego.....	63
Artículo 29. Red de suministro eléctrico .....	64
Artículo 30. Red de alumbrado público.....	64



Artículo 31. Red de telecomunicaciones.....	65
Artículo 32. Señalización.....	66
Capítulo 4. NORMATIVA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	67
Artículo 33. Aplicación.....	67
Artículo 34. Vertidos.....	67
Artículo 35. Vertidos industriales.....	67
Artículo 36. Emisión de gases, humos y otros contaminantes atmosféricos.....	68
Artículo 37. Emisión de ruidos y vibraciones.....	68
Artículo 38. Preservación de elementos arqueológicos y etnográficos.....	68
Artículo 39. Determinaciones ambientales del PGO de Ingenio.....	70
4) Tratamiento de las cubiertas como tercera fachada.....	70
Capítulo 5. NORMATIVA POR AFECCIÓN A LA GC-1.....	70
Artículo 40. Subordinación a la Normativa del PTE-13.....	70
Artículo 41. Accesos desde la GC-1.....	70
a. Afección a las carreteras de interés regional.....	71
Artículo 42. Respecto a las servidumbres.....	72
Artículo 43. Cerramientos.....	72
Artículo 44. Publicidad dirigida a las carreteras insulares.....	72



Conforme al Artículo 58 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, la Normativa de aplicación en el desarrollo del Plan Parcial debe incorporarse en el Tomo II. Documento de Ordenación. Su contenido y estructura vienen establecidos en el Artículo 63 del Reglamento de Planeamiento de Canarias que se reproduce a continuación:

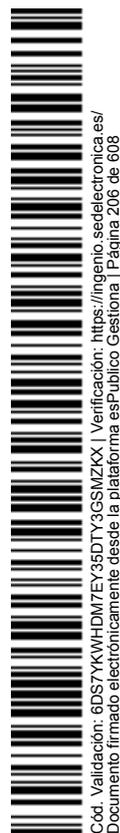
*Artículo 63.- Normativa.*

1. *La normativa establecerá, de forma clara y sencilla, las determinaciones y mandatos necesarios para asegurar la efectividad de los instrumentos de ordenación, según la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.*
2. *Dentro del contenido de la normativa, ajustado a cada instrumento de ordenación, se incluirán disposiciones relativas a:*
  - a) *Generalidades y conceptos utilizados.*
  - b) *Régimen urbanístico del suelo, incluyendo los usos permitidos, compatibles y prohibidos.*
  - c) *Las disposiciones adecuadas para dar efectividad al contenido del plan, en el marco del ordenamiento jurídico.*
3. *La normativa se realizará utilizando la técnica jurídica necesaria para la redacción de normas, separando aquellas determinaciones en artículos, que se podrán agrupar, si fuera necesario, en títulos, capítulos y secciones. Se añadirán las disposiciones adicionales, derogatorias, transitorias y finales que fueran precisas.*
4. *Las normas urbanísticas del plan no podrán:*
  - a) *Reproducir otras disposiciones legales o reglamentarias, salvo cuando sea imprescindible para la intelegibilidad del texto.*
  - b) *Introducir recomendaciones.*
  - c) *Incluir prohibiciones de carácter genérico. Se incluyen aquí las cláusulas del tipo "queda prohibido todo lo no previsto expresamente en esta norma o plan".*
  - d) *Recoger contenido propio de las ordenanzas de edificación o urbanización.*
5. *Las determinaciones previstas en la normativa que incumplan lo previsto en el apartado anterior serán nulas y se tendrán por no puestas*

La determinación de las características de las edificaciones que se prevean en el Plan Parcial del Sector SUSNO T-2 “La Jurada”, se realizará en base a las Ordenanzas de Edificación y Urbanización del Municipio de la Villa de Ingenio, habiéndose publicado el texto íntegro de las mismas con la inclusión de las modificaciones aprobadas por el Pleno Corporativo en sesión ordinaria celebrada el 28 de junio de 2012 en el Boletín Oficial de La Provincia de Las Palmas nº 97 de fecha 30 de julio de 2012.

A continuación se extrae de las citadas Ordenanzas de Edificación, para mejor inteligibilidad del texto, solo aquellas determinaciones que se consideran propias de un Documento de Ordenación de un Plan Parcial, con mínimos ajustes para su adaptación al objeto del presente Plan Parcial, siéndole de aplicación, en cualquier caso, la totalidad de las mismas a cualquier acto de ejecución edificatoria que surja de Plan Parcial del SUSNO-T2 “La Jurada” que finalmente se apruebe.

Asimismo, se incorporan aquellas determinaciones recogidas en el informe de la Dirección General de Aviación Civil de 14/08/2013, en el informe de la Dirección General de Aviación Civil de 14/07/2020 y las emitidas en el Informe Ambiental Estratégico que se adjunta en el Tomo III de este Documento de Propuesta Aprobación Definitiva.



## Capítulo 1. **NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN**

### Artículo 1. **Generalidades**

La Normativa del presente Plan Parcial tienen 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, son exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

Esta Normativa asume la definición establecida por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) y, a tal efecto, se expresa en los siguientes términos:

### Artículo 2. **Definiciones**

#### **PARCELA.**

Es el suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas que determine la Ordenación Territorial y Urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos conforme a la ordenación urbanística.

#### **SOLAR.**

Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación urbanística del Plan Parcial y, como mínimo, los siguientes:

- a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencias suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.



d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

***SUPERFICIE DE PARCELA.***

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área, comprendida dentro de los linderos de la misma.

***PARCELA MÍNIMA.***

Es la superficie mínima e indivisible para que una parcela pueda ser edificable, siendo las ordenanzas particulares de la zona o el planeamiento de desarrollo las que fijarán la parcela mínima y el criterio para considerar una parcela como indivisible.

***FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.***

Es la longitud mínima e indivisible de la alineación de fachada de una parcela para que pueda ser edificable, siendo las ordenanzas particulares de la zona o el planeamiento de desarrollo las que fijarán el frente mínimo y el criterio para considerar una parcela como indivisible.

***PARCELA MÁXIMA.***

Es la superficie máxima y que no puede ser agregada a otra parcela para que una parcela pueda ser edificable mediante un único proyecto determinándose la misma en las diferentes ordenanzas zonales o planeamiento de desarrollo.

***RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.***

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

***MODIFICACIÓN, AGRUPACIÓN O SEGREGACIÓN DE PARCELAS.***

Podrá realizarse la agrupación de parcelas colindantes siempre que estén afectadas por análogas ordenanzas de edificación, siendo de aplicación a la superficie resultante la ordenanza particular de la zona.

Toda alteración de la forma o dimensiones de las parcelas establecidas por este Plan Parcial, una vez aprobado, ya sean segregaciones, agregaciones o cualquier otra modificación de sus formas o dimensiones, deberán justificarse debidamente en un proyecto de parcelación sobre el que se tramitará la correspondiente licencia siempre que estén autorizadas en las condiciones del ámbito de ordenación respectivo

La segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse siempre que las parcelas resultantes de tal segregación cumplan con las superficies y parámetros mínimos establecidos en cada



ordenanza específica de la zona en que se ubique, y estén dotadas de acceso público, bien sea rodado o peatonal. Regirán para las parcelas resultantes de tales segregaciones, las ordenanzas particulares o específicas de la zona en cuestión.

Los retranqueos y separación a linderos serán los mismos que especifican la Ordenanza particular de la zona, pero referido a los nuevos linderos y dentro de la envolvente de alineaciones establecidas en el Plano O.7 de Alineaciones y Rasantes.

### **Artículo 3. Posición del edificio en la parcela**

#### **GENERALIDADES.**

- a) Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y que figuran en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes.
- b) Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación, tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.
- c) Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a las que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

#### **REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS DE LA PARCELA.**

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes ordenanzas las siguientes.

- a) Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Podemos dividir los linderos en: a) Lindero posterior el opuesto al frontal. b) Lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que de frente. c) Linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario.

- b) Alineación oficial, exterior o pública.

Las alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial, las cuales fijan el límite entre las parcelas, los viales y los espacios libres públicos. Estas alineaciones se determinan mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela en su ordenanza específica.

c) Alineación de la edificación.

Es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al Plan y Ordenanzas respectivas. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por alineación de la edificación con excepción de los salientes permitidos en esta Normativa. Estas alineaciones serán también interiores cuando determinan, en la zona interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de ésta y el espacio libre interior privado no edificable

d) Edificios colindantes.

Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

**REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA PARCELA.**

- a) Rasante. Se entiende como rasante a la línea señalada en el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, plazas o calles a las que dan frente las parcelas edificables. En su representación en los proyectos, se será especialmente cuidadoso en que se represente en metros sobre el nivel del mar (msnm), de forma que facilite a la Autoridad Aeronáutica verificar el cumplimiento de las limitaciones asociadas a las servidumbres aeronáuticas. Por la posición que tiene el Sector respecto del Aeropuerto, a fin de facilitar la verificación de la compatibilidad de las edificaciones que se materialicen dentro de las alineaciones previstas en este Plan Parcial con las condiciones que imponen las servidumbres aeronáuticas, en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes se han fijado unas rasantes interiores a tal fin.

Se distinguen tres tipos de rasantes:

1. Rasante Oficial: Es el perfil longitudinal del viario, plazas o calles a las que dan frente las edificaciones, definido por un documento de planeamiento de desarrollo. Si no viniera definida expresamente será el Ayuntamiento quien la señale. En los suelos urbanos consolidados que no requieran de ningún planeamiento de desarrollo será el perfil del viario existente.

2. Rasante Natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.
3. Rasante Corregida: Es la línea de pendiente continua resultante de unir el punto medio del lindero frontal de la parcela con el lindero frontal del vial opuesto y que pasa por el punto medio de su lindero posterior. Si no existiese un vial opuesto, con el punto medio del lindero trasero en la cota natural del terreno.
- b) Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar obra alguna.
- c) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota +0 de referencia para la ejecución de las construcciones y medición de la altura con relación a la misma.

#### ***POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR.***

- a) En línea: Cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación exterior.
- b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.
- c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

#### ***SEPARACIÓN A LINDEROS.***

La separación a los linderos es la distancia existente entre los planos de fachada de la edificación y los bordes de la parcela medida sobre una recta perpendicular desde cada punto del plano de fachada hasta el borde de la parcela. En la ordenanza particular de cada zona se establecerá el valor mínimo de la separación a linderos.

#### ***RETRANQUEO.***

Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y los linderos de la parcela u otro elemento de referencia que fije la norma zonal de aplicación o la ordenanza particular del planeamiento incorporado o remitido. Puede darse como valor fijo o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación de linderos.

#### ***FONDO EDIFICABLE.***

Es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial en cada punto de la misma que establece la profundidad máxima donde puede situarse la edificación.

El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:



- a) Directamente, como valor fijo expresado en metros.
- b) Indirectamente, vía la fijación de un valor del retranqueo al lindero posterior de la parcela, o estableciendo la alineación de la edificación.

### **CHAFLANES.**

Las edificaciones que se materialicen en ejecución del presente Plan Parcial no tienen obligación de resolver sus esquinas en forma de chaflanes.

### **ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.**

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar condiciones de posición.

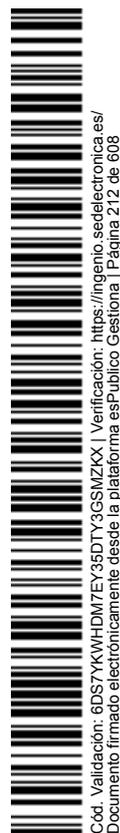
- a) Cerramientos.

1. Todos los solares deberán cerrarse mediante cerramientos permanentes con una altura comprendida entre los dos metros (2,00 m) y los tres metros (3,00 m), realizados en su totalidad con elementos ciegos, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y manteniendo su conservación en buen estado. Los cerramientos estarán situados sobre los linderos que delimitan las parcelas entre sí y con los viales. En su lindero con la vía pública, se rematará con una cornisa lisa de ocho (8,00) centímetros de altura y que volará un máximo de cinco (5,00) centímetros sobre la línea de fachada. Esta cornisa se enlucirá y pintará, pudiendo ser en tono blanco o cualquier otro en los denominados tonos pasteles.

En los cerramientos se dejará un hueco de paso protegido por una puerta, cuyo color será indicado en la petición de licencia y cuyo único objeto será la periódica limpieza del solar, para lo cual su máxima anchura será de tres con cincuenta (3,50) metros y podrá permitir el paso de camiones al interior.

Para aquellos casos en que esté en trámite la obtención de Licencia de Obras, o en demoliciones para posterior edificación, el Ayuntamiento, previo informe y compromiso de los promotores, podrá admitir vallados provisionales de solares.

2. Cuando una parcela (punto 1.1.) se pretenda vallar, podrá realizarse bien como los solares o bien mediante un cierre opaco de una altura máxima de uno con treinta (1,30) metros, siguiendo la alineación de la calle y con acabado propio de fachadas. Sobre dicho cierre podrá ejecutarse una celosía o instalarse rejas que no sobrepasen la altura de dos con cincuenta (2,50) metros sobre la rasante de la vía, o terreno. En el caso de que la rasante del terreno sea inclinada el



cerramiento deberá escalonarse cada vez que el cierre opaco llegue a una altura máxima de uno con sesenta (1,60) metros.

3. Cuando se solicite el cierre de una parcela que se encuentra ubicada en suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCO) o suelo urbanizable sectorizado y no ordenado (SUSNO) y no se haya iniciado el procedimiento administrativo para su transformación en urbano consolidado, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 4/2017 se admitirá el vallado de manera provisional y con un cierre metálico fácilmente desmontable compuesto de:

- Dados de hormigón en masa para cimentación de pies metálicos de 30x30x40 cm de dimensiones máximas.
- Pies metálicos de tubos de acero separados una distancia mínima de dos (2,00) metros y con un diámetro máximo de 80 mm
- Malla de alambre de acero de 50x50 mm de hueco mínimo.
- La altura máxima del vallado será de dos con veinticinco (2,25) metros sobre el terreno. No obstante, en el caso de que la rasante del terreno sea inclinada el cerramiento deberá escalonarse cada vez que el cierre llegue a una altura máxima de tres (3,00) metros. Si la parcela da frente a una de las carreteras insulares y calles de más tráfico del municipio, se estudiará una solución de mejor resultado estético mediante acuerdo entre propietario del suelo y técnicos municipales. 3.10.2

b) Plano de Fachada.

Es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma. Se establece sólo para las partes de la edificación situadas sobre la rasante, ya sea oficial, natural o corregida.

En la ordenanza particular de cada zona se establecerá el valor máximo de retranqueo, o en su caso en el planeamiento de desarrollo. En el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 97, lunes 30 de julio de 2012 Se establecen las siguientes normas generales:

- Se permitirán retranqueos parciales o totales de la edificación, entre un mínimo de dos (2,00 m) metros y un máximo de seis (6,00 m) metros de la alineación oficial de fachada. Si además existiesen retranqueos laterales, el frente interior a fachada deberá tener una longitud mínima de la mitad ( $\frac{1}{2}$ ) del ancho del solar.

- Las áreas de retranqueo deberán disponer, al menos, de un 20 por ciento de superficie ajardinada.
- Se exigirá la creación de una falsa fachada en las edificaciones retranqueadas, entendiendo ésta como un elemento de la misma altura que la edificación, o la máxima de la ordenanza de aplicación menos una planta, y no menor de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) de altura, para mantener visualmente una continuidad en el lienzo de fachadas a la calle. La parte maciza de la falsa fachada debe estar comprendida entre el treinta y cinco y el setenta por ciento de la superficie total de la misma.
- En aquellas alineaciones de calles en que existan retranqueos de edificación sin falsa fachada en al menos el cincuenta por ciento (50%) de las edificaciones, o en solares que sean medianeros al menos con una edificación retranqueada, se admitirá un cierre de fachada con parte ciega inferior de entre un metro (1,00 m) y uno treinta metros (1,30 m) de altura y celosía o reja superior hasta dos cincuenta metros (2,50 m) de altura máxima.

Deberá justificarse fotográficamente en la documentación de la solicitud de licencia estos extremos.

Los edificios situados en parcelas con espacios libres de uso público podrán, previa consulta y autorización del Ayuntamiento, tratar los paramentos verticales que den al mismo como fachada (huecos de ventilación, iluminación y vista).

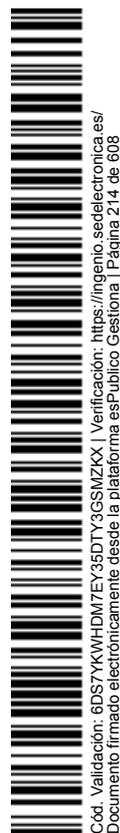
En general, no se permitirán accesos a edificaciones de titularidad privada desde espacios libres públicos. No obstante, en el caso de espacios libres singulares, entendiéndose como tales aquellos que contienen edificios preexistentes a la dotación, accesos previos, por la estructura parcelaria existente, dimensiones pequeñas..., se podrá tener acceso a las edificaciones previo informe técnico favorable de la Oficina Técnica municipal.

c) Línea de la edificación.

Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. La línea de la edificación deberá adaptarse estrictamente a la alineación oficial, que figuran en los documentos gráficos del plan, salvo indicación expresa a través de la norma zonal correspondiente.

Parcelas lindantes con suelo rústico.

Cuando una parcela urbana linde con suelo calificado de rústico, en el cerramiento de ese lindero deberá optarse por una de las siguientes soluciones:



- Retranquear la totalidad del cerramiento una distancia mínima de 3,00 metros respecto del lindero y tratarlo como fachada.
- Tratar el muro del lindero como una falsa fachada, con empleo de materiales que no precisen mantenimiento continuado y procurando cortar la verticalidad.
- Si hubiese patios abiertos a la medianera, combinar ambas soluciones.

Será obligatorio aportar plano del acabado de estas fachadas o cerramientos, con indicación de los materiales que la compongan.

#### **Artículo 4. Ocupación de la parcela por la edificación**

##### **DEFINICIÓN.**

Las condiciones de ocupación son las que establecen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por la edificación, y las que debe permanecer libre de construcciones.

##### **APLICACIÓN.**

Las condiciones de ocupación que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

##### **OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA.**

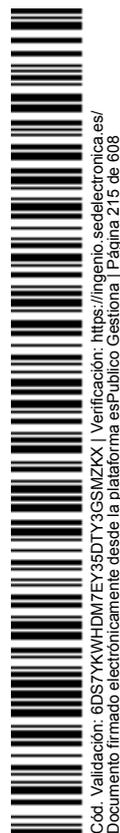
Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores fijados en las Ordenanzas zonales fijadas por los instrumentos de planeamiento.

##### **SUPERFICIE OCUPABLE.**

Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y coeficiente de ocupación.

##### **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.**

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.



***SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.***

Es la superficie de una parcela edificable no ocupada por la edificación. Estos espacios libres podrán ser ocupados bajo rasante a excepción del área frontal de la parcela. La superficie libre de parcela podrá ser ocupada sobre rasante por construcciones que, por la disposición de sus cerramientos y cubierta, los materiales y el sistema constructivo empleado, garanticen que no se están consolidando volúmenes cerrados y de carácter permanente.

**Artículo 5. Edificabilidad y aprovechamiento*****DEFINICIÓN.***

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

***APLICACIÓN.***

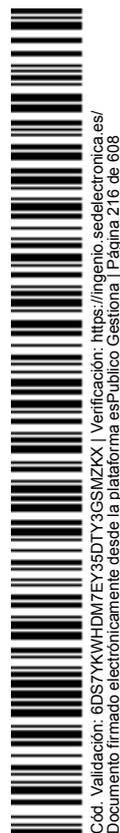
Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan alteración de la superficie total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación, el uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

***EDIFICABILIDAD.***

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Planeamiento General, o los planes que lo desarrollen, atribuyan a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar. La edificabilidad podrá venir determinada por: a) La conjunción de las determinaciones de posición, volumen y forma sobre la parcela. b) El índice de edificabilidad. c) Por una cantidad concreta. A efectos de valoración o reparcelación, se tomará en todo caso como valor de la edificabilidad, el menor de los resultantes de los métodos de determinación.

***SUPERFICIE EDIFICABLE.***

Es la suma de todas las superficies cubiertas, expresada en metros cuadrados, correspondientes a las plantas que tengan consideración de bajas y pisos. También computan las superficies correspondientes a los cuerpos volados, cerrados o semicerrados, a excepción de lo especificado en el artículo 5.7.2 La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.



**ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD.**

Es el valor, expresado en metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de una parcela, unidad de ejecución, ámbito o sector de planeamiento.

La determinación de este índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

**CLASES DE EDIFICABILIDAD.**

Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad:

## a) Edificabilidad bruta.

Es el límite máximo de edificabilidad del área de referencia expresado en  $m^2/m^2$  (metro cuadrado de superficie edificable/ superficie total de una zona, sector, polígono, ámbito o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria).

## b) Edificabilidad neta.

Es el límite máximo de edificabilidad de cada parcela o del área de referencia expresado en  $m^2/m^2$ , relacionando la superficie edificable con la superficie de cada parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono, ámbito o unidad de actuación, de la que se han deducido las superficies de espacios libres y viario.

**SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.**

Es la sumatoria de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario en las ordenanzas zonales o en las normas del planeamiento de desarrollo quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:

a) Todas las plantas transitables del edificio situadas sobre rasante con independencia del uso a que se destinen.

b) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, cerrados o semicerrados, con independencia de su saliente.



c) Las construcciones secundarias sobre superficies libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

2. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad materializada sobre una parcela:

a) Las plantas bajo rasante, ya sean sótanos o semisótanos.

b) Los patios interiores que no estén cubiertos.

c) Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior. Deberán de tenerse en cuenta las porciones cerradas que se establezcan en estos elementos diáfanos.

d) Los invernaderos, pajareras, senadores y otras construcciones similares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables, siempre que se sitúen en la superficie ocupable.

e) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.

f) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

g) Las terrazas, balcones y cuerpos volados abiertos (en tres de sus lados) cuyos paramentos de protección no estén contruidos con elementos opacos.

h) Los cuartos de lavado, cajas de escalera y demás construcciones realizadas en las condiciones expresadas en el apartado 6.6 de las presentes ordenanzas.

i) Los huecos de ascensores.

j) Las plantas técnicas generales de los edificios.

k) Los conductos o patinillos de instalaciones, con una superficie en planta superior a 0,50 metros cuadrados.

l) La superficie de planta baja destinada a albergar centros de transformación. 14110 Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 97, lunes 30 de julio de 2012

m) Los patios cubiertos en las condiciones permitidas por las normas de Habitabilidad vigentes y hasta una superficie máxima de nueve metros cuadrados (9,00 m<sup>2</sup>)."

#### **DEFINICIÓN DE SUPERFICIES.**

a) Superficie útil.



Se entiende por superficie útil la comprendida en el interior de los límites marcados por los tabiques delimitadores, es decir, la obtenida excluyendo los elementos compartimentadores interiores, así como instalaciones, elementos estructurales y patios.

La medición de la superficie útil se hará siempre de cara interior de sus paramentos terminados.

Quedarán excluidos los balcones y vuelos siempre que no estén techados.

**b) Superficie construida.**

Es el resultado de añadir a la superficie útil la correspondiente a los elementos excluidos en ésta, es decir tabiques y cualquier otro elemento existente dentro del ámbito definido por los tabiques delimitadores, elementos comunes del edificio (portal, vestíbulos, escaleras, cuartos de instalaciones...), terrazas y porches cubiertos, etc.

Se excluyen del cómputo de la superficie construida los patios que no están cubiertos, las terrazas (o partes de las mismas) que estén descubiertas y los patios cubiertos en las condiciones permitidas por las normas de Habitabilidad vigentes y hasta una superficie máxima de nueve metros cuadrados (9,00 m<sup>2</sup>)”.

El siguiente cuadro es un resumen de las características de las edificaciones previstas en el Plan Parcial del Sector SUSNO T-2 “La Jurada”, recogidas en la documentación gráfica del presente Documento de Propuesta Aprobación Definitiva.

PARCELA	PLANTA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	RASANTE DE EDIFICACIÓN (m)	COTA MÁXIMA DE CORONACIÓN (m)
P-1	Baja	COMERCIAL	8.220	12.813	50,67-57,10	58,60
	1ª					62,00
	2ª					62,00
	Total					62,00
P-2	Baja	COMERCIAL	10.299	14.244	50,67-54,65	54,67
	1ª					58,60
	2ª					62,00
	Total					62,00
P-3	Baja	COMERCIAL	2.857	1.569	50,67	54,67
P4	Baja	ESTACIÓN DE SERVICIOS	1.396	300	55,00	58,60
P-5	Baja	EQUIPAMIENTO	1.578	575	49,00	53,50
P-6	Baja	DOTACIÓN	529	255	49,00	53,50

**Artículo 6. Volumen y forma de la edificación**

**DEFINICIÓN.**

Las condiciones de volumen y de forma, son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Se establece mediante los parámetros que se definen en los siguientes artículos.

**APLICACIÓN.**

Estas condiciones son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

**PLANTA.**

Es toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General, en función de su posición en el edificio, distingue:

- 1) Plantas bajo rasante. Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano.
- 2) Plantas sobre rasante. Se incluyen en este apartado la planta baja, plantas altas, y planta azotea, no admitiéndose en este Plan Parcial plantas bajo cubierta.

Cada una de las plantas citadas en el punto anterior queda definida de la forma.

**a) Sótano.**

Se entenderá por sótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta baja, y que en su totalidad su paramento de techo está situado por debajo de la cota de referencia de la planta baja.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable salvo indicación expresa en las normas de uso. La altura libre mínima viene determinada en las Normas de Uso.

**b) Semisótano.**

Se entiende por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja, no debiendo superarse nunca la distancia de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m), desde la rasante de la acera a la cara superior del piso terminado de la planta baja.

Los semisótanos con el piso terminado de planta baja a una altura mayor de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de la acera en todo o en una parte del frente de fachada, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasantes, ello sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan en la normativa particular de cada zona.

El uso autorizado, en cada caso, se establecerá en las normas particulares de cada zona estando expresamente prohibido en cualquier circunstancia el uso residencial.

**c) Planta baja.**

Se entiende por planta baja aquella cuya cota de piso es coincidente con la rasante oficial del edificio, o está situada a una altura no superior a 1,50 metros de la misma.



d) Plantas altas.

Se entiende por plantas altas aquellas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona.

e) Planta azotea.

Se entiende por planta de azotea la cubierta plana que remata la edificación.

**COTA DE REFERENCIA.**

a) Definición.

Es la que sirve de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja (situado en la cara superior del piso terminado del suelo) a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio y número de plantas.

b) Criterios.

La cota de referencia de la planta baja se situará a un máximo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) por encima de la rasante de la acera, medida a cara superior del piso terminado y en el punto medio de la fachada.

Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

La superficie edificada se podrá desarrollar en una o varias plantas, según se indique en las Ordenanzas Particulares que el Planeamiento establezca para cada zona. Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corte la vertical en cualquier punto del mismo. Se excluyen los niveles de trasteros o de instalaciones propias del edificio, situados en cubierta o en sótano.

Las Ordenanzas Particulares del Planeamiento fijarán la altura máxima, o el número de plantas máximas de la edificación en cada zona. Para su medición se utilizarán los siguientes parámetros.

En la representación que se haga en los proyectos de cualquier altura que señale el límite superior de coronación de cualquier tipo de elemento edificado o accesorio, se será especialmente cuidadoso en que se represente en metros sobre el nivel del mar (msnm), de forma que facilite a la Autoridad Aeronáutica verificar el cumplimiento de las limitaciones



asociadas a las servidumbres aeronáuticas, en el marco de lo establecido en el capítulo 2 de estas Normas y las que adicionalmente pueda establecer la Autoridad Aeronáutica conforme a la normativa y legislación aplicables en esta materia.

a) Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio en unidades métricas, medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona. En función del elemento de referencia, se señalan las siguientes alturas:

1. Altura de cornisa: Es la que se mide desde la rasante hasta la cara superior del piso terminado de la última planta.

2. Altura de coronación: Es la que se mide desde la rasante hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta, o cualquier otro elemento accesorio ubicado necesariamente en ésta que pueda constituir un obstáculo a considerar en la compatibilidad con las limitaciones de las servidumbres aeronáuticas.

3. Altura total: Es la que se mide desde la rasante hasta el elemento más alto de las construcciones en cubierta, cajas de escalera, salas de máquina, instalaciones, etc.

b) Altura en número de plantas.

Es el número de plantas sobre rasante, excluida la planta bajo cubierta.

c) Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial

1. Se tomará como rasante y de forma general, la cota del bordillo en el punto de cota media entre la más alta y la más baja de la alineación (o alineaciones) de fachada.

2. Determinado el punto de cota media donde se fija la rasante, el piso terminado de la planta baja deberá estar situado, como máximo, a una cota de un metro y cincuenta centímetros (1,50 ms) sobre la rasante.

3. Cuando por la pendiente de la/s calle/s se produzca una diferencia de alturas importante en la alineación de fachada, no se podrá superar en ningún punto del piso terminado de la planta baja una altura de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) hasta la acera terminada, escalonando la edificación en los tramos que sea necesario para que nunca se supere dicha altura. La altura en número de plantas se medirá en cada una de las cotas de referencia de la planta baja.

4. En el caso de edificios en esquina, con fachada a dos o más calles a las que corresponda la misma altura de edificación, se estará a lo dispuesto en los puntos anteriores de este artículo,

desarrollando las fachadas de los viales como si fuesen una sola y tomándose como cota de referencia para la rasante, la cota media de la fachada desarrollada.

5. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores a ambas vías.

Si de la diferencia de alturas entre calles opuestas resultara un desfase de dos plantas entre ambas vías, la edificación podrá escalonarse, situando la primera planta por encima de la autorizada en la calle de menor cota con un retranqueo igual o superior a 5,00 metros y la segunda en la línea media entre las alineaciones de fachada, siempre que de ello resulte un retranqueo igual o superior a 5,00 metros de la planta inferior. Si el desfase de alturas fuese superior a las dos plantas, se planteará una alternativa de escalonamiento sucesivo de la edificación para su estudio por los técnicos municipales, partiendo del criterio antes expresado.

6. Los semisótanos computarán en la medición de la altura en unidades métricas a línea de cornisa, aunque no en la de número de plantas.

d) Altura máxima.

Es la señalada por las ordenanzas zonales o normas del planeamiento de desarrollo como valor límite de la altura de edificación.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

e) Altura mínima.

La altura mínima de edificación será, en todo caso, de una planta menos de la que señalara la ordenanza de la zona, con respecto a la altura en número de plantas.

En aquellas circunstancias, en las que en las zonas de tres plantas, se plantea la necesidad de un edificio para un uso concreto, en el que por diversos motivos únicamente es necesario el aprovechamiento de la planta baja, se deberá ejecutar una falsa fachada de al menos dos con sesenta metros (2,60 m) de altura sobre el forjado de la planta baja.

Dicha falsa fachada deberá observar una composición coherente formalmente con la propuesta del inmueble y adecuada al aspecto general de la calle donde se inserta, debiendo estar compuesta al menos en un cuarenta por ciento (40%) por cerramiento opaco. Los huecos deberán completarse mediante carpinterías o cerrajerías que guarden relación con el resto de la fachada.



## f) Altura de piso y altura libre.

Se entiende por altura de piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

La altura libre de un elemento se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el punto más bajo de cualquier elemento situado bajo el techo (instalaciones, estructuras, falso techo, etc.).

Salvo determinación contraria expresa del Planeamiento General o de desarrollo contempladas en las normas particulares de cada zona, las alturas libres de cada planta en los edificios de nueva construcción y según posición y uso, serán los siguientes:

Planta	Uso	Altura libre "HI" (m)		Observaciones
		Mínima	Máxima	
Planta Baja	Residencial	3,00	SD	
	Oficina	3,00*	4,50	(*) Si Sc > 300 m <sup>2</sup> , HI = 3,50
	Dotación/Equipamiento público	3,00*	SD	(*) Si Sc > 300 m <sup>2</sup> , HI = 3,50
	Otros	3,00*	4,50	(*) Si Sc > 300 m <sup>2</sup> , HI = 3,50
Planta Primera	Residencial	2,50	3,00	
	Oficina	2,80*	3,50	(*) Si Sc > 300 m <sup>2</sup> , HI = 3,00
	Dotación/Equipamiento público	2,80*	SD	(*) Si Sc > 300 m <sup>2</sup> , HI = 3,00
	Otros	3,00	3,50	
Planta 2ª y siguientes	Residencial	2,50	3,00	
	Oficina	2,80*	SD	(*) Si Sc > 300 m <sup>2</sup> , HI = 3,00
	Dotación/Equipamiento público	2,50	SD	
	Otros	3,00	3,25	
Planta de azotea	Cuartos de lavado	2,20	2,25	
	Cajas de escaleras	2,25	2,50	
Sótano/Semisótano	Aparcamiento	2,30	SD	
	Otros, ligados a la planta baja	2,50	SD	
	Trasteros, cuarto de máquinas, o similar	2,20	SD	

Notas: SD = sin límite definido; Sc = superficie construida.

Las alturas libres definidas como máximas no implica la prohibición de crear espacios de doble o triple altura entre plantas de igual uso y en zonas concretas de una edificación.

Se admiten alturas libres menores en los casos siguientes:

- En baños y aseos de servicio a cualquier uso, hasta un mínimo de 2,20 m
- En usos no residenciales se admite la reducción de la altura libre mínima de despachos y de áreas de trabajo por la colocación de falsos techos para instalaciones. En estos casos, la altura libre hasta el falso techo no será inferior a 2,50 metros siempre que no afecte a locales con una superficie útil superior a los 250 m<sup>2</sup>.
- Por paso de elementos de instalaciones o constructivos en zonas puntuales de los locales, hasta un mínimo de 2,50 m<sup>2</sup> en zonas de trabajo y de 2,20 en zonas de paso."

**g) Cota de planta piso.**

Es la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

**h) Altura a intradós.**

Es la distancia vertical, medida entre la rasante y la cara inferior del forjado de la planta que se refiera.

**i) Altura a cumbrera.**

En el presente Plan Parcial no admiten cubiertas inclinadas como solución de planta cubierta.

**j) Altura máxima de la edificación.**

Se estará a lo establecido en el Artículo 11 de la presente Ordenanza.

**TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

En general consideraremos las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

**a) Edificación aislada.**

Edificación aislada es aquella que se encuentra exenta en el interior de la parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

**b) Edificación entre medianeras.**

Edificación entre medianeras es aquella que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

**c) Edificación en bloque.**

Es aquella edificación que se desarrolla en parcelas en la que son fachada la totalidad de su perímetro por lindar con vial o espacio libre, sean de titularidad pública o privada.

**d) Obras e Instalaciones Fácilmente Desmontables.**



A los efectos de ejecutar obras o instalaciones fácilmente desmontables, se entienden por obras o instalaciones fácilmente desmontables aquellas que:

1. Precisen a lo sumo obras de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
2. Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra.
3. Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.
4. Se empleen materiales duraderos en el tiempo y de fácil mantenimiento, del tipo hierro galvanizado, o similar.

#### **Artículo 7. Unidades aptas para la edificación.**

##### **DEFINICIÓN.**

Las unidades aptas para la edificación son las definidas por estas ordenanzas en su artículo 1.

##### **CONDICIONES DE LAS UNIDADES APTAS PARA LA EDIFICACIÓN.**

Regirán para las unidades aptas para la edificación las mismas condiciones expresadas en los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 de estas Ordenanzas con la siguiente puntualización:

Medición de la altura de la edificación: La altura de las unidades aptas para la edificación se medirá siempre desde la rasante fijada en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes.

#### **Artículo 8. Condiciones generales de uso.**

##### **DEFINICIÓN.**

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollar obras en los lugares que para ello tenga dispuesto el Planeamiento.

##### **APLICACIÓN.**

Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada una de ellos se establece. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectarán a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en éste título. 14118 Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 97, lunes 30 de julio de 2012.

##### **TIPIFICACIÓN DE LOS USOS.**

Los usos se tipificarán en relación a los siguientes criterios:



a) Uso Característico.

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere.

b) Uso Compatible.

Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

Condicionados: aquellos usos cuya implantación viene delimitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación, por cláusulas ocasionales dentro de un ámbito, o por cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

No condicionados: aquellos que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

c) Usos Prohibidos.

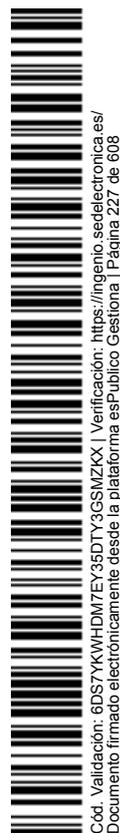
Son aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

**DEFINICIÓN DE USOS.**

Los usos fundamentales en la ordenación urbanística que materializan aprovechamiento son el residencial, que engloba el turístico, el comercial que engloba el de oficinas, el industrial, el dotacional y el uso de infraestructuras. La definición de estos usos es la que a continuación se expresa.



**a) Uso Comercial.**

Es el que tiene por finalidad el intercambio de mercancías ya sea al por menor o al por mayor y a la prestación de servicios.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

**1.- Comercio.**

Cuando el servicio se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Según el carácter de los bienes con que se comercie, se distinguen dos clases de comercios:

**1.1 Comercio alimentario.**

Cuando se comercia con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, el treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Establecimientos con sistemas de venta tradicional.
- b) Establecimientos con sistemas de venta en autoservicios.
- c) Economatos y cooperativas de consumo, principalmente dedicadas a la alimentación.

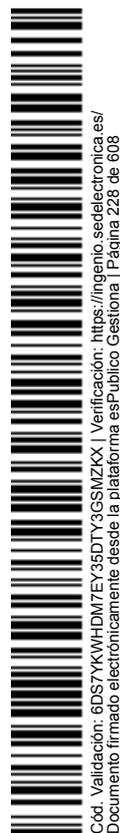
**1.2 Comercio no alimentario.**

Cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez puede ser:

- a) Establecimiento por secciones: grandes almacenes o galerías.
- b) Economatos o cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios.
- c) Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.

**2.- Oficinas:**

Cuando el servicio corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.



Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

a) Oficinas privadas.

Cuando es una entidad privada la que presta servicio.

Podrán plantearse en cualquiera de las plantas de los edificios previstos en este Plan Parcial, como usos complementarios al Comercial y de forma integrada con éste.

La superficie máxima será de quinientos cincuenta metros cuadrados (550 m<sup>2</sup>), pudiéndose, en el caso de superficies mayores, dividirse en sectores de incendios que no superen en ningún caso los quinientos cincuenta metros cuadrados (550 m<sup>2</sup>). Se permiten los edificios exclusivos destinados al uso de oficinas, sin limitaciones de superficies.

b) Oficinas públicas.

Cuando es una entidad pública la que presta servicio.

Podrán plantearse en cualquiera de las plantas de los edificios previstos en este Plan Parcial, como usos complementarios al Comercial y de forma integrada con éste.

La superficie máxima será de quinientos cincuenta metros cuadrados por planta (550 m<sup>2</sup>), pudiéndose, en el caso de superficies mayores, dividirse en sectores de incendios que no superen en ningún caso los quinientos cincuenta metros cuadrados (550 m<sup>2</sup>). Se permiten los edificios exclusivos destinados al uso de oficinas, sin limitaciones de superficies. En los usos de oficina de carácter público quedan incluidos todos los servicios y asistencias que se generan desde las distintas administraciones públicas (Oficinas municipales, Correos, Empleo, Juzgados, etc.)

3.- Salas de reunión.

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones de espectáculos, tales como café-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos de azar...etc.

**b) Uso dotacional.**

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

### 1. Equipamiento:

Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

#### a) Educación.

Comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idioma, academias, etc.) y la investigación.

#### b) Cultura.

Comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...).

#### c) Ocio.

Comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc.

#### d) Asistencial / Salud.

Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización y el cuidado de personas, incluya o no servicios médicos, con minusvalías, drogodependencias, de la tercera edad, etc. Se excluyen las que se prestan en despachos profesionales.

#### e) Bienestar social.

Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria y sí mediante servicios sociales a las personas en situación de desamparo, desprotección, indigencia, drogodependencia, etc.

#### f) Deporte.

Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte de los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

#### g) Religioso.

Comprende la celebración de los diferentes cultos.

#### h) Administrativo.

Son aquellas en la que el servicio es prestado por la Administración Municipal, Autonómica, del Estado o Supra-Estatal en todos los niveles.

#### i) Social.

Comprende el uso social los locales que sirvan de sede a Entidades o Asociaciones que tengan por finalidad el apoyo o prestación de servicios a sectores concretos de la comunidad (Asociaciones de Vecinos, ONGs de marcada finalidad social, Centros de Acogida, Clubs de la 3ª Edad, Casas de la Mujer, etc. ...)

#### j) Cementerio.

Comprende los servicios relacionados con la actividad funeraria: enterramientos, cremaciones, velatorios...

### 2. Servicios urbanos.

Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

#### a). Protección Civil.

#### b). Mercado de abastos y centros de comercio básico.

Servicio destinado a la provisión de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

#### c). Otros servicios urbanos.

Aquellos que cubren los servicios que salvaguarden las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

Servicios infraestructurales:

Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras como el suministro de agua o energía, saneamiento, telecomunicaciones, etc.

#### c) Sistema de espacios libres.

Comprende los espacios de uso público, como parques, jardines y peatonales.

En estas zonas podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las instalaciones de quioscos de refrescos, periódicos, etc..., o aquellos usos públicos tales como cabinas telefónicas, depósitos de agua, etc... Dentro de este uso cabe distinguir:

- a. Áreas verdes y públicas.
- b. Plazas.
- c. Parques.
- d. Parques infantiles.
- e. Parques urbanos.

**d) Sistema viario.**

Comprende los espacios de uso público de circulación rodada y rodada.

- a. Aparcamientos públicos de superficie.
- b. Viales de circulación rodada.
- c. Isletas en la vía pública.
- d. Aceras y demás zonas de tránsito peatonal.

**e) Dotaciones de aparcamientos.**

Los usos en suelo urbano y urbanizable deberán contar con una dotación de aparcamientos obligatorios dentro de la parcela que no podrán ser inferior a:

Otros usos (No viviendas):

- En edificios de uso exclusivo distinto del residencial: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y por fracción restante por encima de los 50 m<sup>2</sup>, estando exentos los primeros 400 m<sup>2</sup> construidos.
- Las superficies comerciales destinadas a la alimentación (supermercados) con más de 750 m<sup>2</sup> de superficie de venta, deberán disponer de una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos comerciales, de uso exclusivo para sus clientes y con acceso independiente
- En las promociones de nueva construcción de edificios de uso exclusivo comercial o de oficina con más de 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, excluidas las zonas comunes sobre rasante. b) El aparcamiento podrá situarse: b.1 En el interior de la parcela. b.2 En el interior de la edificación. b.3 Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados. b.4 En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área. En los supuestos b.1 y b.2

no podrán desligarse las plazas de aparcamiento de los locales a cuyo uso o servicio se adscriban, haciéndose constar la situación y tamaño de aquéllas en las escrituras de transmisión de inmuebles y los contratos de alquiler. En los casos b.3 y b.4 las plazas de aparcamiento tendrán el carácter de servidumbre y deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

Dimensiones:

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán, en relación con las características de los vehículos, las del siguiente cuadro:

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO (m)
Automóviles grandes	5,00	2,50
Automóviles ligeros	4,50	2,25
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00
Automóvil de minusválido	5,00	3,30 (2,30+1,00)

Los anchos indicados se entienden como anchos mínimos libres de todo obstáculo estructural, de cerramientos, paso de instalaciones, pasos peatonales, recorridos de evacuación, acceso a trasteros no vinculados a la plaza de aparcamiento, acceso a aljibes o cuartos de instalaciones comunes, etc.

Será obligatorio en los aparcamientos destinar una plaza para minusválidos por cada veinticinco (25) plazas. (24 + 1).

No se considerarán plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre y maniobrabilidad definidas por la legislación autonómica.

En suelo urbanizable. En el suelo urbanizable se cumplirán las dotaciones exigidas por la legislación urbanística vigente pudiendo el Planeamiento General o de desarrollo fijar niveles dotacionales superiores a los fijados legalmente."

Será obligatorio en los aparcamientos destinar una plaza para minusválidos por cada veinticinco (25) plazas. (24 + 1).

#### **Artículo 9. Habitabilidad de los edificios**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar la salubridad de los edificios. Todas las edificaciones deberán cumplimentarlas normas estatales, autonómicas y



municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas aplicables a los distintos usos previstos en el Sector.

Por lo profusas que son las normas relativas a salvaguardar y garantizar la habitabilidad de la edificaciones, se remite, para mayor detalle, a las Ordenanzas de Edificación y Urbanización municipales, y en defecto de éstas, a las sectoriales aplicables, entre las que destaca el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, 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.

No obstante, lo anterior, las piezas habitables con uso comercial industrial o de oficinas podrán ventilar mediante extracción de aire forzada. El fondo máximo de un local para no serle exigido patio o un sistema de renovación artificial de aire será de quince metros (15,00 m) como máximo.

En aquellos locales de superficie inferior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>) en los que se garantice su suficiente ventilación natural e iluminación frontal, podrán prescindir de patio o de sistema de renovación artificial de aire. Cuando sea necesario por las características del uso y del local, la superficie mínima de huecos al exterior será a razón de 25 cm<sup>2</sup> por cada metro cuadrado construido.

#### **Artículo 10. Condiciones generales de estética**

El fomento y defensa de la imagen urbana, corresponde al Ayuntamiento. Por tanto, cualquier actuación que afecte a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética, en lo relativo a la solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

#### **FACHADAS.**

La composición y materiales se justificarán desde el Proyecto Básico, con total definición y con la documentación necesaria para su ejecución precisa.

El Ayuntamiento exigirá cuanta documentación complementaria necesite al objeto de permitir la valoración más precisa del edificio en el entorno.

Las cubiertas se consideran como una fachada más con respecto a lo expresado en el apartado anterior.

## a) Aspecto exterior.

1. Queda expresamente prohibido la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo cerámico, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas a espacios libres, como en aquellas medianerías que provisionalmente hayan de quedar vistas, salvo que los materiales empleados sean fabricados especialmente para ser vistos, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado.

2. Queda expresamente prohibido en los acabados de fachada el uso de materiales como el mortero acristalado y los alicatados cerámicos, excepto los que cumplan las siguientes condiciones:

- Ausencia de dibujos geométricos, figurativos o abstractos.
- Acabado mate, sin brillos.
- Las juntas entre plaquetas no presentan resaltes, rebajes, alabeos, etc.
- Imiten acabados en piedra natural o ladrillo natural.

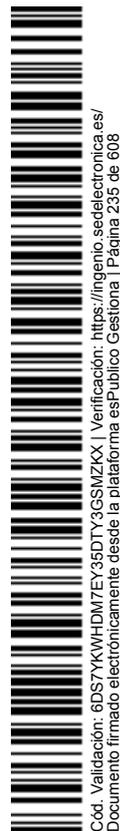
Excepcionalmente se admitirán aplacados cerámicos con junta vista tipo "Gresite" o "ferrogrés", siempre que figuren en el proyecto base de la licencia y formen parte intrínseca de la composición y diseño de la fachada.

3. No se permitirán en los exteriores de los edificios colores que supongan notas discordantes en la imagen característica del entorno urbano o rural en que se integren. Existe una CARTA DE COLORES municipal que debe ser consultada antes de proceder a pintar los exteriores de edificios de cualquier tipo.

4. En el caso de empresas que soliciten el empleo de colores ajenos a la carta citada por razones de imagen corporativa o de marca consolidada en el mercado, deberán obtener autorización expresa para ello con carácter previo a la concesión de la licencia de obras.

5. La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

6. Como norma general, no se permitirán los entrantes en planta baja (porches, galerías, etc.) No obstante, podrán autorizarse, de manera justificada y atendiendo a razones compositivas, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales siempre y cuando se garantice la durabilidad de la solución en el tiempo y el correcto tratamiento de las medianeras.



7. Los huecos de fachada podrán ser de libre composición y tamaño siempre que no incumplan ninguno de los condicionantes de seguridad.

8. En los casos concretos en que las conducciones eléctricas e instalaciones en general (red trenzada de baja tensión, telecomunicaciones, alumbrado público, etc.) no puedan ir enterrados, deberán ocultarse en la fachada bajo tubo, moldura o similar. También podría colocarse sobre moldura o elemento continuo en la fachada, siempre que tenga la entidad suficiente para cubrir de vistas desde la calle el cableado.

10. Toda edificación deberá contar con una placa que especifique el número de gobierno que le corresponda. Si se desconociera, deberá solicitarse la numeración en el Il. Ayuntamiento de Ingenio. Esto será condición de obligado cumplimiento a la hora de tramitar la Licencia de Primera Ocupación. Si el edificio dispone de más de un portal, deberá diferenciarse la numeración de cada uno de los portales de acceso.

b) Frente edificado.

Las fachadas de las edificaciones previstas en el presente Plan Parcial deberán tratarse como un volumen compositivo único.

El frente de fachada mínimo que se establece es de seis metros (25,00 m)

c) Cuerpos volados.

Son las partes de una edificación que sobresalen de su/s plano/s de fachada/s. Para ser considerado cuerpo volado, éste deberá sobresalir de la fachada más de veinte centímetros (20 cm). Hasta esa medida, tendrá la consideración de resalte decorativo, que podrá realizarse siempre con la única limitación de no situarse por debajo de los tres metros (3,00 m) de altura sobre la acera.

Si sobresalen más de 20 centímetros del plano de fachada, independientemente de si son decorativos, cerrados, semicerrados, abiertos, habitables u ocupables, y excepto en los ámbitos de los Cascos Históricos de Carrizal e Ingenio, los cuerpos volados se registrarán por los siguientes parámetros:

- No se admitirán en ningún caso cuerpos volados a menos de tres con cincuenta metros (3,50 m) de altura sobre la acera y, por regla general, los vuelos cerrados sólo serán admisibles en fachadas con frente a ámbitos libres de ocho o más metros ( $\geq 8,00$  m).



- En calles de ancho inferior a ocho metros (8,00 m) entre alineaciones de fachada de edificación, sólo se permiten cuerpos volados de hasta cincuenta centímetros (0,50 m) de vuelo máximo y con tipología de balcón abierto.
- Si una parcela abre a calle que la separe de una zona verde o espacio libre público, podrán realizarse vuelos cerrados con un máximo de noventa centímetros (90 cm) o el ancho de la acera menos veinte centímetros.
- La longitud de los cuerpos volados no rebasará la de  $2/3$  de la longitud total de la fachada en el que se encuentren situados.
- Los cuerpos volados no rebasarán en su vuelo la menor de las siguientes medidas:
  - Un metro (1,00 m) - Un décimo ( $1/10$ ) del ancho de la vía - El ancho de la acera menos veinte centímetros (0,20 m).

En todos los casos, los vuelos quedarán separados de los edificios colindantes en una longitud igual al vuelo y nunca inferior a sesenta centímetros (60 cm).

En edificación aislada, se permitirán las cornisas y aleros decorativos, medidos desde el plano de fachada, fuera de la zona obligatoria de retranqueo con un vuelo máximo de treinta centímetros (30 cm).

Las marquesinas decorativas o de protección podrá ser corridas a lo largo de la fachada con un grueso que deberá ir en disminución desde la base hasta la punta, manteniendo una sección media de veinte centímetros (0,20 m) y vuelo máximo de un metro (1,00 m) sin sobrepasar nunca  $1/10$  del ancho de la calle y deberá situarse a una altura mínima de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m). Deberá ejecutarse preferente con materiales ligeros y no tendrá posibilidad de acceso desde la planta alta.

d) Instalaciones exteriores.

No podrán instalarse en fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.

Como regla general, los equipos de extracción o evacuación de humos no podrán tener sus salidas en la fachada de los edificios; deberán conducirse hasta la planta de cubierta aplicándose lo expuesto en el artículo 12.3. de la presente ordenanza.

De forma exclusiva y en aquellos casos en que, por motivos justificados por el interesado y autorizados por la Oficina Técnica Municipal, no sea posible que la extracción o evacuación tenga su salida en la cubierta se podrán admitir en fachada huecos de extracción forzada de



locales, sótanos o semisótanos (extracción o admisión), siempre que no se trate de extracciones o evacuaciones de ambientes afectados por malos olores, humos, polvo, gases, cenizas, vapores o ninguna otra forma de contaminación o molestias. En el caso de extracciones contaminantes como las definidas se estará a lo dispuesto en el artículo 12.3. de esta Ordenanza.

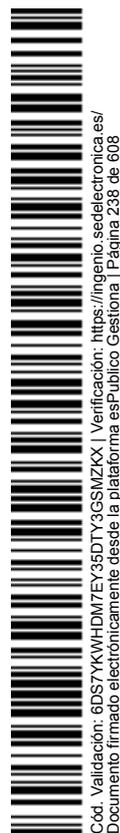
No se admitirán conductos de ventilación que discurran adosados a fachadas o medianeras vistas.

La instalación de aparatos de climatización del aire (motores o similares) se realizará siempre en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas por la Autoridad Aeronáutica, admitiéndose su instalación en balcones y volados sólo para las consolas independientes de climatización, cuando no sean visibles desde cualquier punto de la vía pública y respeten la estética y tipología de la fachada. En este caso se requerirá el visto bueno de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ingenio.

En las cubiertas transitables de edificios de o que no tengan restringido el acceso para otros usos, los motores de aire acondicionado o ventilación ubicados a una altura inferior al metro con ochenta centímetros (1,80 m) sobre el piso de la cubierta, estarán protegidos en su perímetro por malla metálica rígida o similar, siempre por debajo de la altura máxima admitida por las limitaciones aeroportuarias. Dicha protección garantizará la imposibilidad de accidentes por contacto de personas con la carcasa de los motores, sus partes móviles, conexiones eléctricas o cualquier otro de sus elementos, y disminuirá la posibilidad de accidentes y averías por la acción de animales. Se dejará para ello la separación necesaria entre la protección y el motor.

En el caso de optarse, cuando sea posible, por la salida de los conductos de ventilación en fachada se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- No podrán ocuparse, total o parcialmente, los huecos de ventanas o puertas con los conductos o sus bocas de salidas y entradas de aire.
- El hueco deberá ejecutarse de manera que se cause el menor impacto posible en fachada.
- La parte más baja de la instalación se situará a una altura mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) sobre la acera.
- Las bocas de entrada o salida de aire se ocultarán o mimetizarán en las fachadas, disponiendo las rejillas o los elementos acordes a la carpintería predominante en aquellas que sean necesarios, sin perjuicio de su funcionamiento ni de la estética de la fachada.



- En calles de ancho inferior a 6,00 m no se permitirán salidas de extracción forzada que queden enfrentadas a huecos de otras edificaciones o solares edificables, salvo que se instalen, dentro de la línea de fachada, elementos que permitan dirigir el flujo de aire hacia otras zonas donde no se produzcan molestias o perjuicios a los vecinos y/o viandantes.

- Se requerirá estudio de la fachada del edificio, de manera que se garantice la mejor solución posible de su ubicación.

e) Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones previstas en el presente Plan Parcial serán planas, pudiendo ser transitables y accesibles al público con las pertinentes medidas de seguridad en tal caso, que sean utilizadas como terrazas de usos hosteleros. Deberán observarse, en todo caso, las determinaciones establecidas por la Autoridad Aeronáutica a fin de salvaguardar la aplicación de las servidumbres aeronáuticas.

**TOLDOS, MUESTRAS Y BANDERINES.**

Los toldos móviles estarán, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre rasante de la acera de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) en el punto más desfavorable, y su saliente serán inferior al ochenta por cien (80%) de la anchura de la acera, sin sobrepasar los dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) de vuelo desde la fachada.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de veinticinco centímetros (25 cm) con una longitud máxima del 70% de la longitud de la fachada de la finca que se pretende anunciar y a una altura mínima de dos metros y medio (2,50 m) sobre cualquier punto de la acera.

En todo caso será de obligada aplicación la Ordenanza Municipal Reguladora de Instalaciones y Actividades Publicitarias que regula todo tipo de actividades publicitarias (carteles, placas, pancartas, rótulos, banderolas, toldos, publicidad sonora, etc.), incluso las condiciones de mantenimiento, responsabilidades, licencias, protección de edificios históricos, etc.

La colocación de banderines o elementos similares estarán sujetos a las limitaciones de la Autoridad Aeronáutica.

**MEDIANERÍAS.**

Siempre que queden en obras de nueva edificación paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos como los de fachadas.

Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, el promotor de la nueva obra asumirá el coste del tratamiento adecuado del paramento medianero.

Cuando una obra de nueva edificación deje medianeras vistas con carácter temporal, deberá dar al paramento medianero un tratamiento adecuado según lo expresado en el apartado uno de este artículo.

Cuando una obra de nueva edificación linde con edificio/s protegido/s, parcela/s calificada/s como dotación o servicio, en casos de transiciones en zonas de ordenanza o cualquier otro caso que pudiera generar medianeras con carácter permanente, deberá resolverse el encuentro con los colindantes de tal manera que se eviten las medianeras. Si de ello se derivasen reducciones sustanciales del aprovechamiento urbanístico, podrá autorizarse puntualmente hasta una planta más de la ordenancista previa justificación mediante un Estudio de Incidencia Ambiental.

#### ***PORTADAS, ESCAPARATES, VITRINAS Y CIERRES METÁLICOS.***

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cinco centímetros (5 cm), valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de ancho inferior a un metro (1,00 m), la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

El saliente de decoraciones de planta baja no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

#### ***ESPACIOS LIBRES DE PARCELAS.***

Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un veinticinco por ciento (25%) de su superficie, debiendo existir un árbol de porte por cada siete metros (7,00 m) de fachada o fracción, excepto disposición contraria en la ordenanza zonal específica.

Se recomienda que las especies vegetales a utilizar sean preferentemente de raíz vertical, para evitar daños en las redes de instalaciones urbanas enterradas.

El plano de espacios libres de la parcela no podrá superar la altura de un metro (1,00 m) por encima de la rasante de la calle.

#### ***PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.***

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario

eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

En las parcelas con arbolado existente en las vías de acceso, se deberán evitar las entradas y salidas de vehículos coincidentes con los mismos, salvo causas de fuerza mayor, donde en tal caso, y previo a la solicitud de la licencia de obras, deberá ser autorizado por el Ayuntamiento, y ser costado por el Promotor, todo el proceso de recuperación del o de los árboles afectados, transporte y trasplante en los términos que determine el Ayuntamiento.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. Será el promotor de la obra el que se responsabilice del mantenimiento del árbol afectado, mientras dure la obra, responsabilizándose de los daños que pudieran surgir durante el transcurso de dicha obra. En estos casos se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de uno con ochenta (1'80) metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En todo caso, la tala de un árbol o grupo de árboles, aun siendo privados, cuando sean de porte, estará sujeta a licencia municipal.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, con porte igual, evitando aquellas especies, como eucalipto, laurel de Indias, etc., que les haga incompatibles con el necesario equilibrio ecológico del área.

#### ***PROTECCIÓN DEL MOBILIARIO URBANO, FAROLAS, POSTES, PAPELERAS, ETC.***

El mobiliario existente en el espacio viario deberá ser protegido y conservado.

En las parcelas con mobiliario existente en las vías de acceso, se deberán evitar las entradas y salidas de vehículos coincidentes con los mismos, salvo causas de fuerza mayor, donde en tal caso, y previo a la solicitud de la licencia de obras, deberá ser autorizado por el Ayuntamiento.



Será costeado por el Promotor, todo el proceso de cambio de los elementos afectados, transporte y reubicación en los términos que determine el Ayuntamiento.

#### **Artículo 11. Tipos de ordenación de la edificación.**

La regulación de las directrices para la ordenación urbanística de los distintos tipos de suelo implica una interrelación entre las características morfológicas del espacio urbano (público, y privado) y el establecimiento de tipos de ordenación de la edificación regulados a través de la fijación de los parámetros que se concretan en el presente capítulo de estas Ordenanzas.

La regulación de las condiciones de la edificación se establece mediante la asignación a los espacios resultantes de un código alfabético que se corresponde con los siguientes tipos de ordenación:

#### **TIPO E. EQUIPAMIENTOS.**

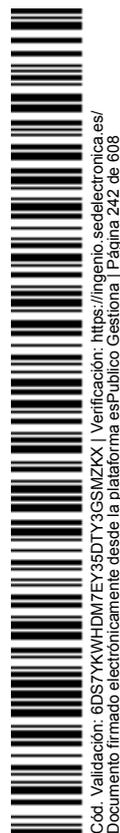
##### **a) Descripción.**

Corresponde a parcelas adecuadas para la construcción de edificios destinados a equipamientos, que se podrán disponer de forma aislada, adosada o entre medianeras según la zona donde se localicen.

##### **b) Condiciones de la edificación.**

Las edificaciones destinadas a equipamientos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima: No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.
2. Alineación: La línea de edificación será la fijada en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes. El frente mínimo de fachada estará supeditado al resto de condiciones de la edificación.
3. Retranqueos: La edificación podrá disponerse entre medianeras, aislada o adosada en relación a los linderos, siguiendo en todo caso la alineación prevista de la ordenación, tanto en lo que se refiere a la fachada como al cerramiento de la parcela y demás condiciones que le sean aplicables por las Ordenanzas Municipales y las del presente Plan Parcial.
4. Fondo máximo edificable: No se establece
5. Número de Plantas: Las parcelas destinadas en el presente Plan Parcial a Equipamiento o Dotaciones albergarán edificaciones de una sola planta sobre rasante.



6. Volados: Se admiten cuerpos volados, que se registrarán por lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación de Ingenio.

7. Chaflanes: No es obligada la solución de chaflanes. De optar por esa solución, se estará a las determinaciones establecidas al respecto por las Normas municipales de edificación de Ingenio.

8. Garajes: Será de obligado cumplimiento en los equipamientos de índole comercial la ubicación de plazas de aparcamiento tal y como estipula la Ordenanza Municipal, al menos una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En el resto de los equipamientos no será obligatorio, debiendo, no obstante, estudiarse la posibilidad de incluir las plazas máximas posibles.

**c) Régimen de usos.**

Uso característico: Dotacional y equipamiento

Usos Compatibles: Se tolerará la existencia de una vivienda destinada al vigilante, con las protecciones frente al ruido que correspondan por encontrarse en zonas sometidas a servidumbres acústicas del aeropuerto.

Usos Condicionados: La producción de energía eléctrica mediante la instalación de paneles solares fotovoltaicos en cubierta, con las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Sistemas de Captación de Energía Solar Fotovoltaica.

Usos Prohibidos: Los usos industriales y sanitarios-asistenciales o educativos, con las excepciones señaladas en los artículos 12 y 14.

**TIPO T. TERCIARIO.**

Dentro de los usos categorizados como Terciarios caben los siguientes, que en su caso, su apertura está sometida a los procedimientos de la regulación sectorial que corresponda en función de su naturaleza:

◆ **Usos de las PARCELAS DE USO TERCIARIO:**

- OCIO Y RESTAURACIÓN:
  - Cines, Teatros y Espectáculos
  - Salas de juegos
  - Bolerías
  - Máquinas recreativas
  - Gimnasio
  - Piscina
  - Deportes
  - Otros comparativos
  - Restauración
- COMERCIOS:



- Electrónica
- Librería
- Tejido y Confección
- Calzados
- Hogar
- Regalos. Personal
- Música
- Juguetería
- Ferrería
- Electrodomésticos
- Automóviles
- Deportes
- Bricolaje
- Animales y Plantas
- Jardinería
- Ópticas. Fotografía
- Bancos
- Apuestas y Loterías
- Joyería
- Farmacia y Parafarmacia
- Agencias de viajes
- Peluquería y Perfumería
- Heladería y Dulcería
- Despachos profesionales
- Alquiler de automóviles
- Otros similares
- ALIMENTACIÓN:
  - Alimentación y Bebidas
  - Supermercados
  - NO: Grandes superficies (hipermercados)

**MEDIANAS SUPERFICIES:**

- Alimentación
- Ropa, Tejidos y Calzados
- Bricolaje
- Jardinería
- Música
- Electrónica
- Otros similares
- OTROS:
  - Otros comercios de este uso



**Artículo 12. Normativa de aplicación en las parcelas P1, P2 Y P3****TIPOLOGÍA Y SISTEMA DE ORDENACIÓN:**

SISTEMA DE ORDENACIÓN: Edificación Singular.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificio singular aislado destinado a equipamiento comercial y de ocio.

**CONDICIONES DE LOS USOS:**

Uso predominante/característico: Uso Terciario Comercial, de Oficinas, de Hostelería y de Locales de Reunión y de Recreo en todas sus categorías.

Usos permitidos:

- Complementarios: Aparcamiento para turismos en el interior de la parcela y en subterráneo y el uso de Espacios Libres peatonalizados.
- Compatibles: El uso secundario en la categoría de pequeña industria e industria artesanal y de almacén; y el uso Dotacional Comunitario Cultural, Deportivo y de Bienestar Social.
- Usos alternativos. - Se podrán autorizar los siguientes usos alternativos: Dotacional Comunitario en las categorías de: Deportivo, Cultural y de Bienestar Social.

Tendrán carácter excepcional y estarán sometidos a estudio de incidencia ambiental.

- Usos prohibidos expresamente: Los usos industriales, con las excepciones señaladas, y los usos de infraestructuras. Los sanitarios-asistenciales o educativos.

**CONDICIONES DE PARCELA:**

La superficie y dimensiones de las parcelas P1, P2 y P3, son las señaladas en los cuadros de características y en el Plano de Ordenación O.3 "Parcelario" de este Plan Parcial. Se permiten segregaciones en parcelas de superficie no inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

- Condiciones de posición:

La edificación en cada una de las parcelas se proyectará ajustada a las alineaciones oficial e interior que se establecen en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.

- Separación entre edificios:

La reflejada en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes.

- Edificabilidad máxima permitida:

La superficie edificable expresada en m<sup>2</sup> construibles que se le asigna a cada una de las parcelas P1, P2 y P3, según se recoge en el en el siguiente cuadro – resumen de características de las Edificaciones:

PARCELA	PLANTA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	RASANTE DE EDIFICACIÓN (m)	COTA MÁXIMA DE CORONACIÓN (m)
P-1	Baja	COMERCIAL	8.220	12.813	50,67-57,10	58,60
	1ª					62,00
	2ª					62,00
	Total					62,00
P-2	Baja	COMERCIAL	10.299	14.244	50,67-54,65	54,67
	1ª					58,60
	2ª					62,00
	Total					62,00
P-3	Baja	COMERCIAL	2.857	1.569	50,67	54,67
P4	Baja	ESTACIÓN DE SERVICIOS	1.396	300	55,00	58,60
P-5	Baja	EQUIPAMIENTO	1.578	575	49,00	53,50
P-6	Baja	DOTACIÓN	529	255	49,00	53,50

- Coeficiente de ocupación:

La ocupación máxima década parcela por la edificación será la resultante de respetar las alineaciones oficial e interior fijada en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes, destinándose la superficie no ocupada por la edificación a zonas de aparcamientos ajardinadas y peatonalizadas.

- Altura:

Nº de plantas: El reflejado con números romanos en la zona edificable de cada una de las parcelas, reflejado en los Plano de Ordenación O.3 de Zonificación, O.4 de Parcelario y O.7 de Alineaciones y Rasantes. Se admiten Plantas Sótano y Semisótano sin límite de ocupación dentro de los linderos de cada parcela.

En el citado Plano O.7 figura la cota de coronación máxima admisible para cada planta en metros sobre el nivel del mar (msnm) que deberá respetar las condiciones establecidas en el artículo 18 sobre Normativa por razón de las Servidumbres Aeronáuticas.

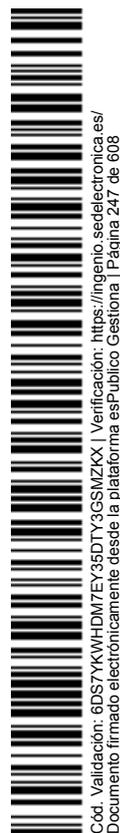
- Altura libre de planta: sótano (semisótano)  $\geq$  2,40 m/ baja y primera  $\geq$  3,20 m.

Observaciones (medición de la altura, altura aparente...): La medición de alturas se realizará sobre la rasante de la parcela urbanizada y la de coronación de los cuerpos edificados se reflejará en msnm.

#### CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL:

Además de las condiciones generales de carácter ambiental, aplicables a todas las edificaciones, serán de aplicación las siguientes, dirigidas a la integración paisajística y ambiental con la "frontera" urbana de El Carrizal y la autovía GC-1 :

- Tratamiento de fachada. - Todos los paramentos exteriores que queden vistos, aunque sea temporalmente, deberán tratarse adecuadamente de manera que queden integrados en el paisaje, como si de la fachada principal se tratase. Estarán completamente acabados, ejecutados con materiales pétreos para dejar vistos o debidamente revestidos con materiales resistentes al ambiente marino, evitando el uso de materiales fácilmente deteriorables y de colores estridentes. Preferentemente se emplearán los tratamientos cromáticos en los revestimientos continuos con morteros y soluciones constructivas y compositivas adecuadas al entorno. No se permiten los paramentos ciegos sin tratar a modo de medianeras vistas.
- Tratamiento de los espacios libres interiores. Las áreas no ocupadas por la edificación se destinarán preferentemente a zonas de aparcamiento, peatonalizadas y ajardinadas. No obstante, al menos el 20% de los espacios libres de edificación deberán ajardinarse, debiéndose disponer como mínimo de un árbol de porte mediano o grande cada 100 m<sup>2</sup> de superficie ajardinada.
- Cubiertas: Por su incidencia paisajística las cubiertas deberán tratarse como una fachada más. El diseño de las cubiertas es libre, permitiéndose lucernarios y cubiertas acristaladas. Se admiten las cubiertas planas transitables siempre que se destinen a espacios de ocio, canchas deportivas, terrazas y solárium. Se emplearán materiales de probada durabilidad en ambiente marino.
- Construcciones por encima del forjado de cubierta: Estarán condicionadas al cumplimiento de las condiciones de compatibilidad con las Servidumbres Aeronáuticas.
- El cerramiento de la parcela se realizará mediante muro ciego, de mampostería de piedra, o revestido o chapado con materiales pétreos o cerámicos en sus caras vistas, de altura no superior a 1,50 m. El cerramiento podrá completarse hasta una altura de 3,00 m con rejas, celosía, malla y/o seto vegetal.



**Artículo 13. Normativa de aplicación en la parcela P4**TIPOLOGÍA Y SISTEMA DE ORDENACIÓN:

SISTEMA DE ORDENACIÓN: Edificación Singular.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificio singular aislado destinado a Estación de Servicios.

CONDICIONES DE LOS USOS:

Uso predominante/característico: Estación de Servicios.

Usos permitidos:

- Complementarios: Aparcamiento, Cafetería, Autoservicio.
- Compatibles: Pequeño taller de mantenimiento básico.
- Usos alternativos: Comercial sin alterar parámetros edificatorios.
- Usos prohibidos expresamente: Asistenciales sanitarios.

CONDICIONES DE PARCELA:

La superficie y dimensiones de las parcelas P4 son las señaladas en los cuadros de características y en el Plano de Ordenación O.4 "Parcelario" de este Plan Parcial. No se permiten segregaciones.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- Condiciones de posición:

La edificación se proyectará ajustada a las alineaciones oficial e interior que se establecen en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.

- Separación entre edificios:

La reflejada en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes.

- Edificabilidad máxima permitida:

La Superficie edificable expresada en m<sup>2</sup> construibles es de 300 m<sup>2</sup>c.

- Coeficiente de ocupación:

La ocupación máxima será la resultante de respetar las alineaciones oficial e interior fijadas en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes, destinándose la superficie no ocupada por la edificación a zonas atención y suministro a los vehículos.

- Altura:

N.º de plantas: DOS. Es el reflejado con números romanos en la zona edificable de cada una de las parcelas, reflejado en los Plano de Ordenación O.3 de Zonificación,

O.4 de Parcelario y O.7 de Alineaciones y Rasantes. Se admiten Plantas Sótano y Semisótano sin límite de ocupación dentro de los linderos de cada parcela.

En el citado Plano O.7 figura la cota de coronación máxima admisible para cada planta en metros sobre el nivel del mar (msnm) que deberá respetar las condiciones establecidas en el artículo 18 sobre Normativa por razón de las Servidumbres Aeronáuticas.

- Altura libre de planta: sótano (semisótano)  $\geq 2,40$  m/ baja y primera  $\geq 3,20$  m.

Observaciones (medición de la altura, altura aparente...): La medición de alturas se realizará sobre la rasante de la parcela urbanizada y la de coronación de los cuerpos edificados se reflejará en msnm.

#### CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL:

Además de las condiciones generales de carácter ambiental, aplicables a todas las edificaciones, serán de aplicación las siguientes, dirigidas a la integración paisajística y ambiental con la "frontera" urbana de El Carrizal y la autovía GC-1:

- Tratamiento de fachada. - Todos los paramentos exteriores que queden vistos, aunque sea temporalmente, deberán tratarse adecuadamente de manera que queden integrados en el paisaje, como si de la fachada principal se tratase. Estarán completamente acabados, ejecutados con materiales pétreos para dejar vistos o debidamente revestidos con materiales resistentes al ambiente marino, evitando el uso de materiales fácilmente deteriorables y de colores estridentes. Preferentemente se emplearán los tratamientos cromáticos en los revestimientos continuos con morteros y soluciones constructivas y compositivas adecuadas al entorno. No se permiten los paramentos ciegos sin tratar a modo de medianeras vistas.
- Tratamiento de los espacios libres interiores. Las áreas no ocupadas por la edificación se destinarán preferentemente a zonas de aparcamiento, atención y suministro a los vehículos.
- Cubiertas: Por su incidencia paisajística las cubiertas deberán tratarse como una fachada más integradas con las marquesinas que den sombra a la zona de suministro.
- Construcciones por encima del forjado de cubierta: Estarán condicionadas al cumplimiento de las condiciones de compatibilidad con las Servidumbres Aeronáuticas.



- El cerramiento de la parcela se realizará mediante muro ciego, de mampostería de piedra, o revestido o chapado con materiales pétreos o cerámicos en sus caras vistas, de altura no superior a 1,00 m. El cerramiento podrá completarse hasta una altura de 1.40 m con jardineras, celosía, malla, o sustituirse por seto vegetal.

#### **Artículo 14. Normativa de aplicación en las parcelas P5 Y P6**

##### TIPOLOGÍA Y SISTEMA DE ORDENACIÓN:

SISTEMA DE ORDENACIÓN: Edificación Singular.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificio singular aislado, resultante de adosar las edificaciones posibles en ambas parcelas P5 y P6.

##### CONDICIONES DE LOS USOS:

Uso predominante/característico: Uso dotacional social.

Usos permitidos:

- Complementarios: Aparcamiento en el interior de la parcela y en subterráneo y el uso de Espacios Libres peatonalizados.
- Compatibles: El uso Dotacional Comunitario, Cultural, Deportivo y de Bienestar Social, Hostelero de bar cafetería. El uso administrativo y de servicios urbanos.
- Usos alternativos. - Comercial de pequeña entidad.

Usos prohibidos expresamente: Los usos industriales y sanitarios-asistenciales o educativos.

##### CONDICIONES DE PARCELA:

La superficie y dimensiones de las parcelas P5 y P6, son las señaladas en los cuadros de características y en el Plano de Ordenación O.4 "Parcelario" de este Plan Parcial. No se permiten segregaciones.

##### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- Condiciones de posición:

La edificación en cada una de las parcelas se proyectará ajustada a las alineaciones oficial e interior que se establecen en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.

- Separación entre edificios:

La reflejada en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes.

- Edificabilidad máxima permitida:

La superficie edificable expresada en m<sup>2</sup> construibles que se le asigna a cada una de las parcelas P5 y P6 se recoge en el en el siguiente cuadro – resumen de características de las Edificaciones:

PARCELA	PLANTA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	RASANTE DE EDIFICACIÓN (m)	COTA MÁXIMA DE CORONACIÓN (m)
P-1	Baja	COMERCIAL	8.220	12.813	50,67-57,10	58,60
	1ª					62,00
	2ª					62,00
	Total					62,00
P-2	Baja	COMERCIAL	10.299	14.244	50,67-54,65	54,67
	1ª					58,60
	2ª					62,00
	Total					62,00
P-3	Baja	COMERCIAL	2.857	1.569	50,67	54,67
P4	Baja	ESTACIÓN DE SERVICIOS	1.396	300	55,00	58,60
P-5	Baja	EQUIPAMIENTO	1.578	575	49,00	53,50
P-6	Baja	DOTACIÓN	529	255	49,00	53,50

- Coeficiente de ocupación:

La ocupación máxima década parcela por la edificación será la resultante de respetar las alineaciones oficial e interior fijada en el Plano de Ordenación O.7 de Alineaciones y Rasantes, destinándose la superficie no ocupada por la edificación a zonas de aparcamientos ajardinadas y peatonalizadas.

- Altura:

Nº de plantas: UNA. La reflejada con números romanos en la zona edificable de cada una de las parcelas, reflejado en los Plano de Ordenación O.3 de Zonificación, O.4 de Parcelario y O.7 de Alineaciones y Rasantes. Se admiten Plantas Sótano y Semisótano sin límite de ocupación dentro de los linderos de cada parcela.

En el citado Plano O.7 figura la cota de coronación máxima admisible para cada planta en metros sobre el nivel del mar (msnm) que deberá respetar las condiciones establecidas en el artículo 18 sobre Normativa por razón de las Servidumbres Aeronáuticas.

- Altura libre de planta: sótano (semisótano)  $\geq$  2,40 m/ baja y primera  $\geq$  3,20 m.

Observaciones (medición de la altura, altura aparente...): La medición de alturas se realizará sobre la rasante de la parcela urbanizada y la de coronación de los cuerpos edificados se reflejará en msnm.

CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL:

Además de las condiciones generales de carácter ambiental, aplicables a todas las edificaciones, serán de aplicación las siguientes, dirigidas a la integración paisajística y ambiental con la autovía GC-1 :

- Tratamiento de fachada. - Todos los paramentos exteriores que queden vistos, aunque sea temporalmente, deberán tratarse adecuadamente de manera que queden integrados en el paisaje, como si de la fachada principal se tratase. Estarán completamente acabados, ejecutados con materiales pétreos para dejar vistos o debidamente revestidos con materiales resistentes al ambiente marino, evitando el uso de materiales fácilmente deteriorables y de colores estridentes. Preferentemente se emplearán los tratamientos cromáticos en los revestimientos continuos con morteros y soluciones constructivas y compositivas adecuadas al entorno. No se permiten los paramentos ciegos sin tratar a modo de medianeras vistas.
- Tratamiento de los espacios libres interiores. Las áreas no ocupadas por la edificación se destinarán preferentemente a zonas de aparcamiento, peatonalizadas y ajardinadas. No obstante, al menos el 20% de los espacios libres de edificación deberán ajardinarse, debiéndose disponer como mínimo de un árbol de porte mediano o grande cada 100 m<sup>2</sup> de superficie ajardinada.
- Cubiertas: Por su incidencia paisajística las cubiertas deberán tratarse como una fachada más. El diseño de las cubiertas es libre, permitiéndose lucernarios y cubiertas acristaladas. Se admiten las cubiertas planas transitables siempre que se destinen a espacios de ocio, canchas deportivas, terrazas y solárium. Se emplearán materiales de probada durabilidad en ambiente marino.
- Construcciones por encima del forjado de cubierta: Estarán condicionadas al cumplimiento de las condiciones de compatibilidad con las Servidumbres Aeronáuticas.
- El cerramiento de la parcela se realizará mediante muro ciego, de mampostería de piedra, o revestido o chapado con materiales pétreos o cerámicos en sus caras vistas, de altura no superior a 1,50 m. El cerramiento podrá completarse hasta una altura de 3,00 m con rejas, celosía, malla y/o seto vegetal.



**Artículo 15. Normativa de aplicación en las parcelas P7 y P8**TIPOLOGÍA Y SISTEMA DE ORDENACIÓN:

SISTEMA DE ORDENACIÓN: Espacios Libres.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Espacios libres sin edificación con urbanización limitada.

CONDICIONES DE LOS USOS:

Uso predominante: Esparcimiento en Espacios Libres de Uso y Dominio Públicos compatible con la protección de los elementos naturales de interés existentes.

Usos permitidos:

- Complementarios: El uso de restauración y regeneración de las formaciones geomorfológicas y vegetales naturales.
- Compatibles: El uso de Espacios Libres en las categorías de jardines, área de juego de niños y áreas descanso en las zonas aptas. Uso deportivo que no requiera canchas ni áreas pavimentadas. El uso para instalación de infraestructura hidráulica.

Usos alternativos: No se establecen usos alternativos.

Usos prohibidos expresamente: Los usos residenciales y sanitarios-asistenciales.

CONDICIONES DE PARCELA:

La superficie y dimensiones de las parcelas P7 y P8, son las señaladas en los cuadros de características y en el Plano de Ordenación O.4 "Parcelario" de este Plan Parcial. No se permiten segregaciones.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

No se permite realizar ningún cuerpo de edificación, a excepción aljibes, cuartos de instalaciones e infraestructuras subterráneos en las zonas donde no existan elementos naturales a preservar.

Se permite el mantenimiento de edificaciones ya existentes en las parcelas.

Edificabilidad permitida: 80 m<sup>2</sup>c, correspondiente a la infraestructura hidráulica existente en la parcela P8.



**CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL:**

El tratamiento de estos espacios se realizará teniendo en cuenta las formaciones naturales, geomorfológicas y vegetales, existentes.

El ajardinamiento y tratamiento de estas zonas se realizará siguiendo los criterios previstos en el apartado 12 del Documento Ambiental Estratégico de este Plan Parcial, sobre medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente por la aplicación del Plan Parcial, tomando en consideración el Cambio Climático.

**Capítulo 2. NORMATIVA POR RAZÓN DE LAS AFECCIONES ACÚSTICAS Y DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.****Artículo 16. Prohibiciones de uso**

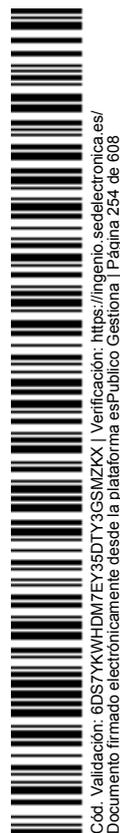
En todo el ámbito del Sector SUSNO-T2 "La Jurada", por estar dentro de curvas isófonas Leq día= 60 dB(A) y Leq noche= 50 dB(A) correspondientes a la Huella de Ruido incluida en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria, se prohíben los usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios.

**Artículo 17. Obligación de insonorización**

En caso de implantar edificaciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización.

Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1093/1997, la afección sonora en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Gran Canaria, de Leq noche  $\geq$  50 dB(A) (Nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el periodo diurno o nocturno)".



**Artículo 18. Altura máxima de la edificación**

Las alturas máximas de las construcciones e instalaciones, incluidos todos los elementos, propuestas en las parcelas del Sector SUSNO-T2 "La Jurada", identificadas en el plano **O.6.3.**

**ALTURA MÁXIMA**, no podrán superar las cotas MSL máximas recogidas en la siguiente Tabla:

PARCELA	COTA MSL MÁXIMA (m)
A (ahora P-1)	62.00
B (ahora P-1)	58.60
C (ahora P-2)	62.00
D (ahora P-2)	58.70
E (ahora P-2)	54.70
P-5/P-6	53.50
P-3	54.67
P-4	58.60

- En caso de modificarse la Ordenación del Sector SUSNO-T2 "La Jurada", o la altura de las construcciones previstas en dicho Sector, será necesario un nuevo estudio aeronáutico.

**Artículo 19. Iluminación de las edificaciones en zona de transición**

Se deberá iluminar el edificio previsto en la parcela A, delimitando la parte que vulnera la superficie de transición, conforme establece el Capítulo 6 del Real Decreto 862/2009.

**Artículo 20. Obligación de comunicación**

- Se deberá notificar al gestor aeroportuario y/o al proveedor de servicios de Navegación Aérea, la finalización de la construcción de las edificaciones e instalaciones ubicadas en los diferentes ámbitos del Sector SUSNO - T2 "La Jurada", para su publicación en las cartas correspondientes del AIP, si así se estima que es necesario, conforme a la normativa aplicable. En particular, en el caso de las parcelas P-4, A, B, D y E.
- En relación a las posibles antenas de telecomunicaciones que se instalen en cualquier punto del Plan Parcial SUSNO 1-2 La Jurada, se recomienda que no se autorice la instalación de ningún elemento emisor sí no se dispone de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por las antenas objeto de estudio y las empleadas para la navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo éste ser realizado por la Secretaría de Estado para el Avance Digital (SEAD). Este análisis se considera de capital importancia, debido a que en todo el territorio nacional se

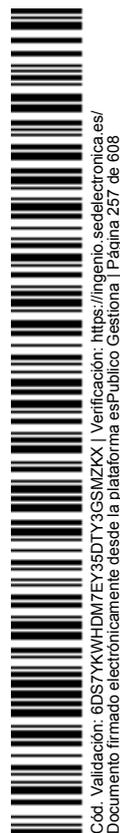
registra un elevado número de interferencias en las frecuencias de tierra/aire y ocasionalmente en las de los Sistemas ILS y VOR. Estas interferencias impiden un normal uso de las comunicaciones con las aeronaves y, en algunas ocasiones, la normal utilización de las Radioayudas para la navegación aérea.

- Se recomienda que las fachadas de las nuevas edificaciones, dada su cercanía a las Instalaciones Radioeléctricas analizadas, presenten un acabado rugoso, que no favorezca la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y que se eviten los acabados metálicos y las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.
- Se deberá notificar al gestor aeroportuario y/o al proveedor de servicios de Navegación Aérea, la finalización de la construcción de las edificaciones e instalaciones de los diferentes ámbitos del Sector "La Jurada", con la finalidad de conocer a partir de qué momento la afección de las nuevas actuaciones quedará registrada en las inspecciones en vuelo que se realizan periódicamente.
- Al encontrarse el Sector SUSNO - T2 "La Jurada" incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc, o el gálibo de de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la Navegación Aérea.
- Según el Artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por el Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre



el terreno del área de servidumbre de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a las servidumbres de limitación de actividades, en cuya virtud, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias
  - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión a error.
  - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramientos.
  - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
  - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijo o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáutica o afectarlos negativamente.
  - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
  - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.”
- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan Parcial SUSNO T-2 “La Jurada” en el término municipal de Ingenio o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en dicho Plan Parcial, prevalecerán las limitaciones de las cotas MSL máximas derivadas de los estudios técnicos de Aena y ENAIRE sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.



### Capítulo 3. **NORMATIVA REGULADORA DE LA URBANIZACIÓN**

La determinación de las características de la urbanización y de las redes de servicios e infraestructuras del Sector SUSNO T-2 “La Jurada”, que se materialicen en ejecución de la ordenación del presente Plan Parcial, se realizará en base a las Ordenanzas de Edificación y Urbanización del Municipio de la Villa de Ingenio, habiéndose publicado el texto íntegro de las mismas con la inclusión de las modificaciones aprobadas por el Pleno Corporativo en sesión ordinaria celebrada el 28 de junio de 2012 en el Boletín Oficial de La Provincia de Las Palmas nº 97 de fecha 30 de julio de 2012.

#### **Artículo 21. Generalidades para el Proyecto de Urbanización**

Corresponderá al Proyecto de Urbanización la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del Sector de SUSNO-T2 “La Jurada”, de forma que alcance la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización definido en los artículos 46 y 47 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), en ejecución de lo determinado por su Plan Parcial de desarrollo.

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del SUSNO-T2 “La Jurada” con los sistemas generales a los que conecten, para lo cual se verificará que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

El Proyecto de Urbanización habrá de cumplir la normativa legal vigente aplicable en cada caso, en función de la materia que se trate (carreteras, obras hidráulicas, depuración, etc.), el reglamento de accesibilidad y supresión de las barreras físicas y de la comunicación y las condiciones técnicas particulares exigidas en las normas aprobadas por el Ayuntamiento de Ingenio.

En el Proyecto de Urbanización del SUSNO-T2 “La Jurada” se incluirá el mayor número de alcorques posible en las aceras, respetando siempre que no se inutilice o dificulte la funcionalidad de las mismas, de las parcelas y de las instalaciones. Asimismo, preverá los espacios necesarios que corresponda para los sistemas de recogida de basura urbana mediante contenedores enterrados, con la dimensión suficiente para permitir la recogida selectiva de residuos, comprendiendo como mínimo los espacios para contenedores de plásticos, cartones, vidrios y basura orgánica.

El proyecto de urbanización, en lo concerniente todas las redes de servicio implantadas en el municipio en lo que corresponda a este Sector de SUSNO-T2 “La Jurada”, concretará las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General y del Plan Parcial de este



Sector, siguiendo las prescripciones antes mencionadas, entre las que se destacan las siguientes, según redes

#### **Artículo 22. Relación con las Servidumbre Aeronáuticas**

Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la Navegación Aérea.

#### **Artículo 23. Red viaria**

El Proyecto de Urbanización contendrá los capítulos de viales, destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan Parcial del SUSNO-T2 "La Jurada", en lo referente a los espacios reservados por aquellos, para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.

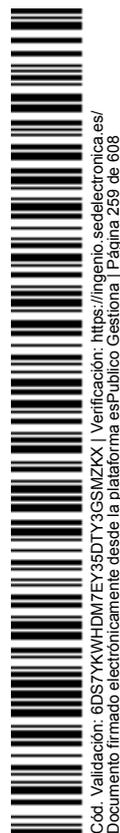
Así, el Proyecto de Urbanización definirá las obras necesarias para la ejecución de las calzadas para vehículos, su señalización, aceras, aparcamientos, anexos a las vías y sendas para los peatones, plazas y demás espacios del uso previamente descrito en el Plan Parcial, así como los proyectos de obras concretas como enlaces, puentes, túneles, vías de acceso, etc.

Para el correcto diseño del trazado y del dimensionado del firme de los viales se seguirán las determinaciones de las Instrucciones de Carreteras 3.1.I.C y 6.1.I.C vigentes, o las que las sustituyan. Cuando los viales sean de relevancia a juicio de los técnicos municipales, deberá realizarse un estudio de regulación y ordenación del tráfico según las Normas 8.1.I.C, 8.2.I.C y 8.3.I.C de las citadas Instrucciones.

En cualquier caso y cuando sean de aplicación, deberán seguirse las Normativas vigentes del Servicio de Carreteras adscrito a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias en aras de conseguir que las vías reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

El Proyecto de Urbanización desarrollará técnicamente la ejecución de las distintas vías previstas en el Plan Parcial, conforme a la jerarquización y dimensiones de éstas que establezca, ajustándose a las pendientes resultantes de las rasantes previstas en dicho Plan Parcial, corrigiéndolas si fuera pertinente y en beneficio de una mejor funcionalidad sin perturbar las determinaciones de ordenación principales.

Así, no deberán sobrepasarse pendientes superiores al ocho por ciento (8%) para el tráfico rodado. A efectos de facilitar la evacuación de aguas superficiales la pendiente mínima de las vías no deberá ser inferior al uno y medio por ciento (1,50%). Las sendas peatonales no superarán en ningún caso la pendiente del doce por ciento (12%).



El perfil longitudinal de cualquiera de las vías previstas en el Plan Parcial no deberá contener puntos bajos que en caso de emergencia no permitan una salida natural de las aguas a través de zonas públicas. Si por la topografía de una zona se produjeran inevitablemente puntos bajos en las vías, se deberá prever un adecuado sistema de evacuación, con rejillas o aliviaderos que deriven el agua a cauces públicos.

Previa o paralelamente a la redacción del Proyecto de Urbanización, para la determinación del tráfico previsto para un vial habrá de realizarse, si la importancia del mismo lo requiere a juicio del servicio técnico del ayuntamiento, un completo estudio en el que se tendrán en cuenta los nuevos flujos determinados por el tráfico generado y el inducido por la nueva situación.

Las aceras cumplirán las exigencias de la norma U.1.2.1 del Anexo 1 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación, así como, al menos, las dimensiones de ancho mínimas establecidas por la Ordenanza Municipal, USNO-T2 “La Jurada”.

Los pasos peatonales cumplirán las exigencias de la norma U.1.2.10.1 del Anexo 1 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación.

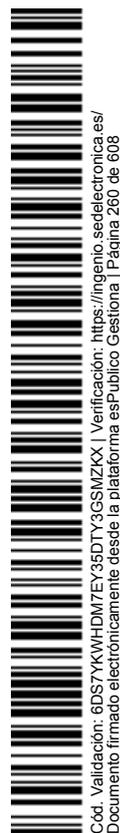
Dadas las características y destino del Sector de SUSNO-T2 “La Jurada”, el Proyecto de Urbanización preverá zona de aparcamiento para taxis en las aceras de mayor ancho frente a los edificios comerciales principales. Asimismo, preverá zonas de carga y descarga de suministro y carga dentro de las parcelas, y no en el viario público, propiamente dicho.

El pavimento en aceras será duro y antideslizante. Cumplirá las exigencias de la norma U.1.2.2. del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación.

En cuanto al tipo, diseño y color de pavimento que se incluyan en el proyecto de red viaria será entre los normalizados o aprobados, en su caso, por el Ayuntamiento de Ingenio.

Los bordillos a emplear como elemento delimitador entre la calzada y la acera serán prefabricados de hormigón, del tipo bicapa y colocados sobre una solera adecuada. Las piezas serán de cincuenta (50) centímetros de longitud y su ancho el que sea más habitual en la zona donde se coloquen. El modelo a emplear se consensuará entre la dirección facultativa y la Oficina Técnica Municipal en aras a facilitar su futuro mantenimiento.

Los alcorques cumplirán con los requisitos recogidos en la Norma U.1.2.5. del Anexo I del Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Las plantaciones de arbolado en los alcorques habrán de realizarse de modo que no disminuya la eficacia del Alumbrado Público.



**Artículo 24.Red de saneamiento**

El Proyecto de Urbanización, en lo concerniente a recogida, tratamiento y eliminación de aguas residuales, en lo que corresponda a este Sector de SUSNO-T2 "La Jurada", concretará las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan Parcial de este Sector SUSNO-T2 "La Jurada".

Comprende dicho proyecto las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión en la red principal.

El Proyecto de Urbanización recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y reutilización o vertido de las aguas residuales, de modo que en ningún caso puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas debajo de los puntos de vertido.

Con carácter previo a la redacción del Proyecto de Urbanización habrá de solicitarse del Ayuntamiento de Ingenio y/o de la empresa prestataria del servicio, en su caso, la información necesaria sobre el punto de conexión a la red existente para evacuar las aguas residuales.

La red de saneamiento ha de ser separativa. La recogida y vertido de las aguas pluviales ha de realizarse por separado de la de fecales.

La red de Saneamiento se dimensionará para un caudal máximo que corresponde al caudal punta sanitario, y para un caudal mínimo que corresponde al caudal mínimo de aguas sanitarias.

La formulación a utilizar será la siguiente:

$$Q_p = K_p \times P \times D$$

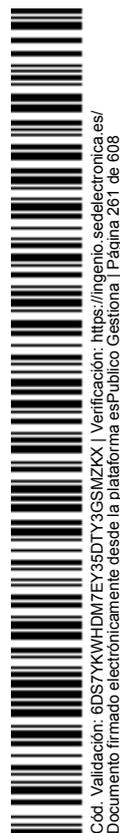
$$Q_{mín} = K_{mín} \times P \times D$$

Donde:  $Q_p$  = caudal punta;  $Q_{mín}$  = caudal mínimo;  $K_p$  = coeficiente punta;  
 $K_{mín}$  = coeficiente reductor;  $P$  = población (o superficie);  $D$  = dotación

Se confeccionará una tabla de dinámica de la red en la que se recojan las características de cada tramo calculado: longitud, cota de pozo inicial y final, diámetro, caudal transportado total, caudal propio, pérdida de carga, velocidad y pendiente.

El diámetro mínimo admisible para colectores es de 300 mm y la sección será circular para diámetros inferiores a 400 mm; para diámetros superiores a 450 mm se recomienda el uso de ovoides que deberán someterse a la aprobación de los servicios técnicos municipales.

En las zonas industriales, a la que se equipara el SUSNO-T2 "La Jurada" salvo prescripción contraria, se estimará una dotación mínima de 20 m<sup>3</sup>/Hectárea x día.



Las redes de evacuación de aguas residuales deberán dimensionarse procurando que las aguas que circulen en horas punta a alta velocidad sean capaces de arrastrar a los sólidos depositados en periodos de baja velocidad.

La combinación del diámetro y de la pendiente de los colectores ha de ser tal que aseguren velocidades mínimas superiores a 0,65 m/s y velocidades máximas inferiores a 4,50 m/s.

Las pendientes mínimas y máximas serán aquellas que produzcan unas velocidades comprendidas entre 0,65m/s y 4,5m/s para caudales mínimos y caudales máximos admisibles de aguas residuales, estando estas además determinadas por las condiciones orográficas.

Los colectores y demás elementos de la red, deberán disponerse en zonas de dominio público, preferiblemente por viales, debiendo evitarse su ubicación en las aceras.

El trazado de los colectores y demás elementos de la red, deberán disponerse en zonas de dominio público, debiendo evitarse su ubicación en las aceras, para evitar interferencias en otras redes en caso de averías.

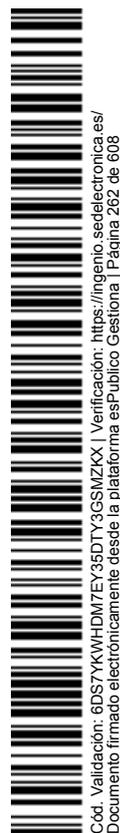
El trazado de los colectores deberá estar constituido por tramos rectos entre pozos de registro, no admitiéndose los tramos curvos. Además, la distancia máxima entre pozos será de cincuenta metros (50,00 m), pudiendo ser éstos de hormigón en masa HM-20 o de cualquier otro material que cumpla con las normas vigentes y sea aceptado por los servicios técnicos municipales.

No se permitirán pendientes en los colectores inferiores al uno con cincuenta por ciento (1,50%), salvo excepciones muy justificadas.

La profundidad mínima de la arista superior de los colectores será de uno con veinte metros (1,20 m). En aquellos tramos en los que, por causas justificadas, quede amenos de ochenta centímetros (80 cm) de profundidad, se hormigonará por completo la zanja del colector. Se dispondrá de elementos de ventilación de la red que disten entre no más de trescientos metros (300 m.).

La conducción de cualquier elemento de la red de saneamiento irá siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua.

Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores de la red los establecimientos que desarrollen actividades que, dentro de los usos previstos en el SUSNO-T2 "La Jurada", evacuen aguas o productos que a juicio de los organismos competentes puedan constituir perjuicios para los colectores así como peligrosos para el personal de vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración.



Será totalmente obligatoria la depuración y la decantación previa al vertido a la red general de saneamiento de la urbanización en la estación de servicio propuesta en la ordenación del presente Plan Parcial.

La limpieza y conservación de las redes de saneamiento serán por cuenta del promotor hasta la recepción definitiva de la urbanización. Cumplido el periodo de garantía, el servicio lo prestará el Ayuntamiento o la empresa prestataria del servicio.

#### **Artículo 25.Red de pluviales**

El Proyecto de Urbanización concretará las obras que determine el Plan Parcial del Sector SUSNO-T2 "La Jurada", en lo referente a las instalaciones que hagan posible la recogida y eliminación de las aguas provenientes de las lluvias. Abarcan estas obras a todos los trabajos que sean necesarios para canalizar el agua procedente de la lluvia que caiga o atraviese el área de actuación considerada hasta su evacuación a redes principales o cauces abiertos.

El Proyecto de Urbanización planteará las soluciones precisas para encauzar las aguas a cauces naturales o artificiales destinados a tal fin, de modo que en ningún caso puedan verse afectadas fincas y propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

Con carácter previo al estudio de la red, habrá de solicitarse al Ayuntamiento la información necesaria sobre el punto más aconsejable para realizar la evacuación de las aguas pluviales y solicitar, si esto fuese necesario, la autorización pertinente al organismo oficial competente.

Con carácter general, para el cálculo de la escorrentía se empleará el método hidrometeorológico propuesto por la vigente instrucción de carreteras, si bien podrá usarse cualquier otro método sancionado por la práctica y previa aprobación de los servicios técnicos municipales.

En ningún caso podrán verterse a la red de saneamiento las aguas pluviales.

La red se dimensiona con el caudal máximo de aguas de lluvia que corresponde al caudal punta, adoptándose como valor mínimo el de 50 mm/hora.

El periodo de retorno a adoptar será, como mínimo, de cinco años (5) y estará en función del tipo de actuación a considerar.

La fórmula de aplicación al cálculo de caudales de referencia desaguados por la red de pluviales es la que se acompaña:

$$Q = C \times I \times A / 300$$

Siendo: Q = caudal máximo previsible (m<sup>3</sup>/s); C = coeficiente de escorrentía; A = superficie de aportación (Ha); I = intensidad media de precipitación para los datos de concentración y retorno (mm/h).

La combinación del diámetro y de la pendiente de los colectores ha de ser tal que aseguren velocidades mínimas superiores a 0,65 m/s y velocidades máximas inferiores a 4,5 m/s.

- El diámetro mínimo admisible para la conexión de rejillas imbornales y de acometidas domiciliarias es de 200mm. y el diámetro mínimo admisible para los colectores es de 400mm

Los colectores y demás elementos de la red de pluviales deberán discurrir, siguiendo las prescripciones municipales de trazado y elementos de esta red, por zonas de dominio público, preferiblemente bajo viales, debiendo evitarse su ubicación en las aceras por las afecciones que cualquier reparación podría acarrear al resto de las canalizaciones de los demás servicios urbanos públicos que suelen situarse en ellas.

La limpieza y conservación de las redes de pluviales serán por cuenta del promotor hasta la fecha de recepción definitiva de la urbanización. Pasado el periodo de garantía, el servicio lo prestará el Ayuntamiento por medio de la Concejalía responsable de Vías y Obras o la empresa prestataria del servicio.

#### **Artículo 26. Red de abastecimiento**

El Proyecto de Urbanización concretará las obras que habrán de llevarse a cabo en ejecución de las determinaciones del Planes Parcial del SUSNO-T2 "La Jurada", en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua necesaria para desarrollar la actividad y usos previstos, riego, sistemas contra-incendios y, en general, instalaciones que proveen de la dotación necesaria de agua potable a las áreas que demandan su consumo.

El Proyecto de Urbanización abarcará las obras necesarias para la captación y conexión con la red primaria para aportar la dotación necesaria de agua a los puntos de consumo, depósitos, redes de distribución, etc.

Con carácter previo a la redacción del Proyecto de Urbanización, habrá de solicitarse del servicio técnico municipal la información necesaria sobre redes existentes y consultar los puntos más aconsejables para conectar a la red municipal de abastecimiento, las presiones de trabajo, los caudales disponibles y cualquier dato que pueda resultar de interés al efecto.

La red de agua potable será claramente separada y diferenciada de las posibles redes de agua residual depurada para riego, de contra incendios y de otros usos.



La red de distribución será mallada y procurando no dejar ramales ciegos. Las conducciones discurrirán por espacios libres públicos y en sus aceras en el caso de la red viaria.

Cada calle contará con una tubería de distribución en ambos laterales de la vía pública de manera que no sea necesario el cruce de las mismas para la alimentación de una parcela.

Dentro de la red mallada podrán existir ramales interiores ramificados, y en los extremos de dichos ramales se instalarán llaves o bocas de riego para que puedan efectuarse limpiezas periódicas, ya que en los tramos finales es frecuente el depósito de fangos, arena, flóculos, etc., que no solo pueden obstruir la tubería sino también consumir el cloro que el agua ha de llevar como defensa de una posible contaminación.

Se estima una dotación mínima de 53 m<sup>3</sup>/día (ratio de 10 m<sup>3</sup>/Hectárea x día).

La red se calculará para caudales máximos iguales a 2,4 veces el consumo medio, estando la velocidad del fluido comprendida entre 0,5m/s y 3m/s.

El conjunto del abastecimiento se calculará para garantizar una presión mínima en la red de 2,5 atmósferas y una máxima de 6 atmósferas (60 m.c.d.a.). En caso de superarse el valor máximo será obligatorio el uso de válvulas reductoras de presión.

Se emplearán tuberías de fundición dúctil, tipo K9, con unión por copa con junta elástica flexible, que cumpla con la Norma UNE-EN 545, o polietileno de alta densidad tipo PE-100, para cualquier diámetro, con una presión mínima de 16 atm, homologada de acuerdo con la Norma UNE-53.131 así como la experimental UNE53.996. Poseerán los Certificados de Conformidad AENOR y Certificado que son aptas para uso alimentario.

En el comienzo de la red de abastecimiento de la urbanización se colocará una unidad de control, según esquema y características normalizadas por el Servicio Municipal de Aguas.

Las tuberías de agua estarán separadas de los conductos de otros servicios, como mínimo en las siguientes distancias, medidas entre generatrices exteriores:

Servicio	Separación horizontal (cm)	Separación vertical (cm)
Saneamiento	60	50
Pluviales	60	50
Red de media tensión	30	30
Red de baja tensión	20	20
Red de telecomunicaciones	30	30

El tendido de la red de abastecimiento se efectuará con carácter general por terrenos de dominio público. No obstante, cuando por circunstancias justificadas a juicio del Servicio no sea posible dar cumplimiento a lo previsto anteriormente, los particulares propietarios de los terrenos afectados por el paso de la tubería deberán poner los mismos a disposición del Servicio en una superficie igual a la delimitada por una franja de 2 m de ancho a lo largo del recorrido de la conducción, no pudiendo obstaculizar por ningún medio el acceso del personal de Servicio a dichos terrenos.

#### **Artículo 27.Red de contraincendios**

Los hidrantes contraincendios se ubicarán adecuadamente, según requisitos del Ayuntamiento, y perfectamente abastecidos de agua. Para el cálculo de los hidrantes contraincendios se consideran tres bocas funcionando simultáneamente, con un consumo de 5 litros/segundo por unidad.

Las bocas se dispondrán a una distancia no superior a doscientos metros (200m). El emplazamiento será fijado en colaboración con el servicio de Protección Civil y el Servicio de Bomberos del Municipio si lo hubiera.

En función del tipo de núcleo en el que se instalen los hidrantes podrán ser de dos tipos:

- De 100 mm de diámetro nominal, capaz de dar un caudal de 1.000 l/min.
- De 80 mm de diámetro nominal, capaz de dar un caudal de 500 l/min.

Todo hidrante de incendio conectado a la red de abastecimiento deberá llevar obligatoriamente, una válvula de cierre en el punto de conexión con la red de abasto, con un diámetro nominal igual al del hidrante.

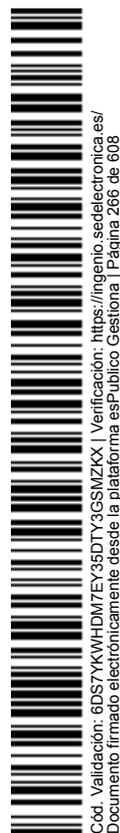
#### **Artículo 28.Red de riego**

La red de riego se alimentará preferiblemente de aguas depuradas. Su proyecto y ejecución respetará las disposiciones de la Norma Tecnológica de Riego (NTE-IFR). La red será canalizada y enterrada a una profundidad máxima comprendida entre cuarenta y cinco (45 cm) y cincuenta centímetros (50 cm).

El consumo mínimo adoptado será de 25 m<sup>3</sup> diarios de agua por Ha.

En las urbanizaciones se emplearán tuberías de polietileno PE-80 o PE-100, fundición dúctil ó PVC orientado molecularmente, para cualquier diámetro, con una presión mínima de 6 atm.

Las tuberías serán de color naranja o negras con una franja superior naranja.



Todas las tuberías y piezas especiales a emplear en las urbanizaciones deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR y cumplir la norma española UNE y la internacional ISO.

Los distribuidores desde la red general para alimentar a un máximo de 12 Unidades de Riego o Bocas, serán al menos de 90 mm de diámetro. Las derivaciones para alimentar a cada Unidad tendrán un diámetro mínimo de 40mm.

En el comienzo de la red de riego de la urbanización se colocará una unidad de control, según esquema y características aprobadas por el Servicio Municipal de Aguas.

#### **Artículo 29.Red de suministro eléctrico**

El Proyecto de Urbanización abarcará los trabajos que llevarán a cabo las determinaciones del Plan Parcial del SUSNO-T2 "La Jurada" en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda, de acuerdo con las condiciones establecidas según la legislación vigente, que recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía tanto en media como en baja tensión.

El Proyecto de Urbanización incorporará tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento, previendo las estaciones de transformación que fueran necesarias para el suministro en baja tensión a las parcelas.

Las líneas de distribución de nueva ejecución de media tensión y baja tensión serán canalizadas de forma subterránea, quedando expresamente prohibidas dentro de las nuevas áreas las conducciones aéreas o adosadas a los edificios.

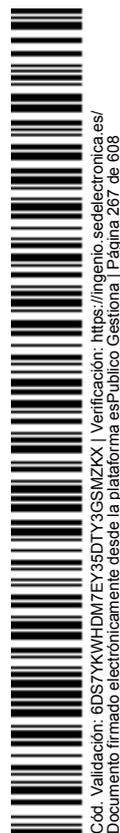
Las casetas de transformación pueden ser de los tipos subterráneos, semienterrados, superficiales, en interior de edificios y en intemperie.

Las conducciones a emplear serán tubos de polietileno de alta densidad de doble pared, lisa interior y corrugada exterior, de color rojo, de diámetros normalizados.

Las tuberías para la protección de canalizaciones eléctricas enterradas y sus accesorios deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR, y cumplir las normas: NF C 68-171, la UNE-EN 50086-2-4 y la ISO 9002.

#### **Artículo 30.Red de alumbrado público**

El Proyecto de Urbanización abarcará los trabajos que llevarán a cabo las determinaciones del Plan Parcial del SUSNO-T2 "La Jurada" en lo referente a las instalaciones que hacen posible el la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.



El Proyecto de Urbanización recogerá a tal fin toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público, comprendiendo la definición de cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones precisas para obtener un alumbrado adecuado.

Los parámetros luminotécnicos y las condiciones generales de diseño de la instalación se fijarán de acuerdo con las recomendaciones para la iluminación de los diferentes tipos de espacios públicos de la Comisión Internacional de la Iluminación (C. T. I.), en su última edición en cada momento, aunque con las siguientes precisiones:

Ancho calzada (m)	Lmed (cd/m <sup>2</sup> )	Uo	Ult	Ti	H (m)	P(w)
< 6 m	1	≥0,4	≥0,5	<10	7-8	100-150
6 – 12 m	1,5	≥0,4	≥0,7	<10	8-10	150-250
> 12 m	2	≥0,4	≥0,7	<10	12-14	400

Siendo:

Lmed = Luminancia media en la superficie de calzada (cd/m<sup>2</sup>); Uo = Uniformidad global; Ult = Uniformidad longitudinal; Ti = Incremento del umbral.

Se emplearán las fuentes de luz de máximo rendimiento en lúmenes por vatio existentes en el mercado del alumbrado público, siempre que sus condiciones de discriminación cromática y vida útil sean aceptables.

La utilancia en vías de circulación automóvil será, como mínimo, de 0,35 para calzadas de hasta 6 m de ancho; de 0,40 para calzadas entre 6 y 12 m; y de 0,45 para calzadas de más de 12 m.

Cuando la tubería discurra por aceras se situará en la zona próxima al bordillo, estando separada de éste, como mínimo 0,2 m para permitir su reparación. Si existieran alcorques, la tubería no discurrirá bajo ellos.

Se emplearán tubos de polietileno de alta densidad de doble pared, lisa interior y corrugada exterior, de color rojo, de diámetros normalizados.

Las tuberías para la protección de canalizaciones de alumbrado público y sus accesorios, deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR, y cumplir las normas: NF C 68-171, la UNE-EN 50086-2-4 y la ISO 9002.

### Artículo 31.Red de telecomunicaciones

Se consideran tales aquellas destinadas a la transmisión de información por cable, dichas instalaciones habrán de ir forzosamente canalizadas subterráneamente bajo aceras, conforme

defina el Proyecto de Urbanización en ejecución de las determinaciones que sobre este tipo de red establezca el Plan Parcial del SUSNO-T2 “La Jurada”, la Normativa sectorial aplicable y la Ordenanza Urbanística Reguladora de Instalaciones de Telecomunicaciones aprobada por el Ayuntamiento de Ingenio.

El número y el tipo de conductos a ejecutar dependerán de los servicios que se contemplen, siendo de obligado cumplimiento el contemplar las canalizaciones subterráneas necesarias como para dotar al menos de dos proveedores de servicios de telecomunicaciones a las nuevas actuaciones.

En cualquier caso, el servicio técnico del ayuntamiento habrá de ser consultado y serán los que en cada momento indiquen los operadores de telecomunicación autorizados para suministrar servicios en la zona.

Los conductos a utilizar serán tubos de diámetros y materiales normalizados, tanto en diámetro como en color, por la compañía prestataria del servicio a instalar y por el organismo gubernamental competente.

Actualmente, los colores normalizados son los siguientes:

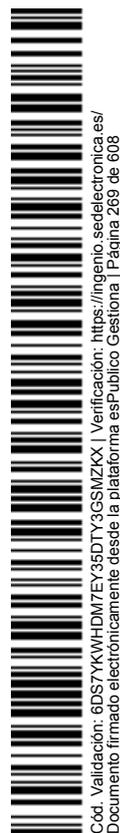
- Verde: Red de telecomunicaciones
- Azul: Televisión por cable
- Blanco: Fibra óptica

Las tuberías para la protección de canalizaciones de telecomunicaciones enterradas y sus accesorios, deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR, y cumplir las normas: NF C 68-171, la UNE-EN 50086-2-4 y la ISO 9002.

### **Artículo 32. Señalización**

El Proyecto de Urbanización recogerá con suficiente grado de detalle la señalización horizontal y vertical necesaria para el correcto funcionamiento del tráfico que tenga lugar en el viario del Sector SUSNO-T2 “La Jurada”. Para ello tendrá en cuenta lo prescrito en las siguientes normas:

- Norma 8.1-IC Señalización vertical de la Instrucción de Carreteras, aprobada por la Orden FOM/534/2014, de 20 de marzo.
- Norma 8.2-IC Señalización horizontal de la Instrucción de Carreteras, aprobada por la Orden Ministerial de 16 de julio de 1987.



## Capítulo 4. NORMATIVA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

### Artículo 33. Aplicación.

Las condiciones de protección ambiental se imponen a las construcciones y parcelas, cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones, con objeto de que de su utilización no se deriven agresiones al exterior por emisión de ruido, vibraciones, calor, deslumbramientos, gases, humos o partículas, olores o vertidos. Las siguientes condiciones vienen a complementar las actuales Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente, las cuales son de obligada aplicación.

### Artículo 34. Vertidos.

Se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza de Gestión Reguladora del Uso y Vertidos a la Red de Alcantarillado. Se prohíben el vertido de basuras al alcantarillado y el vertido simple en vertederos incontrolados. Se prohíbe el vertido de aguas pluviales a la red de alcantarillado. Estas deberán verterse obligatoriamente a la red de pluviales allí donde exista y, donde no, verterán directamente a la calzada, preferiblemente a la acera y a una altura sobre ella de entre cinco y quince centímetros (5 cm/15 cm) como máximo. Deberán hacerse tantas salidas de pluviales a la acera como sea necesario para que, por cada uno de los desagües, viertan las aguas recogidas por trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m<sup>2</sup>), como máximo, de cubiertas o patios.

### Artículo 35. Vertidos industriales.

Los residuos sólidos procedentes de procesos industriales e instalaciones no domésticas serán almacenados en el mismo lugar de producción hasta su transporte y vertido en el Vertedero Municipal.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del particular. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de Aguas Residuales.

Las aguas residuales procedentes de procesos industriales e instalaciones que puedan perjudicar al proceso normal de depuración biológica se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.



**Artículo 36. Emisión de gases, humos y otros contaminantes atmosféricos.**

No se permitirá la emisión de ningún tipo de gases, humos, cenizas, polvo, vapores ni ninguna otra forma de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes públicos o privados, o deterioren las condiciones del entorno urbano o rústico.

Las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos o polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario. No podrán instalarse motores fijos o grupos electrógenos en comercios, viviendas, edificios ni locales públicos en general, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal, incluyendo las instalaciones de aireación y refrigeración mecánicas. Los conductos de chimeneas, salidas de ventilación forzada, o cualquier otro sistema que pueda evacuar humos o malos olores, debe sacarse, necesariamente hacia la cubierta del edificio, atendiendo a las limitaciones que resultan de las condiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil, y las que imponga en su autorización AESA.

**Artículo 37. Emisión de ruidos y vibraciones.**

Serán de obligada aplicación las actuales Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente, Ruidos y Vibraciones y la Ley del Ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, (BOE 18/11/2003), siempre que no se contradiga la ley.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para las instalaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso por las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

**Artículo 38. Preservación de elementos arqueológicos y etnográficos**

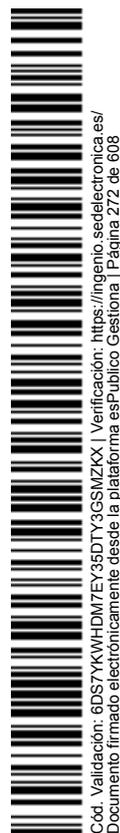
Con carácter previo a la autorización administrativa para la ejecución de las obras de urbanización, se deberá realizar un reconocimiento arqueológico del sector que garantice la preservación del patrimonio arqueológico y etnográfico que pudiera existir.

Previamente al inicio de las obras deberá realizarse una comunicación por escrito al Servicio de Patrimonio Histórico del Ilte. Ayuntamiento de la Villa de Ingenio, con indicación de la persona o empresa responsable de los trabajos arqueológicos.

Durante la ejecución de las obras de urbanización será preceptiva la presencia periódica de un arqueólogo o profesional habilitado para reconocer los yacimientos que puedan aparecer. El espacio delimitado por su interés arqueológico contará con un vallado y señalización antes del inicio de cualquier otra actividad, informándose al personal de la obra de la naturaleza patrimonial de este ámbito. El vallado deberá contar con control arqueológico directo y permanente en los términos que al efecto determina la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias.

Ante la presencia en el área de restos arqueológicos en superficie, se establecen una serie de medidas que se deben garantizar a través del seguimiento ambiental del plan. Estas medidas son:

- La recogida del material arqueológico en superficie se hará de forma sectorizada, en espacios máximos de dos por dos metros. Cada sector contará con denominación individual, estará georreferenciado y su ubicación se indicará en la correspondiente memoria de intervención arqueológica. Los materiales deberán ser debidamente etiquetados y embolsados, con indicación en la etiqueta e inventario de su procedencia.
- Los sondeos arqueológicos serán realizados con medios manuales, con dimensiones no menores a un metro cuadrado y se ubicarán en las zonas en las que se determine las mayores concentraciones de materiales arqueológicos.
- Una vez se hayan realizado los sondeos arqueológicos se hará una valoración conjunta y sobre el terreno de los resultados con el personal técnico del Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria. A partir de esta valoración se estimará la necesidad de adoptar nuevas medidas preventivas, ampliar el número de sondeos o continuar con la valoración arqueológica mediante zanjas abiertas con maquinaria.
- Si alguno de los sondeos rindiese restos de estructuras o depósitos arqueológicos, se considerará si es necesaria su ampliación de cara a determinar la extensión, naturaleza y estado de conservación.
- La apertura de zanjas a la que se hace referencia en el punto e) deberá contar con control arqueológica permanente y a pie de obra en los términos que determina para este tipo de actuaciones arqueológicas la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias. Si durante la excavación de esas zanjas se produjese el hallazgo de materiales



arqueológicos, deberán detenerse las afecciones al subsuelo y notificarse al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria.

- Todos los resultados de los trabajos señalados en puntos precedentes deberán ser recogidos en un informe en el que también se harán propuestas relativas a las medidas de conservación/protección de los restos arqueológicos que allí se hubieran documentado en la fase de actuaciones previstas en el SUSNO. Sobre la base de lo recogido en ese informe y las tareas de seguimiento se emitirá un informe técnico desde el Servicio de patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria sobre dichas medidas en el caso de que fueran necesarias. Sin dicho informe, no podrá haber afección alguna al espacio delimitado como yacimiento arqueológico en el documento informado.

### **Artículo 39. Determinaciones ambientales del PGO de Ingenio**

Las determinaciones ambientales establecidas en la Ficha Urbanística del SUSNO T-2 La Jurada son las siguientes:

- 1) En la zona de contacto con el suelo urbano de El Carrizal colindante deberá localizarse una franja peatonal de al menos 4 metros de ancho localizando un árbol de porte cada 10 metros.
- 2) La zona de defensa de la carretera deberá tratarse de manera arbolada para evitar las afecciones acústicas de la GC-1.
- 3) Tratamiento de fachadas con materiales de calidad y colores de acuerdo con la carta
- 4) Tratamiento de las cubiertas como tercera fachada.

## **Capítulo 5. NORMATIVA POR AFECCIÓN A LA GC-1**

### **Artículo 40. Subordinación a la Normativa del PTE-13**

Al Sector SUSNO T-2 La Jurada le será de aplicación la Normativa de rango de eficacia del PTE-13 (BOC nº157 del jueves 14 de agosto de 2014), en especial en lo relativo a la Servidumbre acústica

### **Artículo 41. Accesos desde la GC-1**

Las propuestas de acceso que interceptan con la "Zona de reserva del PTE-13" que figuran en los planos de ordenación, se consideran meramente indicativas y/o tentativas. El diseño final de los citados accesos así como el del "Enlace de El Carrizal" previsto en el artículo 25 de la Normativa del PTE-13 se llevará a cabo en el marco de los Proyectos de Construcción,



considerándose que habrá de ser en ellos cuando se proceda a determinar si son viables las citadas conexiones con la futura infraestructura viaria prevista en el PTE-13.

Por ser colindante el Sector SUSNO T-2 La Jurada con la Autopista GC-1, esta tiene que tener impedido el acceso a la misma desde los terrenos colindantes tanto para peatones como animales, de conformidad con lo que establece en el artículo 4 apartado b) de la Ley 9/1991 de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias. Como consecuencia de lo anterior no podrá eliminarse la valla de cierre diáfano de la autopista GC-1 existente hoy en día.

La Parcela P-4 de carácter privado que se propone para la estación de servicio, no podrá tener acceso directo al futuro ramal del "Enlace de El Carrizal", con objeto de garantizar la seguridad vial, así como una posible disminución de la capacidad de circulación en la vía, cuyo trazado se definirá en los proyectos de construcción que desarrollen lo previsto en el PTE-13, por lo que, los accesos de entrada y/o salida a la estación de Servicio se tendrán que disponer por el vial B.

Los aspectos recogidos en este artículo podrán ser modificados con Informe Favorable de la Administración competente.

#### **a. Afección a las carreteras de interés regional**

- Al sector SUSNO T-2 La Jurada le será de aplicación la Normativa con rango de eficacia del PTE-13 (B.O.C. nº 157, del jueves 14 de agosto de 2014), en especial en lo relativo a la Servidumbre acústica.
- Las dos propuestas de accesos que interceptan con la "Zona de reserva PTE-13" que figuran en el plano de la Alternativa C) que se ha seleccionado, se consideran meramente indicativas y/o tentativas, tal y como se indica en el propio documento de "Borrador del Plan".
- El diseño final de los citados accesos que se han grafado en el interior de dos círculos de color rojo, así como el del "Enlace de Carrizal" previsto en el artículo 25 de la Normativa del PTE-13, se llevará a cabo en el marco de los Proyectos de Construcción que se redacten y aprueben al respecto, en los que se definirá su tipología, sus características funcionales, geométricas, y técnicas, considerándose que habrá de ser en ellos cuando se proceda a determinar si son viables las citadas conexiones con la futura infraestructura viaria prevista en el PTE-13.
- Mientras no se ejecuten y se abran al tráfico las infraestructuras viarias previstas en el PTE13 que sean colindantes con el Sector SUSNO T-2 La Jurada, el acceso de vehículos y personas a dicho ámbito de actuación únicamente podrá realizarse por el viario municipal aledaño, el cual deberá adaptarse a las referidas circunstancias.
- Por ser colindante el Sector SUSNO T-2 La Jurada con la Autopista GC-1, esta tiene que tener impedido el acceso a la misma desde los terrenos colindantes tanto para peatones como animales, de conformidad con lo que se establece en el Artículo 4, Apartado b) de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias. Como

consecuencia de lo anterior, no podrá eliminarse la valla de cierre diáfano de la Autopista GC-1 existente hoy en día, la cual tendrá que grafarse en los documentos de planos que afecten a la figura de planeamiento.

- La parcela P-4 de carácter privado que se propone para la ejecución de una Estación de Servicio, no podrá tener acceso directos al futuro ramal del "Enlace de Carrizal", ni al ramal de acceso de entrada que se propone al sector SUSNO T-2, con objeto de garantizar la seguridad vial, así como una posible disminución de la capacidad de circulación en la vía, cuyo trazado se definirá en los Proyectos de Construcción que desarrollen lo previsto en el PTE-13, por lo que, los accesos de entrada y/o salida a la Estación de Servicio se tendrán que disponer por el "Vial -B".

#### **Artículo 42. Respetto a las servidumbres**

La implantación para que toda la urbanización se debe situar fuera de la servidumbre de la carretera, es decir, a 25 metros de la explanación de la GC-1, quedando la franja de dominio y de servidumbre, como franja de separación física entre la urbanización y la actual GC-1.

#### **Artículo 43. Cerramientos**

No se autorizarán cerramientos en la zona de dominio público. En la zona de afección estos podrán autorizarse a partir de la línea de edificación prevista en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y en el Decreto 131/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

#### **Artículo 44. Publicidad dirigida a las carreteras insulares**

Se estará en lo dispuesto en el artículo 59 y 60 del el Reglamento de Carreteras de Canarias.

Las Palmas de Gran Canaria, noviembre de 2021

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo.: Julio Rodríguez Márquez

