

Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA
NORMATIVA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Julio 2016



ANEXO I

Volumen I: Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUSO/R-2 Los Sauces.

Tomo I: Memoria y Normativa de Ordenación Pormenorizada

ANEXO I. VOLUMEN I:

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA ESPECÍFICOS EN SUELO
URBANO Y URBANIZABLE: SUSO LOS SAUCES**

**MEMORIA Y NORMATIVA DE ORDENACIÓN
SUSO/R-2 LOS SAUCES**

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN	2
2. ANTECEDENTES.....	2
2.1 NECESIDAD DE UNA REVISIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUR 7 DENTRO DEL PGO VIGENTE	2
2.2 DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL SECTOR Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA.....	3
3. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE COOPERACIÓN Y DE LA DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN INDEPENDIENTES	8
4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DELIMITADO SUSO/R-2 LOS SAUCES	9
4.1 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR, SUPERFICIE Y LOCALIZACIÓN	9
4.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS Y USOS EXISTENTES	10
4.3 AFECCIONES	11
4.4 DESCRIPCIÓN DE LINDEROS	11
4.5 ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN PARCIALMENTE EJECUTADA	12
5. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POR LA REVISIÓN DEL PGO	15

ÍNDICE DE LA NORMATIVA

TITULO I CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN	17
<i>Artículo 1 Ámbito de aplicación y condiciones generales de aplicación</i>	<i>17</i>
TITULO II NORMAS PARTICULARES SOBRE LOS USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	17
<i>Artículo 2 Régimen de aplicación de los usos en el SUSO/R-2 Los Sauces</i>	<i>17</i>
TITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	18
<i>Artículo 3 De las condiciones establecidas para cada clase de suelo.....</i>	<i>18</i>
<i>Artículo 4 Coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento del sector</i>	<i>18</i>
<i>Artículo 5 Síntesis de la ordenación para la totalidad del ámbito territorial</i>	<i>18</i>
<i>Artículo 6 Reservas de suelo.</i>	<i>20</i>
<i>Artículo 7 Edificabilidad neta para infraestructuras y equipamientos.-</i>	<i>21</i>
<i>Artículo 8 Servicios e infraestructuras.-</i>	<i>22</i>
TITULO IV NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.	24
CAPITULO I DEFINICIONES Y CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PARCELA	24
<i>Artículo 9 Parcela.....</i>	<i>24</i>
<i>Artículo 10 Parcela Mínima.....</i>	<i>24</i>
<i>Artículo 11 Modificación, Segregación y Agregación de Parcelas.</i>	<i>25</i>
<i>Artículo 12 Linderos de la Parcela.....</i>	<i>25</i>
<i>Artículo 13 Superficie de Parcela.....</i>	<i>25</i>
<i>Artículo 14 Alineaciones y rasantes Oficiales.....</i>	<i>25</i>
<i>Artículo 15 Fondo y ancho de parcela.....</i>	<i>25</i>
<i>Artículo 16 Delimitación, Identificación y Cerramiento de las Parcelas.....</i>	<i>26</i>
<i>Artículo 17 Parcela Urbanizada.</i>	<i>26</i>
<i>Artículo 18 Condiciones para la Edificación de una Parcela.</i>	<i>27</i>
CAPITULO II DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.....	27

Artículo 19	<i>Definiciones y condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela.</i>	27
Artículo 20	<i>Edificio</i>	27
Artículo 21	<i>Retranqueos o Separación a Linderos.</i>	27
Artículo 22	<i>Definición Genérica de Fachada.</i>	28
Artículo 23	<i>Separación entre Edificios.</i>	28
Artículo 24	<i>Fondo Edificable</i>	28
Artículo 25	<i>Superficie Ocupada.</i>	28
Artículo 26	<i>Determinación Normativa de la Superficie Ocupada.</i>	29
CAPITULO III	DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN	29
Artículo 27	<i>Determinación Normativa de la Superficie Edificable.</i>	29
Artículo 28	<i>Superficie Edificada.</i>	29
Artículo 29	<i>Altura de Edificación.</i>	29
Artículo 30	<i>Medición de la Altura de la Edificación a Parcela Urbanizada.</i>	30
Artículo 31	<i>Medición de la Altura a Vía Pública.</i>	30
Artículo 32	<i>Medición de la Altura de la Edificación en Plantas.</i>	31
Artículo 33	<i>Establecimiento Normativo de la Altura Exterior de la Edificación.</i>	31
Artículo 34	<i>Denominación y Condiciones de Plantas de una Edificación.</i>	31
Artículo 35	<i>Construcciones Permitidas por Encima de la Altura máxima.</i>	32
Artículo 36	<i>Altura Interior.</i>	32
Artículo 37	<i>Altura Interior mínima según usos.</i>	33
CAPITULO IV	SISTEMAS DE ORDENACION.	33
Artículo 38	<i>Concepto de Sistema de ordenación.</i>	33
Artículo 39	<i>Relación de Sistemas de ordenación</i>	33
Artículo 40	<i>Sistema de ordenación en hilera.</i>	34
Artículo 41	<i>Sistema de Ordenación de Ciudad-Jardín.</i>	34
Artículo 42	<i>Sistema de Ordenación de Agrupación o de Conjunto.</i>	35
Artículo 43	<i>Sistema de Ordenación de Edificación Singular.</i>	36
Artículo 44	<i>Sistema de Ordenación de Edificación Abierta.</i>	36
Artículo 45	<i>Edificación escalonada.</i>	38
CAPITULO V	DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	39
Artículo 46	<i>Soluciones para la dotación de aparcamientos</i>	39
Artículo 47	<i>Plaza de aparcamiento</i>	39
Artículo 48	<i>Dotación de aparcamientos según usos.</i>	40
TITULO V	NORMAS PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR	41
CAPITULO I	CONDICIONES DE LA RED VIARIA ESTRUCTURAL DEL ÁREA.	41
Artículo 49	<i>Definición y categorías</i>	41
Artículo 50	<i>Características de la Red del Sistema Territorial.</i>	41
CAPITULO II	CONDICIONES DE LA RED VIARIA RODADA PEATONAL Y LOS APARCAMIENTOS	41
Artículo 51	<i>Vías de Tránsito rodado.</i>	41
Artículo 52	<i>Los aparcamientos.</i>	43
Artículo 53	<i>Peatonales.</i>	43
TITULO VI	ORDENANZA DE LA EDIFICACION	45
CAPITULO I	ORDENANZA RESIDENCIAL.	45
Artículo 54	<i>Sistemas de ordenación de las distintas tipologías edificatorias.</i>	45
Artículo 55	<i>Condiciones particulares para las tipologías edificatorias R1, R2 y R3</i>	45
Artículo 56	<i>Condiciones particulares para la Tipología edificatoria R4</i>	48
Artículo 57	<i>Ordenanza específica en la Parcela 82</i>	48
Artículo 58	<i>Usos predominantes, complementarios y alternativos de las distintas tipologías residenciales</i>	49
Artículo 59	<i>Cuadro síntesis de ordenación de las parcelas Residenciales</i>	49

CAPITULO II	ORDENANZA EN PARCELAS COMERCIALES.	66
Artículo 60	Parcela C1 (C1 a y C1 b) comercial.-	66
Artículo 61	Parcela (c2) comercial.-	67
Artículo 62	Parcela (c3) comercial.-	67
Artículo 63	Condiciones de los Usos en las parcelas con uso comercial.....	68
CAPITULO III	DOTACIONES	70
Artículo 64	Parcela (D) deportivo.-.....	70
Artículo 65	Parcelas Dotacional educativo, preescolar (E) y Social (S).....	71
Artículo 66	Ordenanza de Elementos Infraestructurales (If y Dp1).....	72
TITULO VII	ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES.	73
CAPITULO I	CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES.	73
Artículo 67	Ordenanza de Espacios Libres del sistema Local (Zv1, Zv2, Zv3, Zv4, Zv5)	73
Artículo 68	Relación de Especies.	75
TITULO VIII	NORMAS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.	76
CAPITULO I	CONDICIONES EXIGIBLES A LAS NORMAS DE DESARROLLO.	76
Artículo 69	Delimitación de Unidades de Actuación.	76
Artículo 70	Sistema de Actuación	76
CAPITULO II	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.	76
Artículo 71	Clases de Instrumentos.	76
Artículo 72	Estudio de Detalle.	77
Artículo 73	Parcelaciones urbanísticas.	77
Artículo 74	Modificaciones Toleradas a la Parcelación.....	77
CAPITULO III	INSTRUMENTOS DE EJECUCION.....	78
Artículo 75	Clases de proyectos.	78
Artículo 76	Condiciones Generales de los proyectos técnicos.	78
Artículo 77	Definición y tipos de proyectos de urbanización.....	78
Artículo 78	Contenido documental de los proyectos de urbanización.	79
Artículo 79	Definición y tipos de proyectos de edificación.	79
Artículo 80	Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas.	80

MEMORIA DE ORDENACIÓN SUSO/R-2 LOS SAUCES

1. INTRODUCCIÓN

El suelo urbanizable de los Sauces (SUSO/R-2), tal como ya se ha expuesto en la memoria de ordenación estructural de esta Revisión del PGO, posee unos antecedentes que deben ser expuesto para poder entender los motivos que han ocasionado los cambios en cuanto a su ordenación pormenorizada y su gestión.

2. ANTECEDENTES

La cronología y justificación de este suelo urbanizable se contiene seguidamente.

2.1 Necesidad de una revisión de la ordenación pormenorizada del SUR 7 dentro del PGO vigente

Tal como se ha explicado en la memoria de ordenación estructural el sector de los Sauces se clasificó en la modificación puntual de las NNSS aprobada por la CUMAC en fecha 23-4-91 y publicada en el BOC N° 72 de 29 de mayo de 1991. Simultáneamente se redactó el plan Parcial alcanzando su aprobación definitiva por la CUMAC el día 23-4-91 y publicado en el BOC nº 15 de 31 de enero de 1992. Así mismo con fecha 27-1-92 el Ayuntamiento Pleno aprobó el correspondiente Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización aprobado con fecha 30-3-92.

En desarrollo a este plan parcial se ejecutó parcialmente la urbanización y edificación, aunque tras el incumplimiento demostrado por parte del promotor el Alcalde mediante Decreto paralizó la ejecución de las edificaciones residenciales, tal como se describe pormenorizadamente en el punto siguiente de esta memoria. En consecuencia el PGO del 2005 asumió la ordenación pormenorizada de este sector e instó al cambio del sistema por ejecución forzosa. No obstante tras los estudios previos realizados por la Oficina Técnica Municipal antes del comienzo del PGO del 2005 vigente, se concluyó que el plan parcial aprobado y que se había ejecutado en parte, debía revisarse por varios motivos. Por un lado el topográfico realizado por la Oficina Técnica Municipal no se correspondía con la definición gráfica deficiente del Plan Parcial originario, dando como resultado superficies considerablemente diferentes con la misma delimitación, lo que se achaca, en principio, a que los medios técnicos actuales dan mayor definición que los de hace 10 años. A este problema de carácter técnico se le añaden la falta de correspondencia de lo ejecutado hasta la fecha con lo previsto en el proyecto por errores de replanteo en las parcelas peatonales y sobre todo, a la rasante de los viales de nueva ejecución.

Es por ello que la ordenación pormenorizada que desarrolló el Plan General aprobado en julio del 2005 asume de forma integral el mismo ámbito territorial del sector de suelo apto para urbanizar, tal como se delimitó en el plano de Ordenación de la Modificación de Normas Subsidiarias, pero incorporó cambios en la ordenación pormenorizada a través de la cual se obtenían las siguientes mejoras, de carácter general, para el municipio:

1) Se permitía desbloquear la ejecución de este instrumento de planeamiento, cambiando el mecanismo de la ejecución privada por una acción pública global en el sector, conforme al procedimiento que el nuevo sistema de ejecución Forzosa describe, para lo cual el Ayuntamiento estaba habilitado según lo establecido en el art. 134. 2 c) y d) del TRLOTENC.

- 2) Mejorar, al igual que pretendía el Plan Parcial originario, el nivel dotacional de la zona creando, dentro del mismo, una dotación deportiva de dimensión mayor a la determinada por el Reglamento de Planeamiento, que sirviera de servicio para toda el área de influencia del sector, dotaciones escolares y equipamientos comerciales que sirvan de apoyo a las zonas circundantes.
- 3) Mejorar la accesibilidad de la zona introduciendo rotondas de acceso a la urbanización y vías de servicio paralelas a la carretera G.C.-70 Moya –Guía.
- 4) Transformar en travesía urbana la vía de acceso de Guía a Moya mediante la ejecución de acerado, sacando derivaciones de esta vía.
- 5) Cambiar el aspecto de la entrada de Guía, introduciendo una zona de Ciudad Jardín, bordeada por paseos peatonales arbolados.

2.2 Declaración de incumplimiento de obligaciones urbanísticas en el sector y establecimiento del sistema de ejecución forzosa

Una vez aprobado el Plan General del 2005 se adjudicó el contrato que debía servir de base para la iniciación y resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento de obligaciones urbanísticas en el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado Los Sauces.

En la memoria del documento, la cual debería iniciar el expediente de incumplimiento de deberes, resultaban los siguientes:

“ANTECEDENTES.

Dado el extenso período de tiempo que ha transcurrido desde la iniciación del desarrollo urbanístico de este sector, es conveniente dividir los hechos en función de si corresponden: 1) A la ejecución de las Normas Subsidiarias que delimitaron inicialmente el sector; 2) Al expediente de expropiación de los terrenos correspondientes a las personas no adheridas a la Junta de Compensación y; 3) Expediente para cambiar el sistema de ejecución del sector Los Sauces.

1) Hechos relativos a la ejecución de las Normas Subsidiarias que delimitaron inicialmente el sector.

Los representantes del Ayuntamiento de Santa María de Guía y los representantes de la entidad mercantil House Inn suscriben un convenio urbanístico el 31 de octubre de 1990, a través del cual el Consistorio se obligaba principalmente a habilitar el marco jurídico-urbanístico necesario para desarrollar un sector de uso principal residencial-unifamiliar en unos terrenos localizados en la zona de la Montañeta, los cuales eran propiedad de la referida mercantil. Por su parte, House Inn se comprometía a la redacción de los instrumentos necesarios para desarrollar urbanísticamente este sector y a ceder al Ayuntamiento de Santa María de Guía el Teatro Cine Hésperides, cuyo valor ascendía en ese entonces a 30.500.000 pesetas.

El Ayuntamiento de Santa María de Guía, cumpliendo con las obligaciones que había asumido en este convenio, impulsa la tramitación de una modificación puntual de sus

Normas Subsidiarias para clasificar un sector de suelo apto para urbanizar, que pasó a denominarse Sector 7 Los Sauces.

Asimismo, impulsó la tramitación del Plan Parcial que debía ordenar pormenorizadamente el sector. El resultado de este impulso municipal fue la aprobación de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Santa María de Guía en La Montañeta y la aprobación definitiva del Plan Parcial de Los Sauces a través de sendos acuerdos de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias adoptados en sesión de 23 de abril de 1991 (BOC N° 72 de 29 de mayo de 1991 y BOC n° 15 de 31 de enero de 1992 respectivamente).

En el lógico desarrollo de dichos terrenos, el propietario mayoritario de los mismos, la sociedad HOUSE INN, instó la tramitación y aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, documentos éstos que fueron aprobados por el Ayuntamiento de Santa María de Guía el 9 de agosto de 1991. Por su parte, esta Junta fue constituida formalmente ante el Notario de Santa María de Guía Don Jesús María Vega Negueruela el 13 de noviembre de 1991 bajo el número 453 de orden de su protocolo, quedando adheridos a la misma propietarios que representaban el 83,46% de la superficie del sector mientras que el 16,54% restante decidió no adherirse a la misma.

Ante el incumplimiento por parte de House Inn de su obligación de entregar al Consistorio el Teatro Cine Hespérides se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento de Santa María de Guía, en sesión mantenida el 27 de enero de 1992, la modificación de la estipulación tercera del convenio de 31 de octubre de 1991, en el sentido de establecer una obligación alternativa a la entrega de este inmueble mediante la entrega de su valor de tasación (30.500.000 pesetas)

Por otra parte, con la finalidad de acometer la ejecución material de la urbanización, la Junta de Compensación del Plan Parcial Los Sauces encarga la redacción de todos los documentos urbanísticos necesarios para ello, es decir, Proyecto de Urbanización y de Reparcelación. Por lo que aquí interesa, el Proyecto de Compensación de dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa María de Guía de 27 de enero de 1992 (BOP de 12 de febrero del mismo año) y protocolizado ante el Notario que ha sido citado el 27 de marzo del mismo año bajo el 409 de orden de su protocolo. Asimismo, mediante Decreto de la Alcaldía de Ayuntamiento de Santa María de Guía de 21 de mayo de 1992 se otorgó licencia de obras de urbanización en el ámbito del Plan Parcial Los Sauces.

El proyecto de compensación del Plan Parcial Los Sauces fue objeto de una inscripción parcial en el Registro de la Propiedad, según resulta de los datos obrantes en este Organismo, ya que en la actualidad conviven antiguas fincas de resultado de este proyecto, no canceladas, con fincas de resultado.

Por su parte, de manera paralela al otorgamiento de la mencionada licencia, la promotora del desarrollo urbanístico de dicho Plan Parcial interesó el otorgamiento de licencias de obras de edificación a ejecutar simultáneamente con las obras de urbanización. Como consecuencia de dichas solicitudes, mediante Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Santa María de Guía de fecha 21 de mayo de 1992 y mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de ese mismo término municipal de 1 de abril de 1993 se otorgaron dos licencias de obras que permitían edificar 53

viviendas unifamiliares en buena parte de las parcelas resultantes del Plan Parcial Los Sauces.

De manera posterior, ante el incumplimiento por parte de House Inn de los plazos otorgados por el Ayuntamiento para la ejecución de las obras de urbanización así como para la formalización de avales que garantizaran la ejecución de éstas y el incumplimiento del pago de cantidad de 30.500.000 pesetas convencionalmente asumido (valor del Teatro Cine Hespérides), el Alcalde de Santa María de Guía dispuso mediante Decreto de 21 de julio de 1995 la paralización de las obras de edificación que se estaban ejecutando en el Sector Los Sauces.

2) Hechos relativos al expediente de expropiación de los terrenos correspondientes a las personas no adheridas a la Junta de Compensación.

Mediante acuerdo de 10 de enero de 1996 la Asamblea General de la Junta de Compensación del sector Los Sauces decide instar ante el Ayuntamiento de Santa María de Guía la expropiación de los terrenos correspondientes a los propietarios que, en su momento, habían decidido no adherirse a esta Entidad Urbanística Colaboradora, la cual, de acuerdo con la normativa vigente, ostentaría la condición de beneficiaria de esta expropiación.

De este modo, mediante acuerdo de la CUMAC de 30 de julio de 1998 se aprueba definitivamente el proyecto de expropiación, por tasación conjunta, de los terrenos correspondientes a los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación.

Al hilo de lo anterior, mediante actas de posesión levantadas el 20 de enero de 1999, el Ayuntamiento de Santa María de Guía toma posesión de las diferentes fincas registrales correspondientes a los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, procediendo a depositar las cantidades fijadas como justiprecio en el proyecto de expropiación aprobado definitivamente.

Por su parte, no estando conforme los expropiados con el justiprecio fijado en el proyecto de expropiación acuden al Jurado Provincial de Expropiaciones con la finalidad de que este Organismo fije esta cuantía de manera definitiva en vía administrativa. De este modo, este organismo en sesión celebrada el 14 de junio de 2001, fija el justiprecio de las fincas.

En relación a los justiprecios de estas fincas, la entidad beneficiaria de la expropiación (la Junta de Compensación) no procedió al pago de esta suma a los correspondientes expropiados.

Posteriormente, alguno de los interesados en estos procedimientos interponen recurso contencioso administrativo contra el acuerdo del Jurado PE de 14 de junio de 2001. El resultado de estos procedimientos es la fijación de un justiprecio.

En este caso, la beneficiaria de la expropiación tampoco procedió a ejecutar las sentencias indicadas y por consiguiente, no se pagó la cantidad fijada como justiprecio para estas fincas por parte del TSJ.

El resultado de esta falta de pago, es la iniciación por parte de los correspondientes interesados, de varios expedientes de retasación de los terrenos.

3) Hechos relativos al cambio de sistema de ejecución del sector Los Sauces.

Dado que a pesar del tiempo transcurrido, la ejecución de la urbanización del sector Los Sauces no había sido finalizada, el Ayuntamiento de Santa María de Guía, durante la tramitación de su PGO, se plantea la necesidad de cambiar el sistema de ejecución a través del cual debía gestionarse este ámbito de terrenos con el objeto de garantizarse esta ejecución, ya que a pesar de esta inexecución en la actualidad existen numerosas edificaciones en la que residen vecinos de este municipio.”

Consideraciones jurídicas respecto al sistema de Ejecución Forzosa

La situación actual de los terrenos comprendidos dentro del sector 7 Los Sauces (del PGO vigente) no deja lugar a dudas sobre el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas inherentes a cualquier actuación urbanizadora.

Para estos supuestos de incumplimiento de obligaciones urbanísticas, nuestro legislador ha previsto un sistema de ejecución público que permite la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento correspondiente de dichas obligaciones, con cargo a los propietarios afectados, que recibe la denominación de sistema de ejecución forzosa. Dicho sistema viene regulado en los artículos 131-136 del TRLOTENC y correlativos del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (en adelante RGC)

Estas actuaciones sistemáticas vienen caracterizadas por la necesidad de tramitar previamente una declaración administrativa de incumplimiento de obligaciones urbanísticas y de cambio de sistema de actuación. Este procedimiento, que puede ser instado de oficio por el propio Ayuntamiento como por cualquier ciudadano (acción pública), comienza con una resolución de la Alcaldía que debe contener los siguientes aspectos:

- La existencia de indicios de incumplimiento de deberes urbanísticos.
- Los efectos que la declaración de incumplimiento puede acarrear para los interesados en el procedimiento.
- Apuntar las personas presuntamente responsables con el objeto de que las mismas puedan personarse en el procedimiento o realizar alegaciones en el mismo.
- La apertura de trámite de audiencia a todos los posibles interesados en el procedimiento.

Dada la delicadeza de la situación de los propietarios de terrenos incluidos en un sector en el que sea necesario implantar el sistema de ejecución forzosa, el legislador ha previsto expresamente la posibilidad de que el procedimiento de declaración de incumplimiento pueda ser terminado convencionalmente. En efecto, dichos convenios pueden ser suscritos con todos los propietarios afectados (en cuyo caso dicho convenio sustituye a la declaración de incumplimiento) o bien, puede ser suscrito con algunos de ellos, los cuales, no obstante el cambio de sistema, tengan intención de continuar ligados al proceso urbanizador. Sea cual sea la resolución que termine el procedimiento de declaración de incumplimiento (convenio o resolución motivada) la misma deberá establecer con toda precisión:

- La existencia de incumplimiento de deberes urbanísticos y el alcance de los que resten por cumplir.

- Los proyectos de gestión urbanística cuya aprobación sea necesaria para ultimar la actuación urbanizadora. En concreto será necesario precisar las obras de urbanización y edificación que reste por ejecutar, así como su coste estimado.

- La concreción del suelo edificable que resulte necesario enajenar para costear la urbanización completa de los terrenos.

La entidad que gestiona (a través de encomienda) la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de ejecución forzosa es una sociedad mercantil de capital público en la que podrán participar los propietarios incluidos en el ámbito de la unidad de actuación. Dicha sociedad será la encargada de contratar con empresas urbanizadoras la ejecución de las obras de urbanización y de convenir el pago de sus servicios, bien con el importe obtenido con la venta de solares, bien directamente adjudicándole aprovechamiento lucrativo equivalente al valor de los servicios ejecutados.

Finalmente, una vez que la urbanización haya sido definitivamente ejecutada, la sociedad gestora presentará la liquidación de la actuación. Esta liquidación presenta una particularidad con respecto a la liquidación ordinaria de una actuación de transformación urbanística, la cual se deriva precisamente de las necesarias reservas de terrenos que se deben realizar para costear la ejecución de las obras de urbanización. Efectivamente, una vez liquidada la actuación, el Ayuntamiento deberá poner a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares resultantes, el aprovechamiento lucrativo restante teniendo en cuenta los gastos en los que finalmente se haya debido incurrir para la ejecución material de la urbanización.

3. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE COOPERACIÓN Y DE LA DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN INDEPENDIENTES

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito en los antecedentes de esta memoria, y aunque se ha puesto en relevancia el incumplimiento de los deberes y la adecuación del sistema de ejecución forzosa, la Revisión del PGO que ahora se tramita y debido a la crisis económica en la que estamos inmersos, entiende que iniciar un proceso de ejecución de la totalidad del sector no es viable a corto plazo. Asimismo la existencia de edificaciones residenciales actualmente habitadas y el estado deficiente de la urbanización ejecutada tal como se desprende de los puntos siguientes de esta memoria, necesita de una actuación inmediata, que sólo sería posible si se aborda el problema del sector de forma diferenciada.

Tras el intento por parte del Ayuntamiento del desarrollo del Sistema de Ejecución Forzosa, con una gestión basada en que la iniciativa privada tenía un gran protagonismo para la resolución final, debido a que había que entender la ejecución de toda la urbanización de forma completa (una sola unidad), lo que requería una gran inversión, se opta por un suelo urbanizable con dos Unidades de Actuación delimitadas por el Sistema de Ejecución Pública de Cooperación.

Este nuevo sistema, con dos unidades de actuación, aísla dos problemas diferentes, uno en la zona ya edificada y con obras de urbanización pendientes, y el otro sin desarrollo alguno, por lo que estos dos espacios, que poseen datos de partidas iguales (fueron originados en un mismo Plan Parcial), tienen desarrollos física y temporalmente diferentes y por tanto, poseen soluciones diferentes.

Es por ello que, tal como establece el artículo 25.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, es necesario dividir el sector en dos unidades de actuación independientes que hagan viable su desarrollo y ejecución; además dada la complejidad inherente al desarrollo de este sector, se considera que debe ser la administración pública la que lidere el sistema de ejecución y por tanto se establece para ambas unidades el Sistema público de Cooperación.

Las unidades de actuación delimitadas son las que se representan en los planos de ordenación que acompañan a este Anexo I del SUSO Los Sauces y se justifican en lo siguiente:

- Por un lado, la unidad en la que se incluyen las edificaciones residenciales existentes y una parcela comercial en la que se materializará el 10% del aprovechamiento de la unidad, y cuya finalidad será culminar las obras de urbanización que quedan pendientes, con una superficie de 31.360,11 m².
- Por otro lado, se delimita otra unidad de actuación con el resto del sector que a día de hoy todavía no ha sido transformado, con una superficie de 141.265,35 m².

Así mismo las unidades de actuación no difieren entre sí más de un 15%, tal como se justificó en la memoria de ordenación pormenorizada. Cumpliendo de esta manera con el artículo 23.3 del citado Reglamento de gestión y ejecución.

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DELIMITADO SUSO/R-2 LOS SAUCES

4.1 Descripción del sector, superficie y localización

El sector, con una superficie de 172.625,46 m², fue subdividido en dos zonas (1 y 2), está localizado en una suave loma que se forma por encima de la carretera de antiguo acceso a Guía (a la entrada del casco de Guía), lindando con el suelo urbano existente por encima de El Laurel, siendo su denominación común "La Montañeta" y ensamblándose sus dos zonas mediante el tramo de la subida a Moya comprendido entre la conexión de esta carretera con la anteriormente mencionada y la Vuelta de los Tarahales.

Estas dos zonas separadas físicamente por la carretera GC-70 se describen a continuación de la siguiente manera:

- a) Pieza de suelo con suave pendiente, situada junto al actual suelo urbano, con una superficie de 22.382,62 m² de forma triangular delimitada al Norte, Sur y Este, por la carretera de Guía, a Moya, y al Oeste, por un linde que discurre en dirección Norte Sur que separa el ámbito de otras fincas y de la actual delimitación de suelo urbano.
- b) Ladera de forma irregular que constituye una pieza de suelo alargada, que incluye en su interior estanque y fincas de cultivos semiabandonados, y que se extiende desde la ladera que bordea la presa allí existente en lo que sería su lindero Sureste-Sur, estando delimitada por el Sureste y Oeste por la carretera de Guía a Moya, y al Norte, y Noroeste, por la antigua carretera de acceso a Guía con una superficie de 150.242,84 m².

Así pues, se comprueba que el total de la superficie del sector es de 172.625,46 m².

El acceso puede realizarse directamente desde la antigua carretera de acceso a Guía mediante rotonda y desde la vía estructural que, procedente de Guía sube a Moya, cruzando el sector, estableciéndose, una conexión mediante una rotonda desde el mencionado viario situada antes de la vuelta de los Tarahales que permite el acceso a las dos zonas definidas en el mismo.

Los límites físicos fijados por el PGO, se corresponden con accidentes topográficos, borde del Barranco o vaguada de la Presa, bordes de vías estructurales, y delimitaciones producto de bordes preexistentes y linderos de propiedad. Delimitación que es exactamente la misma que el ámbito definido en la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales en el año 1990 y a través de la cual se redactó el Plan Parcial originario. El Plan General vigente, por tanto, no establece modificación alguna de la delimitación del Sector.

No obstante, las superficies manejadas en la ordenación, aunque la delimitación territorial sea exactamente la misma, es diferente, si se compara el Plan Parcial originario al PGO vigente. En concreto, en él se fija una superficie según levantamiento topográfico de 172.625,46 m² en las dos zonas y el ámbito del Plan Parcial originario era de 176.000. Se ha intentado averiguar cuál es el motivo real de dicha diferencia y a la única explicación a la que se puede llegar es que la superficie medida en la fotogrametría que fijó la superficie del sector en la Modificación Puntual de las NNSS es errónea, y el Plan Parcial que la desarrolló continuó con el mismo error, supuestamente.

4.2 Características de los terrenos y usos existentes

La pieza de suelo situada al oeste del sector, lindando con el suelo urbano (con 22.382,62 m² de superficie), según se desprende del plano de preexistencias, está integrado por terrenos de cultivo, en su mayor parte abandonados, soporta en su interior varios estanques, habiendo experimentado movimientos de tierra y actuaciones debidas al uso al que se destinaban, caminos, riegos, muros de piedra seca, etc., y además modificaciones realizadas en los perfiles originarios, por aporte de tierra de relleno en tímidos intentos de conformar el suelo durante la malograda ejecución inicial.

El resto de los terrenos, situados al Este y Norte de la carretera de Guía y Moya con una superficie total de 150.242,84 m², tienen como lindero Sureste-Sur el definido por; una línea que partiendo del extremo de muro o pie de la presa allí existente, discurre en dirección Noreste Sureste hasta la carretera de Guía a Moya, y desde el pie de muro de dicha presa, en la cota de 235 metros, medidos sobre el nivel del mar, se prolonga hasta encontrarse con la curva de nivel de cota 225, adaptándose al terreno, según una curva sinuosa que continúa hasta el encuentro con la antigua carretera de acceso a Guía en un punto de cota 207'8 metros, prologándose luego por el borde de ésta, cuyo borde coincide con el del sector salvo en un tramo en el que existe un grupo de tres viviendas adosadas con pequeño jardín, junto a la carretera, en el extremo Noroeste del ámbito, que ocupan una superficie de 975 m² cuya superficie se excluye del sector. Lindando, así mismo, al Noroeste con un comercio de gran superficie (Muebles Atlántico norte), camino, y otras fincas al Noroeste.

En su interior comprende:

AREAS SIN EDIFICACIONES QUE CORRESPONDEN CON ANTIGUAS ZONAS CULTIVABLES: lindando con el comercial antes aludido, unas cadenas o terrazas de antiguas fincas de plataneras, terrenos que ya se encuentran modificados por aportes de tierras para rellenos; el resto de los terrenos de las cadenas de cultivos comprendidas en la finca están abandonados, estando conformados por muros de construcción tradicional.

Así mismo, en el interior de los terrenos integrantes de esta pieza, en su zona Sur, existe un estanque de 2.500 m³ de capacidad, en buen estado de conservación, que cuenta con tubería de suministro de agua para riego.

EDIFICACIONES (NO AGRICOLAS): Existe una cancha de tenis en mal estado de conservación.

EDIFICACIONES RESIDENCIALES EXISTENTES: Según se puede observar, existe un total de 52 edificaciones construidas en la zona baja del sector. Se corresponden con las viviendas a las cuales se les otorgó licencia Municipal dentro de la primera fase del Plan Parcial originario. Coinciden, aquéllas con la tipología edificatoria prevista en el Plan Parcial conteniendo zonas ajardinadas privadas a su alrededor y muros de vallado que las separan de los viales previstos y del resto de las viviendas. Se sitúan distribuidas entre tres tramos de viales previstos en la ordenación pormenorizada, siendo el de cota superior coincidente con la vía rambla prevista en aquél

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: Además de la carretera que separa el sector en dos zonas (1y2) los terrenos descritos soportan en su interior una línea de telefonía, y un colector general de la red de saneamiento que atraviesa la zona 1, contando en sus proximidades con redes de alta tensión, y abastecimiento de agua, que posibilitan la

conexión y garantizan la evacuación, el suministro eléctrico y el abastecimiento de agua, que ya existe en las viviendas existentes.

El suelo soporte, desde el punto de vista de sus posibles valores naturales presenta como elemento de flora autóctono, digno de mención. Hacia el barranco en la zona sureste presenta un área de tabaibas que se respetan íntegramente, porque se engloban en una zona verde.

Existen pues, redes de servicio que facilitan el obtener las necesarias acometidas, que deberán resolverse en el sector, al tiempo que otras requieren un nuevo trazado, en el interior del área que atraviesan, para incorporarlo en el nuevo tejido obtenido mediante la ordenación realizada.

4.3 Afecciones

El sector aparece afectado, por sus bordes superior e inferior por las vías de sistema general, lo que origina un retranqueo edificatorio. Así mismo, se le condiciona a la conexión con la carretera a Moya. La obligación de incluir un tramo de vía de servicio donde sea necesario, y la inclusión de una rambla de Sistema General con un trazado vinculante, y la de efectuar un nuevo trazado y ejecución de las redes generales de servicio que lo atraviesan, así como la conexión con el resto de redes de servicio infraestructurales, completan las afecciones.

De la observación del terreno, en su estado actual, y según se expuso en apartado anterior, el ámbito está cruzado por varias redes generales:

- a) La línea general de telefónica que atraviesa los terrenos, se resuelve enterrándola a su paso por el sector para luego resolver su continuidad, en línea aérea, en el exterior del sector.
- b) De modo similar se resuelve el trazado del colector general, de la red de saneamiento, que atraviesa el sector adaptándolo a las nuevas vías rodadas y peatonales.
- c) La tubería de abastecimiento de agua para riego, que cruza el ámbito hasta el estanque, se desvía para abastecer un nuevo estanque-fuente de agua, para riego, que se situará en el parque urbano tangente al sector.

4.4 Descripción de linderos

Los linderos que definen los bordes del Sector son los siguientes:

A) LINDERO NORTE: Coincide en gran parte de su trazado con el borde de la antigua carretera de acceso a Guía integrada por curva y contracurva con una longitud de aproximadamente 615 metros, hasta llegar a un punto, situado en el vértice más al Este de la edificación comercial allí existente (Muebles Atlántico Norte), donde conecta con el suelo urbano existente y en donde se produce un quiebro según una línea recta transversal a la carretera de una longitud de 30 metros, que alcanza hasta la cota de 205'92 metros, medida sobre el nivel del mar; a partir de este punto discurre otro tramo recto, paralelo a las curvas de nivel, que constituye el borde suroeste de Muebles Atlántico Norte, con una longitud de

125 metros. El borde así definido coincide con el sector, salvo en un tramo en el que existen tres viviendas con huertas, excluidas de la delimitación del mismo.

B) LINDERO OESTE: Frontera del nuevo sector con suelo urbano, es una línea quebrada que está integrada por varios tramos rectos, discurriendo los tramos principales en dirección Sur-Suroeste, Norte- Noroeste y con un trazado, aproximadamente perpendicular, a la carretera general a Moya atravesando ésta (cuya superficie no se computa dentro del sector), para continuar por su borde en un tramo de 35 metros, siendo las respectivas longitudes del resto de los tramos las siguientes: 105 metros (Al norte de esta carretera), el siguiente tramo (al Sur de la vía) lo integra una línea quebrada de varios tramos siendo sus longitudes de 25 (bordes de suelo urbano de las NN.SS), 28 y 25 metros respectivamente, el resto del borde sigue el trazado de una tubería allí existente, aproximadamente tangencial a la vuelta de los Tarahales, siendo su longitud de 102 metros.

C) LINDERO SUR: El límite meridional del sector, continúa desde la vuelta de los Tarahales, coincidiendo con el borde de la carretera de Guía a Moya, y es una línea curva con una longitud de 530 metros que se corresponde con el borde del sector.

D) LINDERO ESTE: El borde oriental del sector está constituido por una línea recta que con una longitud de 120 metros desciende de la cota 290 hasta la 245 desde este punto avanza según una curva hasta la cota 235 en una longitud de 30 metros (este tramo se corresponde con el lindero del futuro parque urbano), continuando hasta el encuentro con una curva de nivel 225, su longitud es de aproximadamente 30 metros continuando luego por ésta (curva de 225 metros), en un tramo de 115 metros, descendiendo, a partir de ahí, según una línea curva, hasta la cota 210 en que se encuentra con el límite septentrional del sector (antigua carretera de acceso a Guía) siendo la longitud aproximada de este último tramo de 90 metros y el total del lindero de 385 metros.

La superficie del sector es la comprendida dentro de los linderos descritos, con exclusión de la carretera de Guía a Moya en un tramo de 571 metros de longitud que representa una superficie de 3.426 metros.

4.5 Análisis del estado actual de la urbanización parcialmente ejecutada

Es patente el estado en el que están las obras en general y son los vecinos los que sufren continuamente el mal estado de las mismas. Es, sin embargo la situación, bastante heterogénea si analizamos el estado de un tipo de infraestructura a otro o en la propia obra civil, pudiéndose baremar de forma general cada uno de los capítulos de la siguiente manera entre malo regular y bueno:

OBRA CIVIL (ENCINTADO, PAVIMENTO ACERAS Y VIALES): Malo
ALCANTARILLADO: Regular
RECOGIDA DE PLUVIALES: Malo (superficial)
ALUMBRADO PUBLICO: Malo
ELECTRIFICACION BAJA TENSION: Bueno
ABASTECIMIENTO: Malo
TELEFONIA: Bueno

En el siguiente apartado se explica cómo se ha evaluado el estado de cada servicio urbano y su diagnóstico, para lo cual nos hemos servido de los medios humanos y materiales de la Oficina técnica del Ayuntamiento, consultas hechas a las empresas suministradoras como Telefónica, Unelco e, igualmente se ha consultado a la empresa Gestión de Aguas Municipal

y la experiencia de los servicios de talleres municipales que han participado a veces en reparaciones, etc., en cuanto al alcantarillado y el alumbrado público se refiere y también la inestimable colaboración de la información ofrecida por los vecinos.

Cada infraestructura urbana es de naturaleza diferente y requiere un estudio individualizado, pero sin dejar de entenderla dentro del conjunto de la urbanización, pues en su materialización todas las instalaciones deben de ir trazadas de una forma racional en unas condiciones y sin entorpecer el paso de otras. Igualmente se ha tenido en cuenta que las mismas deben de ser conectables con las futuras por lo que las redes generales de conexión a los servicios municipales deben de ser capaces de absorber el total que se necesite en cualquier servicio.

OBRA CIVIL

1.- Afirmado y pavimentación de viales

En las zonas de acceso (vía V-0) y en las vías de penetración (V-4, V-7 y V-8), que organizan las parcelas, se ha considerado un estado general muy deficiente, entendiéndose que, intentar recuperar pequeñas zonas que están más o menos en estado de funcionamiento, debido al arreglo de los propios vecinos, es ilógico y se perdería la oportunidad de no considerarlas en la reparación y pavimentación total.

Para mayor abundamiento, debido a que tenemos las rasantes de entrada a cada vivienda perfectamente definidas, dato que nos condiciona y que no se puede modificar, existen zonas de viales que no drenan debidamente, produciéndose estancamientos de agua, charcos por una mala topografía del viario que debe de corregirse tras su demolición y debe de estar perfectamente estudiado en relación a las rasantes fijas y cuyo resultado debe ser el de evacuar el agua perfectamente a los imbornales para poder mantenerse en buen estado, con lo cual hemos considerado todo el pavimento de viales rodados a sustituir. Se prevé que se necesita pavimentación de calzada con asfalto con una previa capa de zahorra e imprimación asfáltica y acabado con capa de rodadura con el peralte suficiente hacia los dos bordes de la calzada.

2.- Encintado y pavimentación de aceras

Con independencia de su estado de deterioro (bordillos descompuestos y tramos de acera Santo Domingo inexistentes) es evidente también que para reponer servicios que no existen o están en mal estado bajo la acera, como el alumbrado público, y abasto, es necesario demoler pavimentos y soleras excepto las arquetas (Unelco y telefónica) a mantener, con lo cual es una partida a generalizar en el área considerada.

3.- Pavimentación de rodonales

Los rodonales P-5 (área en cota más baja) los hemos conservado para que sirva de base de la pavimentación posterior. Se propone pavimentar con adoquín de hormigón, pavimento idóneo por su calidad, durabilidad y estética en los peatonales.

ALCANTARILLADO

Las tuberías de alcantarillado que existen en el vial V-8 y V-4 y P-5, se pueden mantener pues no han dado signos de defectos y están bien dimensionadas, pero encontramos que el sistema de alcantarillado tiene dos graves problemas: el primero es que a pie de parcela de

cada vivienda, en la acera, debe de haber una arqueta de acometida, que actualmente no existe. Con esta solución cualquier obstrucción o rotura el Ayuntamiento estará dispuesto a reparar en condiciones de garantías siempre que ocurra un problema. Por otro lado, las acometidas de las viviendas a la red general deben de chequearse en algún caso para estudiar la necesidad de hacer más pozos de registro, pues consideramos son insuficientes. El segundo problema es el de que la evacuación de fecales de las viviendas del vial V-8 lo hacen a través de segundas parcelas en cota inferior por lo que conforman servidumbres de paso de infraestructuras comunes en un lugar donde la tipología edificatoria es de unifamiliar aislada o pareada y que desde nuestro punto de vista es difícil de resolver si no se ejecuta una red nueva en el V-7 para que los vecinos de la calle tengan la posibilidad de acometer a ese vial, posiblemente tendrá que ser mediante bombeo, pero al fin y al cabo, garantizando la independencia total de cada vivienda respecto a otras y solamente teniendo que ver con el dominio público municipal. Hay que decir que es probable que cuanto más antigüedad tengan esas tuberías, más se acrecentaría el problema de afecciones a terceros.

RECOGIDA DE PLUVIALES

No se encuentra un sistema, ni unitario ni separativo de pluviales en los viales, cuestión que es inadmisiblemente técnica. Obviamente hay que introducir este nuevo sistema, pero en el vial V-8 y el P-5 vamos a optar por aprovechar la tubería existente de alcantarillado ya que tiene el punto de encuentro en el P-5 pues esta recogida de pluviales no cargaría mucho la tubería, resolviéndola siempre con sus correspondientes imbornales y en cambio hacerlos separativos en las calles V-7, V-4 y V-0 que es la general y va más cargada y que discurre por el borde de la GC-291 hasta el barranco.

ALUMBRADO PUBLICO

Otro de los servicios más deteriorados que presenta la urbanización es el alumbrado público, tanto en los báculos y lámparas, como en las canalizaciones, con lo cual es patente que su reposición debería ser completa. Con todo ello se deberían disponer báculos de fibra de mayor durabilidad y lámparas de vapor de sodio de alta densidad.

ELECTRIFICACION BAJA TENSION

En principio es la instalación más correcta que hemos encontrado.

ABASTECIMIENTO

Consultado el estado de la red y debido al gran número de arreglos que nos comunica la empresa de Gestión de aguas, realizada en la urbanización, encontramos absolutamente necesario tanto por la afección de las pérdidas a otras instalaciones como por el ahorro económico que para los vecinos y el Ayuntamiento va a suponer, el reparar definitivamente las pérdidas de una red de muy baja calidad que hay que sustituir. Además, no existe el dimensionado suficiente para abordar la red de hidrantes que van a disponer los viales para cumplir con la normativa de incendios.

TELEFONIA

Consultada la compañía Telefónica, nos ha diagnosticado que a falta del saneado de algunas arquetas y algunos conexionados, la red existente es utilizable, aunque sus estudios contienen el planteamiento del enterrado de la línea que cruza hacia San Juan.

5. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POR LA REVISIÓN DEL PGO

La Revisión del PGO ha asumido la totalidad de la ordenación pormenorizada del sector establecida en el PGO del 2005 vigente a excepción de la parcela comercial C1 que por un lado, para ajustarse a la línea de edificación obligatoria de la Ley de carreteras y viabilizar el acceso a este suelo desde otro punto del sector, se ha reducido en tamaño pero aumentando su edificabilidad. Con este aumento de edificabilidad se consigue por un lado aumentar su aprovechamiento y consecuentemente su viabilidad económica y por otro lado solucionar con las tres plantas previstas en esta parcela, la continuidad de la fachada con la edificación de Muebles Atlántico Norte, que posee también tres plantas de altura. Además al poseer el sector una pendiente considerable se considera que proponer una altura de tres plantas en la C1 frente a la altura de 2 plantas de la C2 mejora su adaptación al territorio y los posibles impactos de la edificación.

Por otro lado, en un suelo de propiedad municipal, que en los inicios del plan parcial se destinaba a viario peatonal pero que tras la ejecución de la urbanización éste perdió sentido al carecer de continuidad, se propone su cambio de uso a dotacional en la categoría de social, entendiendo que este uso mejora las necesidades actuales del sector. Consecuentemente se introducen parámetros urbanísticos en la normativa que regulan la edificación en este suelo, denominado en los planos de este anexo como S.

NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUSO/R-2 LOS SAUCES

TITULO I **CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN**

Artículo 1 Ámbito de aplicación y condiciones generales de aplicación

1. Estas normas urbanísticas de ordenación pormenorizada son de aplicación al ámbito territorial constituido por la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO/R-2 Los Sauces.

2. En estas normas urbanísticas, relativas al Anexo I de estos suelos, se establece un régimen normativo específico para dicho ámbito territorial, el cual está condicionado por la normativa ya aplicada del Plan Parcial originario que afectaba a la totalidad del ámbito territorial definido. Esta Revisión del PGO introduce, respecto al plan parcial originario, algunas modificaciones que afectan a la superficie, edificabilidad y tipología asignada de algunas parcelas, a los efectos de mejorar su viabilidad económica y gestión.

TITULO II **NORMAS PARTICULARES SOBRE LOS USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Artículo 2 Régimen de aplicación de los usos en el SUSO/R-2 Los Sauces

1. En el SUSO/R-2 Los Sauces le serán de aplicación las condiciones particulares de los usos establecidos en el Título VII de la Normativa de Ordenación pormenorizada de esta Revisión del PGO, salvo las consideraciones específicas que se dispongan en este Anexo I a la Normativa de Ordenación Pormenorizada.

2. En la Normativa de Ordenación Estructural de la Revisión del PGO se establece para este ámbito territorial un uso global residencial. En consecuencia, la normativa de ordenación pormenorizada establece para la totalidad de este ámbito territorial como uso característico el residencial y como usos compatibles el dotacional, terciario, así como los usos de infraestructuras necesarios para el buen funcionamiento del ámbito.

3. La presente normativa, relativa al Anexo I para el suelo urbanizable de Los Sauces, tiene la función de establecer la regulación detallada sobre todas las parcelas en relación con el régimen de usos pormenorizados. Así, éste asigna a todas las parcelas del SUSO/R-2 Los Sauces objeto de su ordenación él, o los, usos pormenorizados y regula los regímenes de los usos complementarios y alternativos que se prevé, de acuerdo con las determinaciones contenidas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada.

4. La implantación de los usos que pueda darse en cada una de las parcelas, se regulará en cada una de las tipologías edificatorias definidas en este ámbito y que se exponen en los siguientes títulos de esta normativa.

TITULO III **CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Artículo 3 De las condiciones establecidas para cada clase de suelo.

1. En el Anexo IV a la normativa de ordenación pormenorizada se establecen las condiciones generales y particulares de aplicación del sector SUSO/R-2 Los Sauces; en lo relativo a la superficie del sector, usos característicos y compatibles, coeficiente de edificabilidad, aprovechamiento global y medio, etc. que condicionan la presente ordenación pormenorizada.

Artículo 4 Coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento del sector.

El índice de edificabilidad tope asignado al Sector, tal como se desprende de la ficha del Anexo IV, es de 0'357 m² construido por cada metro cuadrado de suelo, el cual ha sido consumido en su totalidad por la ordenación pormenorizada.

El cálculo de aprovechamiento lucrativo del sector se efectúa multiplicando la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente y por los coeficientes de homogeneización de uso y tipología establecidos por el plan en la Memoria de ordenación pormenorizada, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

Este cálculo se efectúa para demostrar que estamos en los márgenes manejados en el cálculo del Aprovechamiento medio general efectuado en la Memoria del PGO.

El cálculo del Aprovechamiento medio específico para cada una de las unidades de actuación delimitadas en el Sector se realizará por procedimiento "ad hoc" o en el instrumento de equidistribución correspondiente (Proyecto de reparcelación).

Artículo 5 Síntesis de la ordenación para la totalidad del ámbito territorial.

El Sector tiene una superficie total de 172.625,46 m² de suelo, de los cuales 31.360,11 m²s se corresponden con la Unidad de Actuación UA-SA 1 y 141.265,35 m²s con la Unidad de Actuación UA-SA 2, distribuidos de la siguiente manera:

USOS	Número de Viviendas	Superficie suelo	Superficie Construida
UA-SA 1			
Residencial		19.272,00	9.636,00
Equipamiento		318,65	955,95
Viario		11.769,46	
Subtotal	57	31.360,11	10.591,95
UA-SA 2			
Residencial		58.998,00	31.802,70
Equipamiento		7.113,35	16.450,05
Dotación		5.000,00	1.905,00
IN-HI		276,00	74,52
Espacio Libre Público		25.840,00	759,50
Viario		44.038,00	0
Subtotal	219	141.265,35	50.991,77
TOTAL	276	172.625,46	61.583,72

CUADRO SÍNTESIS DEL USO RESIDENCIAL POR MANZANAS

MANZANA		PARCELA		VIVIENDAS		
DENOMINACION	SUPERFICIE m2	DENOMINACION	NUMERO	TIPOLOGÍA	NUMERO	TOTAL
M-1	4.870	7-10	4	R1	4	14
		13-18	6	R1	6	
		11-12	2	R2	4	
M-1	350	19	1	R1	1	1
M-2	2.610	20-21 A Y 21B, 22	4	R1	4	8
		23-24	2	R2	4	
M-3	2.500	25-30	6	R1	6	6
M-4	1.839	171	1	R4	10	10
M-5	6.097	41-45	5	R2	10	24
		60-66	7	R2	14	
M-6	8.530	37	1	R1	1	25
		40	1	R1	1	
		46-48	3	R1	3	
		49	1	R2	2	
		35-39	4	R2	8	
		50-59	10	R1	10	
M-7	2.000	67-70	4	R2	8	8
M-8	3.000	156-160	5	R2	10	12
		173	1	R2	2	
M-9	2.007	67-70	4	R2	8	8
M-10	500	172	1	R2	2	2
M-11	1.452	170	1	R4	10	10
M-12	1.000	165-166	2	R2	4	4
M-13	1.500	167-169	3	R2	6	6
M-14	3.200	74-77	4	R2	8	12
		81-82	2	R1	2	
		83	1	R2	2	
M-14	1.200	79-80	2	R1	2	4
		78	1	R2	2	
M-15	2.062	84	1	R1	1	6
		87	1	R1	1	
		85-86	2	R2	4	
M-15	2.100	88-93	6	R1	6	6

M-16	3.670	31-33	3	R1	3	13
		34	1	R2	2	
		97-99	3	R2	6	
		101	1	R2	2	
M-17	3.760	94-95	2	R1	2	13
		96	1	R2	2	
		100	1	R2	2	
		106-107	2	R1	2	
		110-111	2	R2	4	
		113	1	R1	1	
M-18	9.123	102-105	4	R1	4	28
		108-109	2	R2	4	
		112	1	R2	2	
		114-119	6	R1	6	
		121-130	10	R1	10	
		132	1	R2	2	
M-19	700	120	1	R1	1	2
		131	1	R1	1	
M-20	1.990	133-136	4	R2	8	8
M-21	7.980	137-151	15	R2	30	30
M-22	4.230	152	1	R3	10	16
		153-155	3	R2	6	
TOTAL			165			276

UA-SA 1

UA-SA 2

Artículo 6 Reservas de suelo.

Las reservas de suelo para dotación, en el sector, son las dispuestas por esta ordenación pormenorizada, condicionada a establecer los mínimos requisitos requeridos, teniendo en cuenta, la necesidad de producir igualmente suelo con aprovechamiento lucrativo para costear el sistema, lo que justifica la reducción de la superficie escolar.

La totalidad de dichas reservas se desarrollan en la Ordenación pormenorizada, así como la ubicación de las infraestructuras generales de energía eléctrica, agua potable, red de saneamiento y su conexión, red de pluviales y reutilización de agua para riego, estaciones de transformación eléctrica, etc., y constituyen las siguientes obligaciones urbanísticas de los propietarios del Sector.

1.- Cesión gratuita al Ayuntamiento de las superficies de los terrenos, correspondientes a:

A) Suelo destinado a viarios:

- 55.807,46 m2 de Viarios Estructurales (rambla y vía de Servicio) y de Suelo destinado a la red viaria y servicios (parkings) propios del sector.

- B) Suelo adscrito a los Sistemas Generales de Infraestructura:
- De saneamiento y conexiones con el resto de la infraestructura del territorio.
 - Abastecimiento de agua potable, depósito y conducciones y conexiones con el resto de la infraestructura del territorio.
 - Depósito y conexiones de la red de riego, y de hidrantes contra incendios y conexión con el resto de la infraestructura de agua para riego del territorio.
 - Transformación y tendido de la red eléctrica en alta tensión y conexiones con el resto de la infraestructura del territorio.
 - Red telefónica y conexiones con el resto de la infraestructura del territorio.
- C) Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público: diez por ciento (10%) de la superficie total ordenada (17.000 m²). Se amplía en el Plan a 25.840 m².
- D) Dotación deportiva del sector 4300 m², de parcela y su correspondiente edificabilidad (645 m² construidos).
- E) Dotación docente del sector 700 m², de parcela y su correspondiente edificabilidad (1.260 m² construidos).
- F) Plazas de aparcamiento: El módulo mínimo será de una plaza por cada 100m² de edificación. El 50% de estas plazas están al exterior en viario público, y áreas de Parking quedando obligada la ejecución del resto de las mismas en el interior de las parcelas.
- G) Cesión del aprovechamiento lucrativo asignado y previsto en la propuesta de gestión del Sector para la solución por el Sistema de Cooperación, nunca menor del 10%.

Todos estos terrenos adscritos respectivamente al Patrimonio Municipal, al dominio y servicio público serán ubicados, en el interior de la malla residencial y conjugarán unidades completas con entidad suficiente, sin dispersión, y diferenciadas de la propiedad privada.

Artículo 7 Edificabilidad neta para infraestructuras y equipamientos.

Los parámetros asignados por la Ordenación Pormenorizada a los usos dotacionales y equipamientos son los siguientes:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1.- Dotación Deportivo _____ | 0'15 m ² /m ² . |
| 2.- Dotación Educativo _____ | 1'80 m ² /m ² . |
| 3.- Dotación de E. Libres _____
(Quioscos en el Sistema Local) | 0'10 m ² /m ² . |
| 4.- Infraestructuras _____
(Depósito de Riego Dp-2) | 0'27 m ² /m ² . |

5. Comercial _____ 2'00 y 3'00 m²/m².

Artículo 8 Servicios e infraestructuras.

Los esquemas se han de realizar de acuerdo con los planos de ordenación pormenorizada siendo sus mínimos los que a continuación se establecen.

Deberá contar como mínimo con los siguientes servicios e infraestructuras.

1.- Dotar de agua potable suficiente para la población, que se prevé asentar, con un mínimo de reserva total, en depósito regulador, suficiente para un periodo de 6 días, con un consumo diarios de 300 litros hab/ día.

2.- Dotar de agua para almacenamiento en reserva para sistemas de hidrantes contra incendios.

3.- Potencia energética a instalar de 3.000 kw. Como previsión en la demanda.

4.- Sistemas de evacuación de agua residual por colectores y, pozos de registro y conexión a través de red horizontal, imbornales, cámaras de descarga, etc.

5.- Sistema de recogida de pluviales, separativo en una parte del sector, que permite la reutilización de las aguas de lluvia para riego de jardines y espacios libres de uso público, resolviéndose, así mismo, su conexión con la red de riego, mediante pozo y bombeo, canalizadas en calzadas, y peatonales con sus pozos de registro.

6.- Sistema viario rodado:

Cualquiera que sea la categoría de los viarios de circulación rodada en el sector, la calzada tiene un ancho libre igual o superior a 7 mts. con la salvedad de los accesos interiores de estacionamiento de vehículos, en áreas de aparcamiento o parking. Se deberán diseñar alcorques para la plantación de arbolado, cuyas dimensiones deberán ser de 0'8 mt. X 0'8 mt. Las dimensiones del viario introducido son:

- Vía rambla y penetraciones, con aceras de 2 metros de ancho cada una, calzadas de 7 mts. y paseo central en rambla de 8 mts.
- Vía de distribución, con aceras de 2 metros de ancho cada una y calzada de 7 mts.

Se conecta el viario de servicio y el interior con las carreteras que bordean el sector, solucionando estas conexiones, y mediante rotondas de entrada o salida.

7.- Las redes en baja, alta tensión, abastecimiento de agua, teléfono e hidrantes de incendios y alumbrado público se canalizan bajo acera con sus correspondientes registros y acometidas.

8.- el 50% de las plazas de aparcamiento que se precisan, de acuerdo con las dotaciones obligadas por el Reglamento de Planeamiento y las Normas, se distribuyen en la vía pública y no ocupan sus anchos libres. Localizándose dichas plazas en parking anexos a las vías.

La ubicación de los terrenos sujetos a dotaciones y los determinados por el aprovechamiento lucrativo apropiable por la Administración, se fija como sigue:

- A) Los adscritos a dotaciones: Inmersos en la trama urbana y en correspondencia con los fines a cumplir, conjugándose como unidades completas autónomas, siendo su localización en proximidad y junto a los nudos viarios, permitiendo un fácil y cómodo.
- B) La superficie del suelo destinada a la localización del A.M. que le corresponda, a ser posible en parcela comercial de uso exclusivo.

En definitiva, se ha de integrar la actuación de modo que constituyen una unidad urbanística, que se configure, una vez colmatada, como autónoma, orgánica y funcionalmente estructurada, dotada con el equipo proporcional a sus necesidades y demandas.

TITULO IV **NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.**

El objeto de este Título es establecer las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

CAPITULO I DEFINICIONES Y CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PARCELA

Artículo 9 Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, y asegurar la unidad mínima de construcción.

La parcela resultante de planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

Artículo 10 Parcela Mínima.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficies marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Cuando en estas normas se fijen a superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado, para poder edificar, el cumplimiento de tales mínimos.

De acuerdo con el art. 82, del Texto Refundido, las parcelas mínimas serán indivisibles, con las salvedades establecidas para las agregaciones en este Plan, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.

Establecidas las condiciones de superficie de parcelas, se entiende que el valor asignado a la misma corresponde a la total comprendida dentro de su perímetro.

Artículo 11 Modificación, Segregación y Agregación de Parcelas.

Toda alteración de la forma o dimensiones de las parcelas definidas por la Ordenación Pormenorizada y vigentes por el planeamiento 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 específico.

Independientemente del resto de condiciones normativas, toda parcela con superficie o cualquier otra dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisible, debiendo constar este carácter en el registro de la propiedad.

Artículo 12 Linderos de la Parcela.

Los linderos, son las líneas perimetrales que delimitan una parcela separándola de sus colindantes o de los espacios públicos.

El lindero frontal es el que separa la parcela del espacio libre público al que de frente. Cuando la parcela, por su situación concreta en la trama urbana, tenga contacto en dos o más linderos con el espacio público, cada uno de ellos será considerado como linde frontal y cumplirán las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente.

El lindero frontal, para que la parcela sea acorde con el planeamiento, deberá coincidir con la alineación oficial exterior. El linde opuesto al frontal se denomina lindero posterior o testero, y el resto se denominan laterales.

Artículo 13 Superficie de Parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

Artículo 14 Alineaciones y rasantes Oficiales.

Las alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación.

Alineaciones exteriores son las que fijan el límite entre las parcelas y los espacios libres públicos; alineaciones interiores son las que determinan, en el interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de ésta y el espacio libre interior privado no edificable (franja de retranqueo). Estas últimas, alineaciones, se determinan mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela, en su ordenanza específica.

Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plaza o calles a las que dan frente las parcelas edificables y que se fijan como tales en los planos de ordenación de la presente O.P.

Artículo 15 Fondo y ancho de parcela.

El fondo de parcela es la longitud de la línea que une los puntos medios de los linderos frontal y posterior.

El ancho de la parcela es una dimensión variable definida como la longitud de cualquier línea que una dos puntos de linderos laterales opuestos, trazada perpendicularmente al fondo de la parcela. Anchos mínimo y máximo serán, respectivamente, las líneas de ancho de parcela con menor y mayor longitud.

Artículo 16 Delimitación, Identificación y Cerramiento de las Parcelas.

Cada una de las parcelas, una vez ejecutada la urbanización y adquieran el carácter de urbanas, del ámbito territorial de este Plan deberá quedar identificada mediante sus linderos a que den frente y el número en la misma, que aparecerá señalizado en la edificación construida en la parcela.

Todas las parcelas urbanas, con condición de solar, deberán estar cerradas con arreglo a las condiciones que se señalen en el ámbito de ordenación respectivo. Con carácter general se ejecutará el cerramiento en materiales permanentes de un (1) metro de altura, de espesor y calidades que aseguren su solidez y buen estado, y hasta una altura de 2 mts. mediante materiales permeables a vistas (celosías, rejas, malla de carretera, etc.) con una calidad y resistencia acordes con las Normas de Seguridad y Ornato. El cerramiento de la parcela coincidirá con los linderos de la misma.

Artículo 17 Parcela Urbanizada.

La parcela urbanizada es el área libre que, una vez acabada la actuación edificatoria, queda formada por una serie de superficies horizontales o inclinadas, sobre las que no existen volúmenes construidos y resulta de los movimientos y obras de tratamiento del terreno, en función de la edificación que haya de instalarse en el mismo. La parcela urbanizada constituye, en consecuencia el o los niveles que se toma como referencia de las plantas bajas de los volúmenes y sobre los que se producen los recorridos peatonales en las áreas libres (no edificadas) de la actuación. Las superficies que conforman la parcela urbanizada tendrán continuidad entre si y estarán unidas mediante líneas geométricas que, constructivamente, se resolverán según las conveniencias de cada actuación. Los accesos y relaciones peatonales de la parcela con las vías públicas, a que dé frente, se referirán a las cotas de altitud de los planos y superficies conformantes de la parcela urbanizada, medidas respecto a ala rasante oficial.

Cualquier punto de la parcela urbanizada no distará, respecto a su correspondiente proyección horizontal sobre el terreno natural una distancia vertical mayor de ciento ochenta centímetros (180cm), a no ser que se justifiquen debidamente y por las características del terreno la necesidad imprescindible de aumentar ésta, hasta un máximo de 2 mts.

Los proyectos de actuaciones edificatorias sobre las parcelas, contemplarán necesariamente el tratamiento de las áreas libres de las parcelas urbanizadas.

Todo proyecto que suponga una actuación constructiva sobre la parcela, deberá incluir entre sus determinaciones técnicas los siguientes planos y documentación:

- A) Planta topográfica del terreno natural firmada por técnico competente, con las curvas de nivel existentes y el grafiado de los perfiles significativos.
- B) Planta de la parcela urbanizada, con indicación de las cotas altimétricas de cada uno de los planos, o superficies que la conforman así como de los materiales y soluciones constructivas de los mismos.

C) Plano de superposición de ambas plantas así como de los perfiles característicos, con justificación expresa del cumplimiento de lo establecido en el párrafo 2 de este art.

Artículo 18 Condiciones para la Edificación de una Parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones:

- A) Condiciones de Planeamiento: Que se haya aprobado definitivamente de la presente Ordenación Pormenorizada dentro del Plan Operativo y estar calificada, de conformidad con el uso que se pretenda implantar, como edificable.
- B) Condiciones de Urbanización: que cumpla con la condición de solar o estar garantizada la ejecución simultánea de edificación y urbanización.
- C) Condiciones de Gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que le sean de aplicación.
- D) Condiciones dimensionales: satisfacer las condiciones dimensionales, y de forma, fijadas por las presentes Normas y resto de documentación de la O.P. en relación a superficie y linderos.

CAPITULO II DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 19 Definiciones y condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela.

Son las condiciones con las que se determina la posición del edificio dentro de la parcela, mediante referencia a los elementos que definen ésta, así como la parte de parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación

Artículo 20 Edificio.

A efectos de la aplicación de las condiciones normativas de este capítulo y el siguiente, se entiende por edificio el volumen construido por encima de la parcela urbanizada, con unidad geométrica aparente en sí mismo. Así pues, en cualquier parcela, se contarán independientemente cuantos edificios haya en función de que cada uno se conforme como volumen propio por encima de la parcela urbanizada, independientemente de que estén unidos por debajo de ésta (mediante un sótano común de aparcamientos u otros usos, por ejemplo).

Artículo 21 Retranqueos o Separación a Linderos.

Es la separación (mínima u obligatoria) que, de acuerdo con las condiciones normativas, debe guardar la edificación respecto a un lindero de la parcela. Esta franja de terreno libre privado, e interior a la parcela, se denominará retranqueo frontal, posterior o lateral según sea el lindero respecto al cual se establezca. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos sus puntos.

El retranqueo de cada parcela no podrá ser ocupado por ningún volumen edificado, con la salvedad de elementos ligeros propios de jardín.

A efectos del cumplimiento del presente Artículo, tendrán la consideración de volúmenes edificados los cuerpos volados, de acuerdo con lo especificado por las Normas que sobre los mismos se establecen en los artículos del 33 al 35 de la Ordenación Municipal de edificación con la salvedad de que en el sector referido la superficie acristalada en el vuelo cerrado o semiabierto es libre, así como la dimensión máxima del vuelo se fija en 2 metros de ancho. No tendrán que respetar los retranqueos a linderos las construcciones de jardín en suelo privado, no vinculadas funcionalmente a la edificación, tales como barbacoas, juegos infantiles, glorietas (abiertas totalmente en su perímetro) y pérgolas, ni los elementos de protección de contadores e instalaciones de los servicios públicos. En el supuesto de que estas excepciones sean sobre un retranqueo frontal, deberá solicitarse autorización municipal.

Artículo 22 Definición Genérica de Fachada.

Fachada de un edificio es todo paramento vertical, exterior del mismo, con ventanas o huecos de iluminación.

Artículo 23 Separación entre Edificios.

La separación entre dos edificios es la menor horizontal que existe entre sus fachadas más

La separación mínima desde un paramento vertical de un edificio a otro edificio (con o sin ventanas) será siempre igual a la altura del mayor de ambos, medida tal como se establece en el art. Sobre la medición de la altura de la edificación en planta de la Normativa de ordenación pormenorizada, siéndole de aplicación la separación entre edificios del mismo documento. Los espacios de separación entre edificios se tratarán, en parte de superficie, con ajardinamiento e instalaciones de jardín, pudiéndose ocupar, solo parcialmente por sótanos que unan los edificios.

Artículo 24 Fondo Edificable

Es la dimensión de la franja de parcela comprendida entre la alineación exterior y una línea paralela a ésta, distante de ella la longitud que se establezca en la Ordenanza Específica especial que le sean de aplicación. El fondo edificable fija en consecuencia, la profundidad máxima que puede ocupar la edificación sobre la parcela.

De acuerdo con lo anterior, el fondo edificable debe entenderse como parámetro definitorio del área de máxima ocupación, sin perjuicio de que ésta no se llegue a conseguir debido a la existencia de normas más restrictivas en el ámbito de ordenación, como por ejemplo, retranqueos (frontales o traseros), porcentaje de ocupación, edificabilidad, etc.

Artículo 25 Superficie Ocupada.

Es la superficie de la figura poligonal definida por la proyección sobre el plano de la rasante del terreno de la edificación. En esta proyección no se considerarán las plantas subterráneas en su totalidad ni los cuerpos volados que cumplan sus limitaciones normativas; así mismo, para obtener el valor superficial final se descontará la dimensión de los patios de parcela que pudiera haber interiores al perímetro de la proyección.

La superficie ocupada será igual o inferior a la establecida normativamente en cada parcela en las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente.

Artículo 26 Determinación Normativa de la Superficie Ocupada.

La superficie ocupada máxima, para cada parcela, viene determinada en la ordenanza específica.

El coeficiente de ocupación es el cociente, adimensional, resultante de dividir la superficie ocupada máxima entre la superficie total de la parcela. El coeficiente de ocupación se expresa mediante una cifra menor o igual que cien (100), en lo que se denomina porcentaje de ocupación. Del producto de la superficie total de la parcela por el coeficiente de ocupación, resulta el valor máximo normativo de la superficie ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como un índice máximo de ocupación, que no puede ser superado en la parcela. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados del resto de condiciones normativas resultase una ocupación menor, será éste último valor el de aplicación.

**CAPITULO III DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y
VOLUMEN****Artículo 27 Determinación Normativa de la Superficie Edificable.**

Le es de aplicación lo establecido en el artículo 75 de la Normativa de ordenación pormenorizada.

Artículo 28 Superficie Edificada.

Le es de aplicación los aptos. 1, 2 a), b), c), d), e), f), y 4 del art. 76 de la Normativa de ordenación pormenorizada del presente PGO.

Artículo 29 Altura de Edificación.

La altura de la edificación, a parcela urbanizada, es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical; esta dimensión se medirá, desde la proyección de la línea de intersección del edificio con la parcela urbanizada, hasta la proyección de la cornisa o coronación. En el primer caso se denomina altura de cornisa, definida ésta como la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el paramento exterior de la edificación. En el segundo caso se denomina altura de coronación, definida ésta como el nivel superior de los petos de protección de cubierta o de la cumbrera más alta del edificio.

La altura exterior de la edificación a vía pública es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical coincidente con la alineación exterior de la parcela; esta dimensión se mide desde la rasante de la vía o espacio público hasta la proyección de la cornisa o coronación según se denomine al remate del edificio, de acuerdo con lo definido en el párrafo anterior.

La altura aparente, en edificación escalonada, es la altura definida por la proyección sobre un plano vertical, paralelo al plano de fachada alineado con las curvas de nivel, de la línea de coronación de la edificación y la de encuentro del escalonamiento inferior con la parcela urbanizada.

Artículo 30 Medición de la Altura de la Edificación a Parcela Urbanizada.

1.-Para la medición de la altura en metros a parcela urbanizada, se entenderá que la altura máxima normativa debe ser cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten los paramentos verticales del edificio, tal como se establece en el párrafo 1 del artículo anterior.

2.-Por aplicación de la definición del art. anterior, en el caso de que, por necesidades proyectuales o del terreno, el edificio tenga sus diferentes plantas dispuestas en forma escalonada, la altura a parcela urbanizada (altura aparente) se medirá desde la intersección del paramento de la planta inferior con la rasante de la parcela urbanizada hasta la proyección, sobre el plano de ese paramento, de la cornisa o coronación (según sea el caso) de la planta superior; en consecuencia, el escalonamiento de un edificio no podrá significar el incremento de la altura máxima normativa que sea de aplicación. Por el contrario, si el escalonamiento de un conjunto edificado en el interior de una parcela en pendiente, se resuelve mediante la separación en distintos edificios (cumpliendo la condición del art.70, de separación entre edificios de la Normativa de ordenación pormenorizada), para cada uno de ellos se medirá independientemente la altura referida a su propia rasante de parcela urbanizada.

En el caso de parcelas en pendiente en las que resulte claramente inconveniente el respeto de la altura máxima a parcela urbanizada en todos los paramentos verticales y con referencia a todas las rasantes de parcela urbanizada con que cada uno interseque (debido al cumplimiento de las condiciones sobre la urbanización interior del art. 66 de la Normativa de ordenación pormenorizada), se autorizará que se cumpla la altura máxima en una única vertical (normalmente la que corresponda a la rasante de parcela urbanizada de cota superior siempre y cuando se cumplan:

A) Que en ninguno de los paramentos exteriores de la edificación la altura aparente supere en más de 1'50 metros la altura exterior máxima normativa.

B) En las parcelas en esquina a dos calles se medirá y aplicará la altura normativa siguiendo este método.

Artículo 31 Medición de la Altura a Vía Pública.

Para la medición de la altura a vía pública en metros se atenderá a las siguientes consideraciones:

A) Se proyectará la planta de la edificación sobre la alineación exterior perpendicularmente a ésta, definiéndose un segmento con dos puntos extremos. Se calculará la cota altimétrica de cada uno de estos dos puntos de acuerdo con las rasantes oficiales de la vía pública; si la diferencia de ambos niveles no es mayor de ciento cincuenta (150) centímetros, la altura normativa podrá ser única para todo el edificio y se medirá y aplicará en el punto de la alineación exterior que tenga la cota media entre las de los dos extremos.

B) Si la diferencia entre los puntos extremos antes definidos es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la longitud horizontal de la alineación sobre la que se ha proyectado la planta del edificio en el número de tramos necesarios para que las diferencias entre los niveles de los puntos extremos de cada tramo sean iguales o inferiores a 150 cm; en cada uno de estos tramos habrá de cumplirse la altura normativa en la forma de medición y aplicación que se establece en el párrafo anterior.

C) En parcelas con frentes opuestos a calles con diferentes rasantes, podrá mantenerse la altura máxima normativa correspondiente a cada una de las alineaciones, medida por aplicación de los párrafos anteriores, solamente hasta el plano vertical que contenga la línea bisectriz de la que une los dos linderos frontales.

D) Cuando en una parcela sean aplicables, por su determinada disposición respecto a las rasantes, más de uno de estos supuestos para la medición de la altura será de aplicación aquel que resulte una dimensión menor.

Artículo 32 Medición de la Altura de la Edificación en Plantas.

Para la medición de la altura del edificio en plantas, se atenderá a los siguientes criterios:

A) Se contarán todas las plantas de piso sobre parcela urbanizada o rasante de alineación exterior (según sea de aplicación una u otra altura exterior) y forjado plano, incluida la planta baja.

B) Los semisótanos no se contarán como planta a efectos del número total de éstas siempre que la cara inferior del forjado que los techa se encuentre a menos de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la parcela urbanizada, o la rasante de vía pública, en cualquier punto del paramento exterior o de su proyección, según en cada caso cual sea la altura exterior normativa de aplicación.

C) Los sótanos no computarán como plantas a efectos del número total de éstas.

D) La entreplantas no contarán planta a efectos del número total éstas.

E) Las plantas bajo cubierta inclinada no se contarán como planta, inmediatamente, a efectos del número total de éstas salvo que la cara superior del forjado plano que forma el techo de la planta inferior esté a más de ciento veinte (120) centímetros por debajo del alero.

La medición de la altura exterior en de plantas seguirá a las mismas condiciones y mismos supuestos que lo que se regula en el art. anterior para la medición en metros.

Artículo 33 Establecimiento Normativo de la Altura Exterior de la Edificación.

La altura de la edificación se establece en la ordenanza específica del ámbito de ordenación y será un valor de obligado cumplimiento, como dimensión máxima, independientemente de las otras condiciones.

La altura exterior de la edificación se establece en número de plantas y, complementariamente, en unidades métricas; los dos valores de altura exterior máxima, son de obligado cumplimiento.

Artículo 34 Denominación y Condiciones de Plantas de una Edificación.

Se regulan según lo establecido en el artículo 81 de la Normativa de ordenación pormenorizada.

Todo proyecto edificatorio deberá identificar cada una de sus plantas o niveles con el nombre correspondiente de esta clasificación, en función de las características de los mismos. Toda superficie con un mismo nivel de pavimento terminado tendrá una

denominación única, independientemente de que, solo a efectos del cómputo de su superficie edificable, se admita su subdivisión en plantas teóricamente distintas.

Según el tipo de planta de que se trate (e independientemente de otras restricciones en razón de su uso) la altura libre mínima será la establecida en el artículo sobre altura interior de la Normativa de ordenación pormenorizada, salvo en los sótanos que será de 225cms; en las plantas bajo cubierta inclinada deberá cumplirse la altura mínima de 250cms. al menos en un 50% de su superficie útil, y en el 75% de esa superficie útil deberá haber una altura mínima no inferior a 210cms.

Para la determinación de la altura exterior en número de plantas se computarán como tales el semisótano, la planta baja y cada una de las plantas de piso; el ático computará todo el ámbito de la presente ordenación pormenorizada. La planta bajo cubierta no computará cuando la línea de intersección del faldón inclinado con el paramento de fachada exterior esté a menos de 120 cms. por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y -además- todo el volumen de esta planta bajo cubierta quede incluido bajo planos inclinados con pendiente de 30º que comprendan la línea horizontal situada en cada paramento de fachada a 120 cms de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso.

Artículo 35 Construcciones Permitidas por Encima de la Altura máxima.

Por encima de la altura máxima exterior permitida en cada ámbito permitirá de ordenación sólo se permitirá la instalación, o construcción, de los siguientes elementos:

- A) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- B) Los remates de las cajas de escalera, antenas e instalaciones hasta un máximo de 215 metros.
- C) Antepechos, barandillas, remates ornamentales; en los casos en que así se permita expresamente se autorizarán torreones con una altura a cornisa no superior a 315 metros sobre la máxima de la edificación.
- D) Pérgolas y/o glorietas construidas con materiales ligeros y cerramientos a bases de celosías de madera o similar.
- E) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
- F) Paneles de captación de energía solar en el mismo plano del faldón que se trate.

Artículo 36 Altura Interior.

Altura libre de piso es 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 piso en cualquier planta no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo las excepciones que expresamente aparezcan contempladas en la Normativa de ordenación pormenorizada, en función de cada uso pormenorizado, o en el artículo siguiente según el tipo de planta de que se trate.

Artículo 37 Altura Interior mínima según usos.

USO RESIDENCIAL: Salvo las excepciones contempladas en el art. 34 anterior, en viviendas. La altura mínima entre el suelo, una vez pavimentado, y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de toda vivienda, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

USO COMERCIAL: La altura libre mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

USO DE OFICINAS: La altura libre mínima de suelo a techo de edificios de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

USO DOTACIONAL: Se regularán por la Normativa específica de aplicación.

GARAJES: La altura libre de piso a techo no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros en aparcamientos públicos o garajes con acceso de público (caso de estacionamientos vinculados a usos terciarios), pudiendo disminuirse hasta doscientos diez (210) centímetros en puntos concretos (tuberías, vigas, etc.) siempre que no interfieran con los pasillos de circulación. En los garajes privados no será inferior a doscientos diez (210) centímetros, medidos en cualquier punto.

CAPITULO IV SISTEMAS DE ORDENACION.**Artículo 38 Concepto de Sistema de ordenación.**

El presente Plan General, establece los distintos tipos de sistemas de ordenación, regulando en forma genérica, sus parámetros y márgenes dimensionales, así como las relaciones de compatibilidad y conversión. Es competencia de la Operación Pormenorizada, asignar un determinado sistema de ordenación y concretar la cuantía de los parámetros dimensionales normativos.

Artículo 39 Relación de Sistemas de ordenación.

En este Sector se establece los siguientes sistemas de ordenación:

- A) De edificación en hilera.
- B) De ciudad jardín.
- C) De conjunto o agrupada.
- D) De edificación singular.
- E) De edificación abierta (solamente se tolerara su implantación en el ámbito para dotaciones).

A efectos de la posibilidad de conversión (mediante estudio de detalle y con las condiciones establecidas en la normativa de ordenación pormenorizada), se establecen las siguientes reglas generales, sin perjuicio de lo dispuesto específicamente para cada sistema:

- a) El sistema de ordenación de conjunto puede ser convertido, según sus características específicas en el de ciudad de jardín siempre que se garantice la accesibilidad a las parcelas interiores y siempre que no dé lugar a un número superior de viviendas.
- b) El sistema de ordenación de edificación singular puede ser convertido en el de edificación abierta.

Artículo 40 Sistema de ordenación en hilera.

Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de pequeño tamaño que ocupan todo el ancho de una parcela y se adosan a las vecinas conformando un conjunto de intención unitaria pese a la identificación individual de cada uno de sus componentes (R4).

La parcelación atenderá los siguientes criterios:

- A) Se procurará establecer una parcelación lo más homogénea posible.
- B) La superficie mínima de parcela por vivienda no será inferior a 120 m².
- C) La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 5 ni superior a 12 m, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 5 m.

Las condiciones de posición y ocupación normativas asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

- A) Deberá haber contacto entre cada edificación y sus vecinas al menos en los muros medianeros que llegan a los planos de fachada, en una profundidad mínima de 3 metros.
- B) Se establecerán las normas pertinentes para asegurar un tratamiento mínimamente homogéneo de los retranqueos frontales a fin de lograr una percepción ordenada del frente continuo de cada tramo de manzana; en este sentido se regulará la posibilidad o no de movimientos de la edificación respecto a las medianeras, la posibilidad o no de las distintas orientaciones en planta (volúmenes adosados e inclinados respecto a la alineación), etc.
- C) Se establecerán los retranqueos mínimos a testeros que no podrán ser inferiores a 3 metros, salvo que justificadamente y por condiciones inherentes a la topografía de la parcela y su aprovechamiento edificatorio, sea necesario disminuir este parámetro a los efectos de poder materializarlo.
- D) Podrá no fijarse con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación. En tal caso se justificará expresamente que por aplicación de las condiciones de disposición, éste no resultaría nunca superior al 75%.

Se fijará una altura máxima no superior a 2 plantas. La altura exterior se fijará a parcela urbanizada, tanto en número de plantas como en metros.

Artículo 41 Sistema de Ordenación de Ciudad-Jardín.

Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de pequeño tamaño que se disponen aisladas en el interior de la parcela, guardando separaciones a todos los linderos (tipología RI). La percepción del conjunto depende de los cerramientos de parcela y elementos vegetales. Un caso específico considerado en este sistema de ordenación para

esta ordenación pormenorizada, es el de la edificación pareada, en la que no hay separación entre los cuerpos edificatorios de las 2 viviendas que se alojan en una misma parcela (tipología R2), en modo que el edificio correspondiente a una de las viviendas queda adosado a su vecino, debiendo tratarse ambos como partes de un volumen integral edificatorio, desarrollado en un proyecto conjunto.

La parcelación atenderá los siguientes criterios:

- A) Se permitirá flexibilidad en cuanto a la parcelación, sin que sea exigible continuidad rígida de lindes entre parcelas distintas. En una misma manzana ninguna parcela con igual tipología edificatoria podrá tener su superficie igual o mayor al triple de cualquier otra.
- B) La superficie mínima de parcela, en la tipología R1, no podrá ser inferior a 350 m² y a 500 m², en la tipología R2, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 16 metros, salvo consideración justificada en contra, presente en el parcelario de la ordenación pormenorizada.
- C) Se establecerán las mismas condiciones para la tipología R4 que para la ordenanza Ca (adosada o hilera) de la Normativa de ordenación pormenorizada.

Las condiciones de posición y ocupación normativas de ordenación pormenorizada., aseguran el cumplimiento siguientes aspectos:

- A) Se establecen como valores mínimos de retranqueos a todos los lindes, tres (3) metros. En la tipología pareada (R2) de este Plan se exigirá el tratamiento conjunto de ambas viviendas.
- B) Se regulan los cerramientos exteriores de las parcelas limitando su altura a fin de permitir una integración visual hacia el espacio público, y se introduce a obligatoriedad de ajardinamiento y plantación de árboles y vegetación en las áreas de retranqueo, no edificables de las parcelas en un porcentaje no inferior al 60% de su superficie.

Se fija una altura máxima no superior a dos (2) plantas.

La altura exterior se fijará a parcela urbanizada, tanto en número de plantas como en metros.

Artículo 42 Sistema de Ordenación de Agrupación o de Conjunto.

La tipología R3 de la ordenación pormenorizada se corresponde, parcialmente con el Sistema de ordenación de las edificaciones que respetando las características de edificación abierta reúnen por el hecho de presentarse agrupadas en una misma parcela, unas cualidades específicas debidas esencialmente a las características topográficas que requieren un tratamiento propio. El sistema es de aplicación sobre parcelas de mayor tamaño en las que se disponen una o varias edificaciones con un diseño unitario del conjunto, incluyendo varias viviendas agrupadas.

La parcelación atiende a criterios de flexibilidad relativos a la división parcelaria, sin continuidad rígida de lindes entre parcelas distintas, dándose la característica diferencial, con el sistema así denominado en la Normativa de ordenación pormenorizada, de que en aquellas parcelas en que las agrupaciones de unidades de vivienda, no excedan de 3 se reduce su superficie mínima a 750 m², por superar solamente en una unidad de vivienda a la pareada, eliminándose la condición de la Normativa sobre el diámetro mínimo, reduciéndose éste a 16 m. Así mismo, en parcelas que agrupan 6 viviendas como máximo se reduce la

superficie mínima a 1.500 m² y el diámetro mínimo inscribible a 34 m, para las agrupaciones que no excedan de 10 viviendas.

Artículo 43 Sistema de Ordenación de Edificación Singular.

Corresponde este sistema de ordenación a las parcelas de tamaño medio, y grande, en las que se sitúan edificios dotacionales dadas sus especiales características de uso dentro de la trama urbana, o que requieren unas condiciones de diseño propias.

No se establecen normas sobre la parcelación de este sistema, en el presente Plan, por tratarse de una parcela rígidamente condicionada en su perímetro ya que este sistema sólo se aplica al dotacional educativo.

Las condiciones de posición y ocupación normativas se establecen con la finalidad de adaptar al máximo la edificación a las características topográficas de la parcela, su porcentaje máximo de ocupación no superar el 50%.

Las condiciones de edificabilidad y volumen se ajustan a lo establecido por la Normativa de ordenación pormenorizada.

Artículo 44 Sistema de Ordenación de Edificación Abierta.

Corresponde este Sistema de ordenación al de las edificaciones de tamaño intermedio que se disponen libremente en el interior de una parcela separándose de todos los linderos de la misma.

El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios:

- A) Secciones viarias determinadas en función de su jerarquía y con anchos mayores las que de los sistemas temas de ordenación de edificación en hilera y ciudad jardín, sin que se disminuya el espacio peatonal.
- B) Trazado no necesariamente homogéneas regular, pudiendo convenir formas sinuosas de la trama.
- C) Manzanas no excesivamente homogéneas en sus formas y dimensiones, si bien con superficies tales que permitan la inscripción de círculos de diámetro igual a 40 metros.

La parcelación atenderá los siguientes criterios:

- A) Se permitirá flexibilidad en cuanto a la parcelación, sin que sea exigibles continuidad de lindes entre parcelas distintas.
- B) En el planeamiento de desarrollo se establecerá la parcelación y las normas de modificación de ésta para asegurar que la superficie mínima de cualquier parcela no resulte inferior en (m²) a ciento cincuenta (150) veces el número de plantas máximo permitido, y en ningún caso inferior a 600m².
- C) Ningún lindero tendrá longitud inferior a 12 metros, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir como mínimo un círculo de diámetro igual a 30 metros. En la ordenación pormenorizada, y para la parcela del centro comercial C2 y C3 se ha reducido este diámetro, a 22 m.

De acuerdo con la Normativa de ordenación pormenorizada, las condiciones de posición y ocupación normativas del plan asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos.

- A) Se establecerán los valores mínimos de los retranqueos a los lindes que no podrán ser inferiores a tres metros. En esta ordenación pormenorizada se ha considerado, dada la estructura parcelaria y los fondos resultantes en su globalidad, que este retranqueo resultaba excesivo, y ha sido necesario reducirlo, de acuerdo a lo que figura en la ordenanza específica, para la parcela C3 dado que tiene una medianera obligada por las preexistencias con una edificación allí existente (muebles Atlántico Norte), se ha reducido a 0 m en su lindero frontal, puesto que éste es el lindero de contacto con un paseo peatonal de 4 m (en un tramo coincidente con la longitud del lindero frontal de la parcela), con arbolado, lo que hace que el resultado de imagen final sea similar al de las tipologías que se obtienen por la aplicación de este sistema en otras áreas, manteniéndose el mismo retranqueo en el lindero lateral hacia el Oeste y manteniendo el contacto (sin retranqueo) con las parcelas C1 y C2; así mismo, se ha eliminado en su lindero posterior, ya que en cualquier caso, un retranqueo posterior sólo supondría un espacio residual, bordeado por la trasera de la precitada edificación existente. Así mismo en la parcela C1 y C2, y por cuestiones similares, se han eliminado los retranqueos laterales y para la C1 también el frontal puesto que se ve afectado por la línea límite de edificación de la carretera. Si se unifican las parcelas C1 y C2 se podrá eliminar el retranqueo trasero de la C1 y C2.
- B) Se fijará con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación que no será nunca superior al 90%, excepto en la parcela C3 que será del 100%.
- C) La normativa regulará los cerramiento exteriores de las parcelas limitando sus alturas a fin de permitir una integración visual hacia el espacio público, así como concretará la obligatoriedad de ajardinamiento y plantación de árboles y vegetación en las áreas no edificables de las parcelas, salvo en aquellos usos dotacionales que requieran forzosamente la utilización de áreas pavimentadas (colegios, localizaciones deportivas, etc.), disponiéndose como mínimo un árbol por cada 75 m² de superficie de parcela. Se deberá prever un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. en cualquier punto del interior del área no edificada de la parcela. Se evitará la fragmentación de estos espacios libres interiores y su disposición respecto que tengan una clara identificación en cuanto a su uso y características.

Las condiciones de edificabilidad y volumen normativos del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos.

- A) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no será superior a 3.00 m² techo /m² suelo, estimándose recomendable no superar el valor de 2 m²/m².
- B) Se fijará una altura máxima no superior a 3 plantas, aunque preferentemente se intentará resolver en 2 plantas.
- C) La altura exterior se fijará a parcela urbanizada, tanto en número de plantas como en metros.

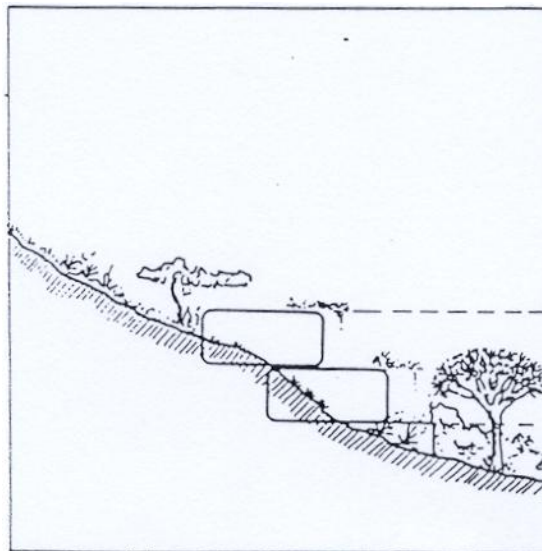
El sistema de ordenación de ciudad jardín podrá preverse para zonas con uso predominante residencial de Edificación Abierta, o cualquier otro que sea compatible con éstos de acuerdo a lo establecido en las condiciones particulares de los usos.

Artículo 45 Edificación escalonada.

Se admite en los sistemas de ordenación de ciudad jardín y agrupada siendo una tipología edificatoria en la que las construcciones están constituidas por aquellos edificios que en cada planta presenten una fachada retranqueada, con respecto a la inmediata inferior de manera que la construcción se adapta a la topografía natural del terreno. Por tanto, no se considera edificio escalonado aquel que presentando una sección trapezoidal, triangular o asimilable se ejecute al margen del perfil natural del terreno.

En los edificios escalonados se determinará el número máximo de plantas que debe atravesar cualquier línea vertical que atravesase la edificación, así como la altura máxima de la edificación y el máximo volumen construido sobre la rasante de la parcela urbanizada.

- A) El volumen edificatorio asignado a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuesto de escalonamiento de la edificación, de modo tal que ningún alzado de los edificios, o cuerpos edificatorios resultantes (Nº de plantas aparente) supere en más de 1'50 mts. el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.
- B) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido de escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a su altura, entendiendo por tal la distancia entre las dos fachadas más próximas, según se define en el este Anexo.



altura aparente

- C) Cuando en una misma parcela de topografía acusada, la pendiente del terreno permita proyectar edificaciones independientes apoyadas en el terreno entendiendo como tales aquellas edificaciones que presenten duplicidad de fachadas aparentemente exentas estén conectadas entre sí o no, bajo la parcela urbanizada, la separación vertical entre ellas deberá ser un 20% de la altura y como mínimo 2'5 m. Dicha distancia vertical deberá ser tratada con aparejos rústicos o bien mediante talud ajardinado.

El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación debiendo realizarse un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico y no aparezcan superficies altamente pavimentadas, para lo cual se estará a lo dispuesto en el presente Plan en relación con las áreas ajardinadas en interior de parcela.

En todo caso en edificios escalonados, la superficie máxima de ocupación, no podrá superar el 30% de la superficie total de la parcela.

CAPITULO V DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Artículo 46 Soluciones para la dotación de aparcamientos.

El aparcamiento obligatorio podrá situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación y bajo rasante. En los supuestos de aparcamiento ligado a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en proyectos.

La suma de todas las longitudes de los accesos desde la calzada a espacios con entrada y/o salida de vehículos (sean aparcamientos públicos o garajes) en un mismo tramo de manzana no será mayor del treinta y cinco por ciento (35% del lado de manzana evitando la inutilización de la acera por exceso de vados).

Las rampas de los garajes tendrán una pendiente máxima de un veinte por ciento (20%) en tramos rectos, o del dieciséis por ciento (16%) en tramos curvos, medida en la línea máxima pendiente. El radio de giro no será inferior a cuatro (4) metros; el ancho mínimo será de tres (3) metros.

En los casos de locales comerciales, dotacionales, o de usos semejantes, que se instalen en edificios que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento y por la tipología de los mismos fuera muy inconveniente la instalación de éstas, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en aparcamientos situados en un radio de acción inferior a doscientos (200) metros del local considerado.

Artículo 47 Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción del suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

- a) Vehículos de dos ruedas: 2'5 metros de largo por 1'5 metros de ancho.
- b) Automóviles: 5'0 metros de largo por 2'5 metros de ancho.
- c) Industriales ligeros (en zonas de carga y descarga vinculada al uso comercial): 5'7 metros de largo por 2'5 metros de ancho.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 48 Dotación de aparcamientos según usos.

USO RESIDENCIAL: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100m² de vivienda o por cada unidad de vivienda en la tipología R1, R2, R3, y R4.

El aparcamiento podrá resolverse de acuerdo a las condiciones establecidas en estas Normas.

USO COMERCIAL: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros (100) cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie de venta.

Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, unas con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

USO DE OFICINAS: Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

TITULO V NORMAS PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

CAPITULO I CONDICIONES DE LA RED VIARIA ESTRUCTURAL DEL ÁREA.

Artículo 49 Definición y categorías.

De acuerdo con el documento del PGO, se entiende como tal aquella que, recogiendo en los planos de estructura viaria, configura el soporte básico de la ordenación planteada, contemplándose en su diseño la canalización de los tráficos principales, separándose, fundamentalmente, el rodado del peatonal tomando en consideración prioritariamente la continuidad del tejido urbano.

La red está configurada por dos sistemas colindantes, el territorial, de bordes del sector, entre sus dos zonas, y el interior del sector, que se divide del siguiente modo:

a) Sistema Territorial:

- Vía de borde y paseo anexo (tramo superior de carretera de Guía, y Moya y tramo de carretera de antiguo acceso de Guía).

- Vía local (tramo comprendido entre las zonas 1 y 2 del sector).

b) Sistema residencial estructural.

- Vías de distribución.

- Sistema secundario (peatonales interiores).

Artículo 50 Características de la Red del Sistema Territorial.

Las características del trazado, sección y tratamiento, de la red viaria del sistema territorial se adecuan a lo determinado por la ordenación pormenorizada en su Normativa y planos.

Se consideran como vinculantes y mínimos los anchos de las vías de categorías de viarios donde se establecen las secciones-tipo.

CAPITULO II CONDICIONES DE LA RED VIARIA RODADA PEATONAL Y LOS APARCAMIENTOS

Artículo 51 Vías de Tránsito rodado.

A) Condiciones de Trazado.

La definición geométrica de estas vías viene dada por las especificaciones de los planos de planta, secciones tipo que figuran en gráfico anexo y perfiles longitudinales de ordenación.

Estas características podrán ajustarse en detalle siempre que ello se justifique, bien como mejora del diseño en planta o alzado, para ajustarlo mejora la tipología, dada la

mayor escala que se utiliza en los proyectos de urbanización. En cualquier caso, serán preceptivas las dimensiones parciales y totales de las secciones transversales que aquí se determinan, así como el resto de parámetros establecidos.

B) Desmontes y Terraplenados.

El tratamiento de los taludes, tanto de desmonte como de terraplén, deberá de ser que quede garantizada su estabilidad, según la naturaleza del terreno. En todo caso, la pendiente no será superior al 30%, y en su caso de superarla, será necesaria la construcción de terrazas de tal forma que no se sobrepase dicho 30%.

Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90% del Promotor modificado.

Los taludes de terraplén que hayan de quedar vistos, se tratarán con vegetación en toda su superficie mediante trabajos de perfilado y recubrimiento con tierra vegetal, con el fin de que las plantas arraiguen.

C) Muros de contención.

Los muros de contención de terraplenes y zonas ajardinadas deberán ser preferentemente de piedra que de hormigón armado chapado con piedra vista de la zona.

D) Firmes y Pavimento.

El firme de la calzada y de los aparcamientos se dimensionará de acuerdo con el criterio que se establezcan para el Proyecto de Urbanización. No obstante, la capa de rodadura o pavimento se realizará con mezcla asfáltica en caliente sobre la que se dispondrán las marcas de viales en la forma y color reglamentado.

Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrán en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capara de rodadura, el carácter y tráfico de la vía, para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

La pavimentación de las aceras deberá, como mínimo, estar compuesta por:

- Una sub-base compacta de hasta el 95% del ensayo Proctor normal.
- Una base de hormigón de 10 cms. de espesor con dosificación de 250 kgs. De cemento por m³ de hormigón.
- El tipo de baldosín está normalizado por el Ayuntamiento a efectos de uniformidad y fácil intercambialidad. Será un pavimento de hormigón vibroprensado de 9 pastillas según las Ordenanza municipal de urbanización. La pendiente de la acera se realizará hacia la calzada y será de 2%.

Donde sea preciso, se establecerán subbases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento su ancho es de 2 m., y en su interior se incluirán alcorques para arbolado cada 15 m de 0'80 x0'80 m.

Artículo 52 Los aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento público en el Sector se desarrollan en batería, según figura en plano y memoria bien incorporadas a las vías del sistema territorial, carretera de antiguo acceso a Guía y Vía rambla, a ambos lados de ésta, bien en zonas o playas de aparcamiento localizadas en el interior de la zona 1 del sector.

Las plazas de aparcamiento cuentan con vías interiores de 5 m de ancho y medianas de 3 m de ancho. El fondo de las plazas de aparcamiento, en batería, de 5 m y su ancho es de 215 m, en las plazas rutinarias y 3'30 en las destinadas al estacionamiento de usuarios minusválidos.

El número de plazas localizadas en playas aparcamiento es el siguiente.

PK4 (localizada junto al comercial C3).....	37 plazas.
PK5 (localizada sobre el depósito regulador de abastecimiento de agua)	56 plazas.
El número de plazas anexas a la vía rambla (PK2).....	65 plazas.
Las anexas a la carretera de antigua acceso a Guía (PK1).....	117 plazas

Siendo el total de plazas de uso público: 275.

Artículo 53 Peatonales.

a) Condiciones de Trazado.

Las definiciones de los paseos peatonales de la ordenación, se ajustarán a lo señalado en planos.

La rasante de las sendas peatonales se ajustará de acuerdo con la resultante final del terreno circundante, en función de la disposición en alzado de las parcelas colindantes.

En cualquier caso, la adaptación al terreno de estas sendas deberá realizarse bajo las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima no superará una inclinación del 12% en tramos en rampa.
- Con pendientes superiores, se escalonará convenientemente, dando siempre que sea posible una alternativa de recorrido en rampa para el transporte de minusválidos.
- Se evitarán sucesiones de más de dieciséis escalones sin mesetas intermedias

b) Pavimentos.

Se podrá utilizar el mismo que el indicado para las aceras o bien de piedra natural del lugar, en función de la localización del peatonal y la necesidad de éste de integración con el paisaje. Las sendas que discurren por el borde del sector y del parque urbano cuidarán en su diseño la máxima adaptación al terreno y al paisaje, favoreciendo la integración visual con los mismos.

En el tramo del peatonal señalado como de eventual uso servicio, su pavimento se adecuará en sus condiciones y características al eventual uso rodado a que se destina.

c) Sección

La sección de los peatonales es de 4 m., e incluirá alcorques en su interior, salvo en el tramo de eventual uso rodado, en el que los alcorques se adosan a su borde exterior.

El resto de las plazas de aparcamiento sobrepasa el número determinado por el R. de P. y se sitúa en interior de parcelas, de acuerdo con su ordenanza específica.

TITULO VI ORDENANZA DE LA EDIFICACION

Son las ordenanzas específicas de aplicación en las parcelas. La urbanización de éstas, si no se dispone en la ordenanza específica de la correspondiente parcela, se realizará de acuerdos con lo establecido en la Normativa General.

CAPITULO I ORDENANZA RESIDENCIAL

Artículo 54 Sistemas de ordenación de las distintas tipologías edificatorias.

La tipología residencial obedece al Sistema de Ordenación de la Ciudad Jardín, en edificación unifamiliar aislada, con una única vivienda por parcela (R1) y dos viviendas, pareadas en una parcela (R2); agrupadas (R3) varias viviendas en una parcela común, según el sistema de ordenación de agrupación o de conjunto y viviendas en hilera o adosadas en R4.

Artículo 55 Condiciones particulares para las tipologías edificatorias R1, R2 y R3.

Su ordenación y características obedecen a lo establecido en esta normativa.

Las parcelas unifamiliares aisladas en tipología R1, tiene una superficie mínima de parcela de 350m², una edificabilidad asignada de 0,50 m²/m² y entre sus linderos se pueden inscribir un círculo de 16 m.

Las parcelas correspondientes a viviendas pareadas (R2) tiene una superficie mínima de parcela de 500m², y la edificabilidad asignada es de 0'50 m²/m².

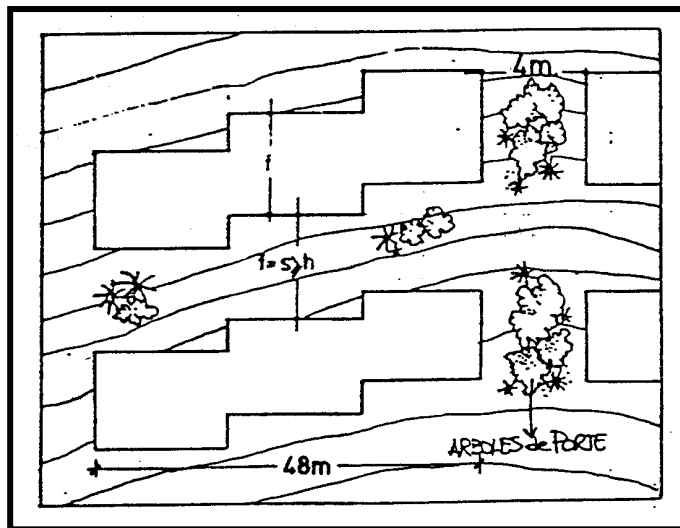
Las parcelas de la tipología R3 responden a distintas características dimensionales, según el número de viviendas que se agrupen, así sus superficies mínimas serán en función del número de viviendas que se sitúen, siendo la superficie mínima de parcela por vivienda de 250 m², lo que originará que la parcela mínima de cada tipo sea el producto del número de viviendas por 250. Así para 10 viviendas serán 2.500m², calculándose de esta forma para cada agrupación.

Las características de las parcelas permiten inscribir un círculo cuyas dimensiones estarán en relación con el número de viviendas. Siendo el diámetro mínimo, en agrupaciones de 3 viviendas 16 m, para agrupaciones de 6 a 9, 30 m y para parcelas de más de 9 viviendas, 34 m.

Según se desprende del cuadro pormenorizado del uso residencial, la edificabilidad asignada a la tipología R3, es de 0'50 m²/m² (igual que la de R1).

La ocupación máxima de la parcela para todas las tipologías es de un 25 % ampliándose al 30% si se adoptase la edificación escalona, de acuerdo con lo definido en esta normativa, debiéndose respetar lo establecido para la ubicación de varias edificaciones en una misma parcela, con excepción de la vivienda pareada, en la que se exigirá el tratamiento de conjunto de ambas viviendas en un único cuerpo edificatorio.

El número máximo de viviendas que se pueden agrupar en un único cuerpo edificatorio para la tipología R3 es de 6 viviendas en su longitud máxima de 48 mts.



Recomendándose la diferenciación, mediante el movimiento de sus fachadas y la fragmentación de las cubiertas, a varias aguas, de los volúmenes correspondientes a cada vivienda.

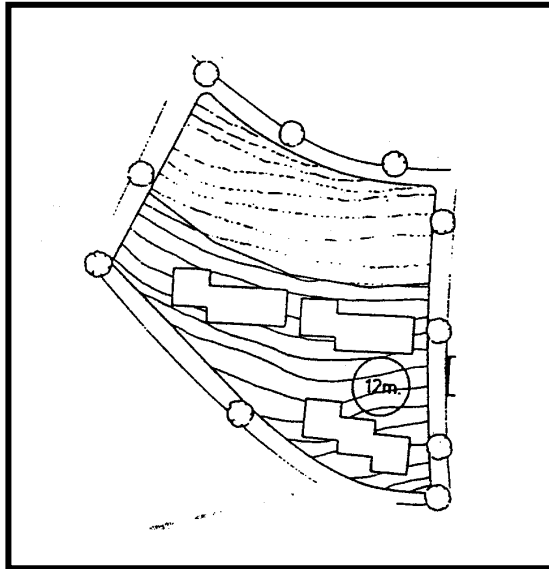
Como fórmula ideal de agrupación se recomienda la de 2 viviendas, si bien, en determinadas parcelas, probablemente sea necesario recurrir a la agrupación máxima en bloques antes citada, a fin de conseguir un espacio común interior a las viviendas, para instalaciones al aire libre (piscinas, etc.).

El espacio libre común a la agrupación, para dotaciones complementarias de instalaciones al aire libre, deberá ser tal que permita la inscripción de un círculo diámetro no será inferior a 12 m.

La altura máxima, medida a parcela urbanizada, se adaptará a lo determinado en esta normativa, siendo la altura máxima de coronación 8'5 m, salvo la excepcionalidad establecida para la tipología escalonada, y la de cornisa y alero de 7 m.

El retranqueo a todos los linderos perimetrales de la parcela será de 3 m.

Se incorporan gráficos con carácter indicativo de distribución en parcela para agrupaciones de 10 viviendas. Distribuyéndose en el Plan solamente una parcela de cada uno de estos tipos, que coinciden con los gráficos realizados.



El tratamiento estético de las edificaciones se realizará a base de cubiertas inclinadas a varias aguas, recomendándose la utilización de 4 aguas. Se tolerará una parte, no superior al 30% de la superficie ocupada, con cubiertas planas transitables (terrazas). Se recomienda la creación de porches abiertos, o parcialmente cerrados con acristalamiento.

En el retranqueo perimetral de la edificación no se permiten volúmenes de garaje.

Con carácter general se autorizan las construcciones ligeras o propias de jardín (pérgolas, barbacoas, etc) de acuerdo con lo establecido en la Normativa General, en el espacio libre de las parcelas, debiendo éste incluir, en su tratamiento, una superficie ajardinada no inferior al 60% de su superficie. Se tolerarán, así mismo, las piscinas y pequeños estanques o fuentes.

El tratamiento de los muros necesarios en los escalonamientos que haya que realizar para la ejecución de la parcela urbanizada, deberá ser mediante revestimientos de piedra del lugar, que preferentemente se tratarán con plantas trepadoras.

Se tolerarán los semisótanos habitables, cuyo cómputo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Normativa General, en la tipología R1.

Con carácter general se permiten los sótanos de garaje, cuyo acceso, desde el exterior, en la tipología R3, se recomienda que se resuelva en único punto y, de no ser esto posible por las características de las parcelas, como máximo en dos puntos.

El número de plazas de aparcamiento, a localizar en parcelas es de: 1 plaza como mínimo en la tipología R1, en la parcela mínima, que se incrementará hasta 2 plazas cuando la superficie construida exceda de 200m².

En la tipología R2 la dotación mínima será de 1 plaza / vvda en exterior o en garaje a ambas viviendas, o bien se estará a lo dispuesto en R1.

En la tipología R3 se resolverá igual que en R2.

Artículo 56 Condiciones particulares para la Tipología edificatoria R4 .

Su ordenación y características obedecen a lo establecido en esta normativa y de acuerdo a los siguientes parámetros:

Las parcelas de la tipología R4 responden a distintas características dimensionales, según el número de viviendas que se dispongan, así sus superficies mínimas serán en función del número de viviendas que se sitúen, siendo la superficie mínima de parcela por vivienda de 120 m², lo que originará que la parcela mínima de cada tipo sea el producto del número de viviendas por 120. Así para 10 viviendas serán 1.200m², calculándose de esta forma para cada agrupación.

El lindero frontal tendrá una longitud mínima de 6 m. si la parcela se corresponde con una única vivienda unifamiliar. La forma será tal que permita inscribir un círculo de 6 m de diámetro. Si la parcela se dispusiera para más de dos viviendas, los parámetros urbanísticos igualmente será aplicables al total de la promoción, aunque el ancho del loteo de crujía por vivienda será como mínimo de 5 m.

La edificabilidad máxima de las parcelas con ordenanza R4 será de 1'2 m² construibles por cada m² de parcela.

El índice de ocupación en planta no será superior al 70% La superficie no ocupada se destinará a zonas de retranqueo (anterior y posterior), y a patios de luces y ventilación, estos últimos si fueran necesarios.

Se establecen retranqueos mínimos de 3 metros al lindero frontal y al testero. La zona libre anterior no edificable se destinará a accesos ajardinados. Se prohíben las medianeras vistas, por ello entre una edificación y las colindantes deberá existir contacto en los muros medianeros que llegan a los planos de fachada en una profundidad mínima de 4 metros.

La altura máxima será de dos (2) plantas y 6'50 m de altura a la cornisa, sobre la rasante de la vía pública. La altura de coronación del edificio no superará los 7'80 m.

No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública ni sobre las zonas de retranqueo, que habrán de quedar libres de edificación.

Se aplicará la normativa general que regula las condiciones que han de cumplir los patios de parcela.

En la tipología R4 la dotación mínima de plazas de aparcamiento será de 1 plaza / vvda en exterior o en garaje a ambas viviendas, o bien se estará a lo dispuesto en R1.

Artículo 57 Ordenanza específica en la Parcela 82.

Le es de aplicación los parámetros correspondientes al sistema de ordenación R1 a excepción de los siguientes:

- A) Edificabilidad: La consumida por la edificación existente.
- B) Ocupación: La proyección horizontal de la edificación preexistente sobre la parcela.
- C) Alturas: La medida en la edificación preexistente a alero o cumbrera desde el terreno modificado del interior de parcela preexistente.

- D) Retranqueos: los indicados en los planos de ordenación desde cada lindero a los paramentos de la edificación preexistente grafiados en aquéllos.

Artículo 58 Usos predominantes, complementarios y alternativos de las distintas tipologías residenciales.

Usos predominantes:

R1 Vivienda unifamiliar.

R2 Vivienda colectiva en la modalidad de 2 viviendas por parcela.

R3 Vivienda colectiva.

R4 Vivienda unifamiliar y colectiva.

Usos complementarios:

R1 y R2 actividades de arte y oficio y talleres domésticos o artesanales, de oficinas en la categoría de despachos profesionales y de garaje (que será obligado en la dotación mínima).

R3 y R4 Además de los expresados para la R1 y la R2 serán usos complementarios los usos dotacionales que no interfieran con el uso residencial predominante y de garaje.

Usos alternativos:

R1 y R2: Oficinas particulares y el uso dotacional en edificio exclusivo cuya actividad no interfiera en el uso residencial.

R3 y R4: oficinas particulares o privadas, residencia comunitaria y usos comunitarios que no dificulten o interfieran al uso predominante residencial. Para la R3 además se permite el uso de vivienda unifamiliar.

Artículo 59 Cuadro síntesis de ordenación de las parcelas Residenciales.

Se incorpora un gráfico de identificación de manzana y cuadros de síntesis del uso residencial de manzanas, a fin de identificar el número de parcelas y tipologías que se incluyen, así como un gráfico donde se localizan éstas diferenciándolas.

TIPO Y NUMERO DE PARCELAS EN BASE A SU SUPERFICIE

	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	NUMERO DE PARCELAS	TOTAL Nº VIVIENDAS/TIPO
Tipología R1 (1 Viv./parcela)	350	49	49
	410	7	7
	400	17	17
	430	2	2
	442	1	1
	360	1	1
	363	1	1
	TOTAL TIPO	78	78
Tipología R2 (2 Viv./parcela)	510	5	10
	550	1	2
	505	4	8
	610	2	4
	605	2	4
	500	54	108
	557	1	2
	507	1	2
	560	1	2
	750	1	2
	520	1	2
	490	1	2
	502	1	2
	503	1	2
	508	1	2
	512	2	4
	611	1	2
	653	1	2
	534	1	2
	580	1	2
567	1	2	
TOTAL TIPO	84	168	
R3	2.718	1	10
	TOTAL TIPO	1	10
R4	1.452	1	10
	1.839	1	10
	TOTAL TIPO	2	20

NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS 276

Según se desprende del cuadro anexo, la ordenación establece 78 parcelas del tipo R1, 84 parcelas del tipo R2, 1 parcela del tipo R3, y 2 de la R4.

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS					DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM PARCE LA	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILID AD m2/m2	SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parce ña	Total		Sup/Vda	Total
M-1	7-10	4	350	1.400	R1	1	4	0,50	175	700
	11	1	510	510	R2	2	2	0,50	127,5	255
	12	1	550	550	R2	2	2	0,50	137,5	275
	13-17	5	400	2.000	R1	1	5	0,50	200	1.000
	18	1	410	410	R1	1	1	0,50	205	205
	19	1	350	350	R1	1	1	0,50	175	175
TOTAL	7-19	13	---	5.220	R1 y R2	1 y 2	15	0,50	---	2.610

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parce ña	Total	Sup/Vda	Total
M-2	20,21,21 b,22	4	400	1.600	R1	1	4	200	800
	23-24	2	505	1.010	R2	2	4	165,25	505
TOTAL	20-24	6	---	2.610	R1 y R2	1 y 2	8	---	1.305

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parce ña	Total	Sup/Vda	Total
M-3	25	1	430	430	R1	1	1	215	215
	26-29	4	41	1.640	R1	1	4	205	820
TOTAL	30	1	430	430	R1	1	1	215	215
	25-30	6	---	2.500	R1	1	6	---	1.250

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parce ña	Total	Sup/Vda	Total
	171	1	1.839	1.839	R4	10	10	220,68	2.206,80
M-4	171	1	1.839	1.839	R4	10	10	220,68	2.206,80
TOTAL									

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parce ña	Total	Sup/Vda	Total
	41-42	2	500	1.000	R2	2	4	112,50	450
	43-45	3	510	1.530	R2	2	6	127,50	765
M-5	60-61	2	505	1.010	R2	2	4	126,40	505
	62	1	557	557	R2	2	2	139,25	278,50
	63-66	4	500	2.000	R2	2	8	125	1.000
TOTAL	---	12	---	6.097	R2	2	24	---	2.998,5

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION					
	DENOM PARCE LA	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILID AD m2/m2	SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parce ña	Total		Sup/Vda	Total
M-6	35	1	605	605	R2	2	2	0,50	151,25	302,50
	36	1	610	610	R2	2	2	0,50	152,50	305
	37	1	350	350	R1	1	1	0,50	175	175
	38	1	610	610	R2	2	2	0,50	152,50	305
	39	1	605	605	R2	2	2	0,50	151,25	302,50
	40	1	350	350	R1	1	1	0,50	175	175
	46-48	3	350	1.050	R1	1	3	0,50	175	525
	49	1	500	500	R2	2	2	0,50	125	250
	50-52	3	350	1.050	R1	1	3	0,50	175	525
	53-59	7	400	2.800	R1	1	7	0,50	200	1.400
TOTAL	---	20	---	8.530	R1 y R2	1 y 2	25	0,50	---	4.265

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION					
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)		
			De parcela	Total		Vda./Parce ña	Total	Sup/Vda	Total	
	67-70	4	500	2.000	R2	2	8	0,50	125	1.000
M-7										
TOTAL	67-70	4	---	2.000	R2	2	8	0,50	---	1.000

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION					
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)		
			De parcela	Total		Vda./Parce ña	Total	Sup/Vda	Total	
	156-160	5	500	2.500	R2	2	10	0,50	125	1.250
	173	1	500	500	R2	2	2	0,50	125	125
M-8										
TOTAL	---	6	---	3.000	R2	2	12	0,50	125	1.375

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION					
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILID AD m2/m2	SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total		Sup/Vda	Total
	161	1	507	507	R2	2	2	0,50	126,75	253,50
M-9	162-164	3	500	1.500	R2	2	6	0,50	125	750
TOTAL	161-164	4	---	2.007	R2	2	8	0,50	---	1.003,50

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION					
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILID AD m2/m2	SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total		Sup/Vda	Total
	172	1	500	500	R2	2	2	0,50	125	250
M-10	172	1	---	500	R2	2	2	0,50	---	250

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total	Sup/Vda	Total
M-11	170	1	1.452	1.452	R4	10	10	174,24	1.742,40
TOTAL	170	1	1.452	1.452	R4	10	10	174,24	1.742,40

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total	Sup/Vda	Total
M-12	165-166	2	500	1.000	R2	2	4	125	500
TOTAL	165-166	2	---	1.000	R2	2	4	---	500

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total	Sup/Vda	Total
	167-169	3	500	1.500	R2	2	6	125	750
M-13									
TOTAL	167-169	3	500	1.500	R2	2	6	127,50	750

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total	Sup/Vda	Total
	74-78	5	500	2.500	R2	2	10	125	1.250
	79-82	4	350	1.400	R1	1	4	175	700
	83	1	500	500	R2	2	2	125	500
M-14									
TOTAL	74-83	10	---	4.400	R1 y R2	1 y 2	16	---	2.450

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION					
	DENOM PARCE LA	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILID AD m2/m2	SUPERF CONST. (m2)	
		De parcela	Total	Vda./Parcel a		Total	Sup/Vda		Total	
M-15	84	1	442	442	R1	1	1	0,50	221	221
	85	1	520	520	R2	2	2	0,50	130	260
	86	1	750	750	R2	2	2	0,50	187,50	375
	87-93	7	350	2.450	R1	1	7	0,50	175	175
TOTAL	84-93	10	---	4.162	R1 y R2	1 y 2	12	0,50	---	1.031

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION					
	DENOM PARCE LA	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILID AD m2/m2	SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total		Sup/Vda	Total
M-16	31-32	2	350	700	R1	1	2	0,50	175	350
	33	1	410	410	R1	1	1	0,50	205	205
	34	1	560	560	R2	2	2	0,50	140	280
	97-99	3	500	1.500	R2	2	6	0,50	125	750
	101	1	500	500	R2	2	2	0,50	125	250
TOTAL	---	8	---	3.670	R1 y R2	1 y 2	13	0,50	---	1.835

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION					
	DENOM PARCE LA	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILID AD m2/m2	SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total		Sup/Vda	Total
M-17	94	1	350	350	R1	1	1	0,50	175	175
	95	1	360	360	R1	1	1	0,50	180	180
	96	1	500	500	R2	2	2	0,50	125	250
	100	1	500	500	R2	2	2	0,50	125	250
	106-	2	350	700	R1	1	2	0,50	175	350
	107	2	500	1.000	R2	2	4	0,50	125	500
	110- 111	1	350	350	R1	1	1	0,50	175	175
TOTAL	---	9	---	3.760	R1 y R2	---	13	0,50	---	1.880

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION					
	DENOM PARCE LA	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILID AD m2/m2	SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total		Sup/Vda	Total
	102	1	400	400	R1	1	1	0,50	200	200
	103-	3	350	1.050	R1	1	3	0,50	175	525
	105									
	108-	2	500	1.000	R2	2	4	0,50	125	500
	109									
	112	1	500	500	R2	2	2	0,50	125	250
	114-	4	350	1.400	R1	1	4	0,50	175	700
	117									
M-18	118	1	363	363	R1	1	1	0,50	181,50	181,50
	119	1	410	410	R1	1	1	0,50	205	205
	121-	10	350	3.500	R1	1	10	0,50	175	1.750
	130									
	132	1	500	500	R2	2	2	0,50	125	250
TOTAL	---	24	---	9.123	R1 y R2	1 y 2	28	0,50	---	4.561,50

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total	Sup/Vda	Total
	120	1	350	350	R1	1	1	175	175
M-19	131	1	350	350	R1	1	1	175	175
TOTAL	---	2	350	700	R1	---	2	---	350

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM. PARCEL A	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total	Sup/Vda	Total
	133	1	490	490	R2	2	2	122,50	245
M-20	134-136	3	500	1.500	R2	2	6	125	750
TOTAL	133-136	4	---	1.990	R2	---	8	---	995

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS					DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION				
	DENOM PARCE LA	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILID AD m2/m2	SUPERF CONST. (m2)		
			De parcela	Total				Sup/Vda	Total	
M-21	137- 138	2	500	1.000	R2	2	0,50	125	500	
	139	1	503	503	R2	2	0,50	125,75	251,50	
	140	1	500	500	R2	2	0,50	125	250	
	141	1	512	512	R2	2	0,50	128	256	
	142	1	580	580	R2	2	0,50	145	290	
	143	1	653	653	R2	2	0,50	163,25	326,50	
	144	1	534	534	R2	2	0,50	133,50	267	
	145	1	510	510	R2	2	0,50	127,50	255	
	146	1	611	611	R2	2	0,50	152,75	305,50	
	147	1	567	567	R2	2	0,50	141,75	283,50	
	148	1	508	508	R2	2	0,50	127	254	
	149	1	500	500	R2	2	0,50	125	250	
	150	1	502	502	R2	2	0,50	125,50	251	
	151	1	500	500	R2	2	0,50	125	250	
	137- 151	15	---	7.980	R2	2	0,50	---	3.990	
TOTAL						30				

CUADRO PORMENORIZADO DEL USO RESIDENCIAL

MANZANA	DATOS RELATIVOS A PARCELAS				DATOS RELATIVOS A LA EDIFICACION					
	DENOM PARCE LA	Nº PARCEL AS	SUPERFICIE (m2)		TIPOLOGI A	Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILID AD m2/m2	SUPERF CONST. (m2)	
			De parcela	Total		Vda./Parcel a	Total		Sup/Vda	Total
	152	1	2.718	2.718	R3	10	10	0,50	135,90	1.359
M-22	153- 154	2	500	1.000	R2	2	4	0,50	125	500
	155	1	512	512	R2	2	2	0,50	128	256
TOTAL	---	4	---	4.230	R2 y R3	---	16	0,50	---	2.115

CAPITULO II ORDENANZA EN PARCELAS COMERCIALES

Artículo 60 Parcela C1 (C1 a y C1 b) comercial.

Datos de las Parcelas.-

Superficie C12.542 m²

Esta parcela se divide entre las dos unidades de actuación delimitadas siendo la superficie incluida en cada una de ellas la siguiente:

Superficie C1 a (UA-SA 1).....318,35 m²
Superficie C1 b (UA-SA 2).....2.223,65 m²

La forma y linderos se ajustan a los establecidos en los planos de ordenación pormenorizada.

Condiciones de la Edificación.-

Edificabilidad 3 m²/m²
Superficie construida C1 a 955,95 m²
Superficie construida C1 b 6.670,05 m²
Retranqueo en lindero frontal 0 mts
Retranqueo en lindero posterior 3 mts
Retranqueo en linderos laterales 0 mts
Fondo máximomts(no se fija)
Número de plantas 3 p.
Altura de coronación a cumbre en
Cubierta inclinada en varias aguas 11'5 mts
Altura máxima de alero en este caso 10 mts
Medición de la altura a rasante oficial de calle.

Si se unifican las parcelas C1 y C2, las superficies bajo rasante de la parcela C2 respecto a la calle en cota superior contabilizarán a efectos de edificabilidad el 50 % de su superficie. Asimismo se eliminará el retranqueo al lindero posterior tanto en la C1 como en la C2. La parcela C1 al estar en cota inferior respecto a la C2, en las plantas que queden bajo la rasante de la calle por la que accede la C2, no le será de aplicación el retranqueo de 3 plantas.

Su tipología responde, a lo definido específicamente por este Plan en su artículo 44 de esta Normativa.

Su retranqueo anterior pavimentado, en continuidad con el del viario peatonal público con el que linda, recomendándose la inclusión de arbolado. En su sección se inclinará una rampa de acceso a sótano de aparcamiento.

Los aparcamientos en interior de parcela (70 plazas) se resolverá en planta sótano, tolerándose la creación de 2 plantas sótanos en el edificio, para aparcamientos y almacén no habitable, complementario del comercial.

Se recomienda un tratamiento estético y volumétrico similar al de la arquitectura de la zona en que se incluye.

Artículo 61 Parcela (c2) comercial.

Datos de la Parcela.-

Superficie	2.220 m ²
Longitud a lindero frontal	95 mts
Longitud a lindero posterior	105 mts
Longitud de linderos laterales	22 mts

Condiciones de la Edificación.-

Edificabilidad	2 m ² /m ²
Superficie construida total	4440 m ²
Ocupación	90%
Retranqueo a lindero posterior	3m
Retranqueo a lindero frontal	3m
Retranqueo lateral	0m
Fondo máximo en planta baja	19m
Número de plantas	2 p
(se permite ático retranqueado 10mts. del lindero frontal que consuma como máximo 0,27 m ² /m ² de edificabilidad.	
Altura de coronación a cumbre en cubierta.	
Inclinada a dos o más aguas	8'5 o 11'5m a ático
Altura máxima de alero en este caso	7 o 10 m a ático
Fondo mínimo de terraza en planta primera	3m
Medición de la altura	a rasante oficial de calle

Su tipología responde a lo definido específicamente, para este Plan para el sistema de ordenación de edificación abierta.

Su retranqueo, debido al uso, se tratará pavimentado, en continuidad con el del viario público, pudiendo ser diferenciado en su calidad de pavimento, pero aplicándose el criterio de supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 62 Parcela (c3) comercial.-

Datos de la parcela

Superficie	2.670 m ²
Longitud a lindero frontal	110 mt
Longitud a lindero posterior	125 mt
Longitud de linderos laterales	24

Condiciones de la Edificación

Edificabilidad	2 m ² /m ²
Superficie construida total	5340 m ²
Ocupación	100%
Retranqueo a lindero posterior	0m
Retranqueo a lindero frontal	0m
Retranqueo lateral.....	0m
Fondo máximo en planta baja	24m
Número de plantas	2 p
Altura de coronación a cumbre en cubierta.	
Inclinada a dos o más aguas	8'5m
Altura máxima de alero en este caso	7 m
Fondo mínimo de terraza en planta primera	3m
Medición de la altura	a rasante oficial de calle.

Su tipología responde a lo definido específicamente, para este Plan en esta Normativa, para el sistema de ordenación de edificación abierta.

Artículo 63 Condiciones de los Usos en las parcelas con uso comercial

El uso se regula, en cuanto a la instalación y demás características, dotaciones mínimas, parámetros superficie de venta, etc. por lo dispuesto en las normas particulares sobre los usos de la ordenación pormenorizada. A continuación se establecen los siguientes usos predominantes, complementarios y alternativos para cada una de las parcelas.

Usos predominantes:

- C1 y C2:** Locales comerciales, Grandes superficies de uso comercial o previa autorización municipal (centro comercial).
- C3:** Centro comercial.

Usos complementarios:

- C1 y C2:** se admitirán como uso complementarios los de oficinas, equipamientos comunitarios, espacios libres y aparcamientos. Se tolerará la creación de sótanos con uso almacén, no habitable por no superar la permanencia de personas, complementario del comercial. Oficinas y pequeños talleres artesanales.
- C3:** serán usos complementarios (con las suficientes garantías de aislamiento), los talleres artesanales de pequeña dimensión, que no impliquen la manifestación exterior de su actividad, (se prohíben expresamente los del ramo del automóvil y oficios del metal que puedan afectar a la estética de la zona), el de artesanía y oficios artísticos, el de oficinas, el de equipamiento comunitarios, el de espacios libres de uso público y el de aparcamiento. Se tolerará la creación de sótanos con uso almacén, no habitable por no superar la permanencia de personas, complementario del comercial.

Usos alternativos:

- C1 y C2** Centro comercial con la compatibilidad del local comercial establecida para la parcela C3, previa autorización del ayuntamiento.

C3: Local comercial siempre que se que se desarrolle mediante un proyecto edificatorio global en la totalidad de la parcela, con los locales comerciales individualizados.

Sin ánimo exhaustivo dentro de los talleres artesanales de pequeña dimensión considerados compatibles se relacionan además de los locales destinados a estudios de artistas, los siguientes:

Alimentación

- 1.- Elaboración de helados y sorbetes de todas las clases y similares.
- 2.- Elaboración de productos de panadería, galletas y panadería.
- 3.- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.

Textil y calzado.

- 4.- Talleres de género de punto.
- 5.- Reparación de calzado.
- 6.- Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
- 7.- Confección de artículos de materias textiles.
- 8.- Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

Papel y artes gráficas.

- 9.- Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
- 10.-Tipografías.
- 11.- Talleres de composición mecánica.
- 12.- Talleres de planimetría y litografía, (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)
- 13.- Talleres de reproducción impresas: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación)
- 14.- Talleres de encuadernación.
- 15.- Estudios y laboratorios fotográficos.

Plásticos, cueros y caucho.

- 16.- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
- 17.- Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

Cerámica.

- 18.- Talleres de cerámica, loza y alfarería.
- 19.- Talleres de relojería.
- 20.- Talleres de joyería y platería.
- 21.- Talleres de instrumentos de música.

CAPITULO III DOTACIONES

Artículo 64 Parcela (D) deportivo.

Datos de Parcela

Superficie	4.300 m ²
Linderos	los definidos en planos

Condiciones de la Edificación

Edificabilidad	0'15 m ² /m ²
Superficie construida	645 m ²
Superficie ocupada por la edificación	500 m ²
Superficie máxima ocupada por canchas(30%)	1.500m ²
Superficie mínima ajardinada (20%)	1.000m ²
Retranqueo de la edificación a todos los linderos	3 m
Tipo de cubierta	libre
Altura de coronación en cubierta inclinada	8'5m 2 plantas
Altura máxima de cornisa en cubierta plana, alero o marquesina	6 m
Fondo mínimo de terraza en planta primera	3m
Medición de la altura	a rasante oficial de calle

Condiciones de uso.-

Uso predominante	Deportivo
Uso complementarios	El complementario del dotacional.

Atendiendo a lo establecido en la Normativa relativo a esta dotación y los requerimientos fijados para el sector se localiza un equipamiento deportivo, cancha polivalente, vestuarios, salón social, cafetería, etc.

Se resuelve la parcela, con un aterrazamiento en su zona más baja, cuidándose especialmente la integración de estos elementos en el paisaje urbano colindante, estableciéndose en el entorno de dichas piezas anillos vegetales que mitiguen el impacto visual de los mismos.

No se establecen limitaciones a las características dimensionales, longitud y profundidad, de la edificación. Sin embargo se establece que el volumen asignado deberá tratarse en un único cuerpo edificatorio dentro de la parcela, localizada próximo al lindero Norte de la parcela, junto al área de aparcamiento, enfrentándose con el edificio de uso escolar, alrededor del eje viario.

El vallado que se produzca en los lindes de la parcela, con la acera, habrá de tratarse con jardinería.

La tipología edificatoria habrá de potenciar el carácter urbano del área, destacando su tratamiento como elemento de referencia dentro del ámbito.

Artículo 65 Parcelas Dotacional educativo, preescolar (E) y Social (S).

1.- Condiciones de la parcela E educativa o escolar

Datos de la parcela.-

Superficie	700 m ²
Longitud de lindero frontal	40 m
Longitud de lindero posterior.	36mts
Longitud de linderos laterales	18mts

Condiciones para la edificación.-

Edificabilidad	1'8 m ² /m ²
Superficie construida	1.260 m ²
Altura máxima	2p.
Medición de altura a parcela urbanizada	
ocupación máxima	90 %

No se establece altura en m ya que su edificación responderá a la normativa específica para las construcciones escolares. Se tolerarán las entreplantas de acuerdo con lo regulado genéricamente para éstas.

La mayor concentración de superficie de la parcela no ocupada por la edificación se situará entre el edificio y el lindero con el peatonal de 2 mts que bordea la zona verde.

Su tipología responderá a la genéricamente establecida para el Sistema de Edificación Singular.

El edificio no se retranqueará necesariamente. No obstante se recomienda posea un porche de acceso que produzca un ensanchamiento de la zona de llegada al edificio.

2.- Condiciones de la parcela S social

Datos de la parcela.-

Superficie	85 m ²
Longitud de lindero frontal	3,67 mts
Longitud de lindero posterior.	4,85 mts
Longitud de linderos laterales	19,50 mts

Condiciones para la edificación.-

Edificabilidad	0'5 m ² /m ²
Superficie construida	42,50 m ²
Altura máxima	1p.
Medición de altura a parcela urbanizada	
ocupación máxima	50 %

La edificación deberá situarse adosada a los linderos posteriores y laterales de manera que entre la edificación y el lindero frontal exista un retranqueo. Así mismo la altura de la edificación no podrá sobrepasar los muros de cerramiento de las parcelas colindantes.

Artículo 66 Ordenanza de Elementos Infraestructurales (If y Dp1).

DP1.- El depósito regulador de abastecimiento de agua potable, y en el caso de realizarse se resolverá debajo del parking que se sitúa en la cota más alta de la urbanización, será optativo, y el caso de exigirse aljibe en las viviendas según la ordenanza municipal que se realice al respecto.

Su superficie es de 775m².

Se resolverá mediante su cubrición estructural con dos forjados y estructura sustentante, creándose una planta intermedia entre el depósito Dp1 y el aparcamiento, a fin de evitar posibles filtraciones. La planta sótano así obtenida se destinará al equipo propio del depósito, pudiéndose utilizar, así mismo, como local de servicios centralizados para el mantenimiento de la urbanización.

La altura del sótano así obtenido será la necesaria para alcanzar la cota del aparcamiento, y su altura libre no será inferior a 2'20mts.

La altura libre hasta el forjado que cubre el aljibe no será inferior a 3'50 m.

IF.- (IN-HI). La superficie de esta parcela es de 276m² y la edificabilidad asignada 0'27 m²/m² lo que hace una superficie construida de 74,52 mts cuadrados.

El depósito se resolverá con una altura máxima de coronación de 8'5mts, resolviéndose en recipiente elevado a 6mts. sobre la cota de parcela, con un tratamiento de volumen exento escultórico, con soporte estructural central, de tal manera que su volumen actúe como elemento de referencia o hito significativo de la urbanización.

TITULO VII ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES

CAPITULO I CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 67 Ordenanza de Espacios Libres del sistema Local (Zv1, Zv2, Zv3, Zv4, Zv5).

Se describen las características de los E.L. públicos. Siendo sus datos superficiales los siguientes:

Zv1	15.150m ²
Zv2	1540m ²
Zv3	1555m ²
Zv4	4332m ²
Zv5	3263m ²

El parámetro que la condición, para la ubicación en ellas de dotaciones es la edificabilidad establecida, con carácter genérico para la totalidad de los espacios, fijada en 0'1 m²/m², determinándose en esta O.P., la superficie ocupable para las mismas, que aparece reflejada en plano mediante el grafiado de sus alineaciones exteriores.

Dichas dotaciones deberán resolverse mediante volúmenes descompuestos y unidos, o en cuerpos separados (quioscos, servicios públicos, etc.), de tal manera que su composición volumétrica fragmentada visualmente, su dimensión, cubiertas a varias aguas, etc., que se podrán articular como elementos singulares significativos. Así mismo, si estos se resuelven con cubiertas planas, la ubicación de glorietas en 1ª planta de elementos ligeros, permeables a vistas y con accesos directos exteriores.

La altura máxima de dichas dotaciones, será según los casos, las siguientes:

- En cubiertas a varias aguas o curvas:
Altura de coronación 4m
- En cubiertas plantas (para sus cornisas o marquesinas):
Altura de cornisa 3 m
- En el caso excepcional, de glorietas surgidas como consecuencia de lo expuesto en el párrafo anterior
Altura de coronación 6m

En los espacios libres, según su tratamiento, se diferencian en plazas y jardines.

LAS PLAZAS (Zv4 y Zv5):

El diseño de las plazas, se adaptará a las características del terreno, resolviéndose mediante aterrazados, los distintos niveles.

Los escalonamientos entre las diferentes terrazas no superarán 2 mts. de diferencia de cota y se mitigarán los muros que resulten de dichos desniveles, mediante taludes ajardinados y pérgolas.

Su tratamiento superficial, se resolverá mediante pavimento en un 50% de la mayor parte de su superficie, sobre dicha superficie pavimentada y mediante edificación ejecutada con una estructura ligera, se asentarán las dotaciones antes descritas, se le dará preferencia al tratamiento de dicho pavimento con dibujos geométricos tratados con diferente color.

El resto de la superficie, no pavimentada, de las plazas se tratará a base de vegetación, tolerándose la implantación de tratamiento a base de láminas de agua, etc.

Se deberá incorporar, así mismo en su diseño mobiliario, bancos, pérgolas, etc.

Zv4	433m ² const
Zv5	326m ² const

La superficie mínima destinada a la vegetación, que fundamentalmente se realizará a base de árboles de porte, especies arbóreas, plantas trepadoras, o enredaderas, y vivaces, de las relacionadas al final de esta ordenanza.

LOS JARDINES (Zv1, Zv2,Zv3).

Dentro de los espacios libres distinguidos como jardines, es necesario hacer una diferenciación, ya que el tratamiento de estos espacios no es homogéneo. Así mientras uno, Zv1, presentará una imagen fundamentalmente vegetal y con un tratamiento de imagen natural o rural, el tratamiento de Zv2, es propiamente urbano en su diseño, incorporando áreas pavimentadas, mobiliario urbano y volúmenes edificatorios, escultóricos y acuático-escultóricos (fuentes). LaZv3 es un tratamiento en talud muy vertical que requiere sistema especial de contención y plantación.

Así las características de su diseño son:

ZV1.- Se sitúa en el borde de la urbanización, sus características son como se ha referido, son de índole natural, de tratamiento de la superficie natural con vegetación autóctona.

La superficie, ajardinada se resolverá mediante la introducción de especies arbustivas, arbóreas, etc., en las siguientes proporciones (referidas al total de la superficie tratada), obligatoriamente especies autóctonas.

Superficie a tratar con plantación de Palmera Canaria (Phoenix Canariensis) de distinta edad y porte.....10%.
(una unidad se considera que ocupa 1m² en su base).

Los huecos intersticiales entre las palmeras se rellenaran con plantas vivaces o herbáceas de las relacionadas o similares.

ZV2.- Su tratamiento incluye el ataludamiento con espacios tapizantes y arbústicos puesto a la rotonda de acceso a la urbanización resolviendo el encuentro con la parcela 171.

ZV3.- Se resuelve con talud de gran pendiente combinándose con escaleras de comunicación optativas con unos revestidos en piedra del lugar preferentemente tratados con plantas colgantes.

Los volúmenes edificatorios que se hayan de ubicar, para las dotaciones y el mobiliario urbano, y estos espacios libres, obedecerán a los criterios y parámetros definidos para las plazas.

Las superficies asignadas a estos volúmenes son:

ZV1.....	200 m ²
Zv2	154 m ²
Zv3	155 m ²

Artículo 68 Relación de Especies.

Arbóreas: tarajal (*Tamariz canariensis*).
Palmera (*Phoenix canariensis*).
Drago (*Dracanea draco*).
Acebuche (*Olea eutopea*).
Lentioscos (*Pistacia lentiscus*).

Arbustivas: Cardón (*Euphorbia canariensis*).
Tabaibas (*Euphorbia balsamifera*).
Balo (*Ploclama pendula*).
Margarita (*Argyranthemun gracile*).
Cardoncillo (*Deropegia fusca*).
Esparragera (*Asparagus aborencens*).
Taginaste (*Echium aculeatum*).
Cornical (*Periploca laevigata*).

El introducir esta relación es debido a que se trata de plantear una estrategia de imagen característica que incida en el entorno, con referencias preferentemente endémicas, especialmente en los bordes del sector.

Además se recomienda el uso de especies de experimentado arraigo tales como:

Arboles de porte: Flamboyano.
Laurel de indias.
Naranja amargo.
Jacaranda y Sauces.
Arbustos
Mimosas y Adelfas.

Y aquellos otros, de hoja perenne, cuyo arraigo y desarrollo estén experimentados en la zona.

En plantas vivaces, trepadoras, crasas y enredaderas se recomiendan el geranio, el malvisco y Hibiscums, Hiedra y buganvillas, en sus diferentes colores, y aquellas otras de similares características adecuadas a las condiciones de la zona.

TITULO VIII **NORMAS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

CAPITULO I **CONDICIONES EXIGIBLES A LAS NORMAS DE DESARROLLO**

Para el desarrollo del Sector, conforme a lo establecido en los art. 120, 121 y 122 del TROLTENC, se establece, para las dos unidades delimitadas, el Sistema de Ejecución por Cooperación, que se justifica en base a lo aludido en la memoria de la ordenación pormenorizada de este Anexo I Volumen I.

Artículo 69 Delimitación de Unidades de Actuación.

En este caso, el SUSO/R-2, por su problemática y su situación física y superficial, requiere de una solución diferenciada en la gestión y ejecución del Planeamiento.

Por ello se han establecido dos unidades de actuación independientes en función del grado de ejecución y edificación que posee el sector. Son las delimitadas en los planos de ordenación pormenorizada de este Anexo I SUSO Los Sauces.

La UA-SA 1 incluye el ámbito que posee las edificaciones ejecutadas, mientras que el resto del sector que no ha sido ejecutado se incluye en la UA-SA 2.

Las garantías del reparto equitativo de derechos y obligaciones que corresponde a los propietarios del suelo, se verían preservadas tanto en la propuesta que se realiza desde este Plan General, como en los instrumentos de equidistribución que al efecto el Ayuntamiento desarrolle.

Artículo 70 Sistema de Actuación.

Conforme a lo justificado en la memoria de ordenación estructural y pormenorizada de este Anexo I sobre el incumplimiento de los deberes urbanísticos en el SUSO/R-2, el Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía ha considerado necesario establecer el sistema de ejecución por Cooperación, en las dos unidades de actuación delimitadas, a los efectos de conseguir finalmente el desarrollo del sector.

Este sistema de actuación por cooperación se desarrollará según lo establecido en los artículos del 102 al 112, ambos incluidos, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias, aprobado según Decreto 183/2004 de 21 de diciembre.

CAPITULO II **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN**

Artículo 71 Clases de Instrumentos.

La ordenación pormenorizada que nos ocupa tiene carácter finalista mediante intervenciones directas de ejecución, sin perjuicio de su necesario desarrollo a través de Estudios de Detalle en el caso de que sea necesario.

Estos instrumentos podrán ser:

- A) Estudios de Detalle.
- B) Parcelaciones Urbanísticas.

Artículo 72 Estudio de Detalle.

De acuerdo con lo establecido en este PGO el Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar, o adaptar, las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes, redactándolo, cuando fuera necesario, para cubrir alguna o varias de las siguientes finalidades:

- A) Establecer las alineaciones y rasantes o reajustar las señales en la ordenación pormenorizada, sin reducir, en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos, ni incrementar las edificabilidades asignadas por el Plan, reflejando sus reajustes conforme al método establecido por el PGO.
- B) Ordenar los volúmenes edificables, en superficies de suficiente entidad y definiendo, en su caso, el viario interior de carácter privado si éste fuese necesario. Dentro de esta finalidad se incluye la posibilidad de establecer cambios de sistema de ordenación.

Los estudios de Detalles se formularán en los casos en que así aparece determinado por la presente ordenación pormenorizada (que no es el caso) o cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno, por propia iniciativa o propuesta de interesados, en atención a la conveniencia urbanística. Las determinaciones de los Estudios de Detalle serán como mínimo las que señala el art. Reglamento. Además de las que puedan ser requeridas en atención al objeto perseguido atendiendo a la finalidad específica de su ordenación.

Artículo 73 Parcelaciones urbanísticas.

Se entiende parcelación urbanística toda división, agrupación o, en general, modificación de la trama parcelaria vigente, donde las que se opere con finalidad urbanística. Si una parcelación urbanística implicase variación en la distribución de beneficios o cargas derivados del planeamiento, en un determinado ámbito de gestión deberá para ser aprobada complementarse con el instrumento pertinente que asegure la distribución equitativa de los mismos.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo apto para urbanizar hasta que esté definitivamente aprobado el Plan Parcial.

El proyecto de parcelación incluirá toda la documentación técnica necesaria para la realización de la parcelación urbanística que se pretenda, con las precisiones complementarias establecidas por el Documentos Normativo Municipal.

Artículo 74 Modificaciones Toleradas a la Parcelación.

Se tolerará la agregación de parcelas colindantes, siempre que ésta suponga la suma de dos o más, parcelas completas de las previstas por la ordenación pormenorizada, o la parcelación conjunta, y que no conlleve modificación de los linderos perimetrales de la nueva parcela, así obtenida, que deberán coincidir con los exteriores de las adosadas y agregadas; sin que suponga un cambio de sistema de ordenación, a no ser que ésta posibilidad de cambio, se haya contemplado en la ordenanza específica, de la presente ordenación pormenorizada.

CAPITULO III INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Artículo 75 Clases de proyectos.

Para la ejecución material de las determinaciones de la ordenación pormenorizada propuesta, será preceptiva la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

Los distintos proyectos se clasifican según su objeto de ejecución, en los siguientes tipos:

- A) De urbanización.
- B) De edificación
- C) Otras actuaciones urbanísticas.
- D) De actividades e instalaciones.

Artículo 76 Condiciones Generales de los proyectos técnicos.

De acuerdo con lo expuesto en el Documento Municipal el proyecto técnico deberá definir de modo completo, y preciso, todas y cada una de las obras e instalaciones, de forma que, lo proyectado, pueda ser directamente ejecutado por personal técnico distinto del autor.

Ningún proyecto técnico, en tanto instrumento de ejecución material, podrá alterar las determinaciones del Plan, o figura de planeamiento que desarrolle.

Sin perjuicio de lo anterior, en la redacción del proyecto se podrán contemplar las adaptaciones, de detalle, exigidas por las características del suelo y subsuelo, si de los estudios geotécnicos que se efectuasen, se concluyese justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.

Los proyectos se estructuran, documentalmente, en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliegos de condiciones, además de aquellos complementos que sean exigibles, según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá lo dispuesto en estas Normas, Ordenanzas Complementarias y Reglamentos Técnicos vigentes de aplicación.

Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de ejecución de la misma. En consecuencia, deberá someterse autorización municipal previa, toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

Artículo 77 Definición y tipos de proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el presente Plan.

Los proyecto de urbanización, de acuerdo por lo definido en el art. de definición y tipos de proyectos de la Normativa de ordenación pormenorizada, podrán ser integrales o parciales, según que su ámbito se identifique con el completo de la presente ordenación pormenorizada y lo desarrolla de forma integral, o se corresponda con segregaciones de partes de proyecto general, en varios proyectos parciales, en cuyo caso, se exigirá la

coordinación necesaria de cada parte con las restantes y su acuerdo con las directrices municipales.

Artículo 78 Contenido documental de los proyectos de urbanización.

De acuerdo con las Normas Municipales, los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición de las obras a ejecutar. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

- A) Plano a escala mínima 1/1000 que refleje los límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los espacios viales (la ejecución), los parques y jardines (de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por incompatibilidad con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamiento comunitarios y las parcelas destinadas a edificaciones privadas.
- B) Plan de obras detallado, en el que se refleje tanto al plazo final de ejecución, como las parciales de cada una de las previstas en el proyecto para las distintas fases, coincidentes con lo determinado por el Plan de Etapas de la presente ordenación pormenorizada.
- C) Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura que deberán ser sellados por los servicios técnicos de la entidad suministradora de que se trate (telefonía, electricidad, agua, etc.).

En coherencia con el criterio general de esta ordenación pormenorizada de conseguir un máximo respecto a la orografía natural de los terrenos, el proyecto de urbanización procurará que se realice el menor movimiento de tierras posibles. Entre sus planos presentará a estos efectos al menos los siguientes:

- a) Planta topográfica de los terrenos en su estado natural previo a las obras.
- b) Planta topográfica con cotas de explanación de todos los viarios y parcelas objeto de obras de urbanización, así como indicación de los movimientos de tierra a que se someten (o deben someterse) las manzanas y parcelas netas de la ordenación. En este plano se justificará que las rasantes de toda calle son coincidentes con las de los lindes de las manzanas o parcelas, y que, dentro de éstas, no se produzcan alteraciones excesivas de sus perfiles naturales.

Artículo 79 Definición y tipos de proyectos de edificación.

Conforme con el PGO, el proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:

- A) Obra en los edificios (de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración).
- B) Obras de demolición (total o parcial)
- C) Obras de nueva edificación (de construcción, sustitución, nueva planta o ampliación).

Artículo 80 Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas.

A los efectos de este Plan, se entiende por otras actividades urbanísticas todos aquellos, sean construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los apartados anteriores, que se acometan, con independencia de los proyectos que en ellas se contemplen.

Estas actuaciones urbanísticas se dividen por la Normativa Municipal, en los tipos siguientes:

- A) Obras civiles singulares, que comprenden la construcción o instalación de piezas de ingeniería civil, de arquitectura o de escultura, siempre que no integren proyectos de urbanización o de edificación, como, por ejemplo, monumentos, muros pasarelas, puentes, fuente, etc.
- B) Actuaciones estables, cuando la instalación es de carácter permanente o indeterminado, como:
 - Talas de árboles y plantación de masas arbóreas.