

- b) Vegetación de porte bajo: En espacios a bordes de sendas peatonales, en pañamiento de especies arbóreas y en jardineras:
- | | |
|--|---|
| Aulaga (<i>Launaea arborescens</i>) | Mato risco (<i>Lavandula canariensis</i>) |
| Cardoncillo (<i>Ceropegia fusca</i>) | Orobal (<i>Withania aristata</i>) |
| Corazoncillo (<i>Lotus glaucus</i>) | Patilla (<i>Aizoon canariensis</i>) |
| Duraznillo (<i>Heliotropum messerschmidoides</i>) | Magarza (<i>Argyranthemum gracile</i>) |
| Giralda amarilla (<i>Kickxia neriifolia</i>) | Tasaygo (<i>Rubia fruticosa</i>) |
| Guaydil (<i>Convolvulus floridus</i>) | Siempre viva (<i>Limonium</i> sp.) |
| Lentisco (<i>Pistacia lentiscus</i>) | Verode (<i>Kleinia neriifolia</i>) |
| Magarza de costa (<i>Argyranthemum frutescens</i>) | Uva de mar (<i>Cocoloba uvifera</i>) |
| Mato de costa (<i>Gyanoscarpos decanther</i>) | Vinagrera (<i>Rumex lunaria</i>) |
| Romero marino (<i>Campylanthus salsoloides</i>) | |
- c) Vegetación de porte alto: En espacios amplios, avenidas y plazas:
- | | |
|--|--|
| Acacia ciclops (<i>Acacia majorera</i>) | Palmera canaria (<i>Phoenix canariensis</i>) |
| Balo (<i>Plocama pendula</i>) | Palmera datilera (<i>Phoenix dactylifera</i>) |
| Palo sangre (<i>Marcetella maquiniana</i>) | Duraznillo (<i>Heliotropum messerschmidoides</i>) |
| Tarajal (<i>Tamariz canariensis</i>) | Acacia de tres estaciones (<i>Acacia retinoides</i>) |
- d) Vegetación de laderas: En revegetación de laderas pedregosas y taludes:
- | | |
|---|---|
| Balo (<i>Plocama pendula</i>) | Barrilla o cosco (<i>Kessembryanthemum</i> sp.) |
| Cardoncillo (<i>Ceropegia fusca</i>) | Romero marino (<i>Campylanthus salsoloides</i>) |
| Cardón (<i>Euphorbia canariensis</i>) | Tabaiba dulce (<i>Euphorbia balsamifera</i>) |
| Cornical (<i>Periploca laevigata</i>) | Tasaygo o azaigo (<i>Rubia fruticosa</i>) |
| Vinagrera (<i>Rumex lunaria</i>) | |

9. Diseño de los elementos complementarios de la pavimentación:

1. Bordillos: Deben disponerse en todas las líneas singulares de discontinuidad del pavimento, incluso como enmarque y distinción de espacios con elementos planos. La longitud mínima por pieza será de 1 m. En puntos singulares, como escuadras, badén de esquina, cuadrantes, vados, etc., se emplearán piezas especiales.
2. Alcorques: Se modularán con las dimensiones del pavimento. En aparcamientos, se realzarán los alcorques para la protección del arbolado.
3. Rigolas y caces: Se recomienda su empleo por su buen efecto funcional y estético.
4. Barrancas o vados: Se dispondrán piezas especiales en sus bordillos, o bien delimitándolas con alcorques o elementos del mobiliario urbano.
5. Rejillas para absorbaderos: Se colocarán en las aristas de encuentro de dos superficies de pendientes muy diferentes, como rampas y escaleras. Se colocarán sus barras perpendicularmente al tráfico de bicicletas, cochecitos, etc.
6. Tapas: Se agruparán en áreas o bandas integradas en el diseño del pavimento. Las juntas, uniones y marcos se cuidarán especialmente al ser puntos débiles del pavimento, por lo que no se situarán en zonas de tráfico de bicicletas o peatones, enrasándolas con el pavimento.
7. Kojones o bolardos: Se empotrarán perfectamente en el firme. Tendrán formas redondeadas en lugares concurridos. En áreas de ciertas dimensiones, deberán sustituirse por árboles con alcorques debidamente protegidos.

10. Condiciones para los movimientos de tierras:

1. No se admitirán movimientos de tierras que supongan diferencias de superiores a ± 3 m en vertical que afecten a una superficie mayor de 50 m² en planta.
2. Cualquier desvío respecto a la limitación anterior deberá justificarse clara y pormenorizadamente en el Plan de desarrollo, en su caso, y en el Proyecto de Urbanización, a través del Estudio Detallado de Impacto Ambiental.
3. Los escombros y tierras sobrantes de las obras no podrán verterse sino en los



lugares aprobados al efecto por el Ayuntamiento o autoridad medioambiental.

Apartado 5.2.8.- CRITERIOS RESPECTO A LA AFECCION DE LA COSTA.

1. En cuanto a la aplicación de las disposiciones contenidas en la LC, además del cumplimiento de su normativa, artículos 24, 25 y 26 y en el RC y prescripciones específicas, se estará a las siguientes matizaciones para las edificaciones, terrenos y usos afectados por la zona de servidumbre de la costa:

- Uso característico: Usos comunes y acordes con la naturaleza del dominio público marítimo-terrestre, del mar y de su ribera, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar, desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la LC.

- Usos tolerados:

A) Limitaciones en la zona de servidumbre de protección:

a) Ordinariamente, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

b) La ejecución de terraplenes y desmontes, que requerirá previa autorización, sólo podrá permitirse cuando su altura sea inferior a 3 m, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de los taludes con plantaciones y recubrimientos y no perjudique al paisaje. Por otro lado, se permiten con carácter general los paseos marítimos, preferentemente peatonales. Para alturas superiores a la citada, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad e incidencia sobre el dominio público marítimo-terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección.

c) La tala de árboles, en su caso, sólo podrá permitirse cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje ni el equilibrio ecológico del área.

B) Construcciones y usos nuevos:

Para la autorización de nuevos usos y construcciones, además de cumplir las determinaciones del planeamiento vigente, se aplicarán las siguientes reglas:

1ª: Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la LC y concordantes de su RC, reseñadas en el anterior subapartado B de apartado 4.3.6.1, se estará al régimen general establecido en la LC y a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como al procedimiento fijado en la Resolución de 26 de enero de 1990, de la Dirección General de Puertos y Costas (BOE 2 de febrero de 1990).

2ª: Para las nuevas edificaciones previstas en la zona de servidumbre de protección se exigirán los siguientes requisitos:

a) Aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento, según lo establecido por el requisito a) de la regla 2ª del apartado 2 de la Disposición Transitoria Novena del RGC.

b) Las nuevas construcciones mantendrán la alineación existente, conforme a la establecida por la ordenación urbanística aplicable, sin que la longitud de los solares susceptibles de edificarse supere el 25% de la longitud total de fachada existente, siempre que se trate de solares aislados, con medianerías consolidadas a uno o ambos laterales.

C) En la zona de servidumbre de tránsito:

Esta zona, de 6 m de ancho, deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en los espa-

cios especialmente protegidos, contemplados en estas NSPA o impuestos por la normativa sectorial, sobre la parte baja del territorio en estudio. Los edificios afectados quedarán calificados como fuera de ordenación, según el Bloque 3.4 NU.

D) En la zona de servidumbre de acceso al mar:

Corresponde a los actuales accesos al mar, conforme a lo exigido por el artículo 28 LC.

No se permitirá la interrupción del acceso al mar en ningún caso. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos gratuitamente al uso público.

- Usos prohibidos: Los usos y actividades señalados en la LC y RC, especialmente:

A) En la zona de dominio público marítimo-terrestre:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluso hoteles.

b) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

c) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

d) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración, excepto el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.

e) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales, excepto los rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan reducción del campo visual del área.

f) Los emplazamientos de puntos de atraque, de embarque o desembarque o de aproximación a la costa para embarcaciones destinadas a excursiones marítimas turísticas costeras fuera de la zona de servicio de los puertos sin autorización del Servicio Periférico de Costas.

g) La ocupación del dominio público por establecimientos expendedores de comidas y bebidas sin las concesiones y autorizaciones de la Autoridad del Estado y los criterios de configuración de la Comunidad Autónoma competente en materia de costas.

h) Los tendidos aéreos de instalaciones paralelos a la costa.

i) El estacionamiento y circulación no autorizada de vehículos en las playas, así como los campamentos y acampadas en todo el dominio público marítimo-terrestre.

j) La navegación deportiva y de recreo, así como la utilización de cualquier tipo de embarcación o medio flotante movido a vela o motor, en las zonas de baño debidamente balizadas y, en todo caso, en una franja de mar contigua a la costa de una anchura de 200 m en las playas y 50 m en el resto de la costa, donde sólo se navegará a una velocidad inferior a 3 nudos y con las necesarias precauciones respecto a la seguridad humana.

B) En la zona de servidumbre de protección: En esta zona, de 100 m de profundidad desde la ribera del mar, estarán prohibidas las actuaciones de los epígrafes

a), b), c) y e) anteriores, así como las siguientes:

a) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual, siempre que su trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre citada, así como sus áreas de servicio.

b) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración. Las instalaciones de depuración de aguas residuales y colectores paralelos a la costa cumplirán con lo dispuesto en el artículo 44.6 LC.

c) Cualquier construcción privada en la zona de servidumbre de protección.

2. En todo caso, cualquier actividad incluida entre los usos admitidos deberá contar con la previa autorización de la Administración competente en materia de costas, conforme a la LC y RC, al margen de la correspondiente a la Comunidad Autónoma y la licencia municipal pertinente.



Apartado 5.2.9.- CRITERIOS RESPECTO A LA AFECCION DE CARRETERAS.

1. En el suelo apto para urbanizar afectado por las carreteras se admitirán elementos funcionales de las carreteras establecidos en el artículo 25.2 LCC, entendiéndose por tales los afectos permanentemente a su conservación o explotación de servicios públicos viarios, como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, parada de guaguas y otros fines auxiliares o complementarios.

2. En esta clase de suelo se cumplirán, además, las siguientes limitaciones:

- Uso característico: Circulación de vehículos y espacios de reserva o protección de las vías y sus elementos funcionales, tanto en la zona de dominio público como en la zona de servidumbre, respectivamente.

- Usos tolerados: En la zona de servidumbre se toleran las actividades agrarias, obras de cerramiento de fincas, paso de instalaciones de los servicios de infraestructura, jardines y otras que autorice el organismo titular de la vía, compatibles con la seguridad vial, como espacios de aparcamiento descubiertos y servicios viarios.

Las actividades toleradas se ajustarán a las siguientes limitaciones:

a) En la zona de afección de carreteras se admiten estaciones de servicio de vehículos conforme a las limitaciones señaladas en el RCC previa autorización del Organismo titular de la carretera. Estas instalaciones tendrán una altura máxima de 7,50 m, excepto para las situadas entre la vía a servir y el mar, que será de 2,50 m desde la rasante de tal vía. En todo caso, se exigirá un Estudio Detallado de Impacto Ecológico conforme a la LPIE, con el fin de evitar la desfiguración del paisaje y de sus perspectivas.

b) En las carreteras cuya titularidad corresponda a la Comunidad Autónoma o Cabildo Insular, la línea límite de edificación de la zona de afección será fijada por estas Administraciones, respectivamente, que se grafican en los planos.

c) En las vías municipales, la línea límite de edificación se fija en 12 m desde el borde la vía.

d) Las demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas tendrán una altura de 4,50 m y una separación a linderos mínima de 4 m, además de cumplir la línea límite de edificación de la vía pública.

e) En cualquier caso, no se admitirán construcciones de cualquier tipo, tanto edificaciones, instalaciones o cerramientos, cuya situación, masa, altura u otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su perspectiva propia. Para ello, será imprescindible un informe valorativo de tales circunstancias por parte de la autoridad urbanística del Gobierno Autónomo y del Ayuntamiento.

- Usos prohibidos: Cualquier obra, instalación o uso no contemplado como característico o tolerado en este apartado.

Apartado 5.2.10.- CRITERIOS RESPECTO AL CONTENIDO AMBIENTAL.

1. El planeamiento de desarrollo cumplirá las condiciones de protección señaladas, en general, en el Bloque 3.5 de estas NU.

2. Además, se ajustará a los condicionantes específicos fijados en el Bloque 5.3 NU.

Apartado 5.2.11.- CONDICIONES RESPECTO AL ORDEN DE PRIORIDADES.

El orden de prioridades para el desarrollo del planeamiento se determina de tal manera que el sector a desarrollar linde necesariamente con una actuación urbana ejecutada o cuya conclusión se lleve a cabo en el plazo de un año, como máximo.

BLOQUE 5.3: CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION: AREAS SAU.



Sección 1ª: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA SAU-T.3: "Playa Grande": Ficha 21.f.

Apartado 5.3.1.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.

1. El objetivo general de la ordenación del área pretende desarrollar una explotación turística cuyo modelo en la isla sería la Urbanización TEN-BEL, al tenerse en cuenta sus análogas extensión, posición, morfología, microclima y régimen de vientos, para lo que se valorará acertadamente la disposición de los volúmenes en relación con el territorio, vientos y vegetación, redundando en una mejor calidad, en todo caso.
2. La nueva trama urbana deberá adaptarse a los condicionantes de la topografía, potenciando la adaptación de los volúmenes a la orografía y al hito de la Ermita de Nª Sª de las Mercedes, estudiando con precisión los elementos de protección necesarios respecto a ella y a la costa, con el fin de preservar las vistas panorámicas y ajustarse a las limitaciones de la LC, y las afecciones derivadas de la Base Militar B-3.
3. La explotación turística se concebirá y desarrollará como una concepción unitaria.

Apartado 5.3.2.- AMBITO TERRITORIAL.

1. El ámbito territorial de este área comprende los terrenos situados al norte de la denominada Base Militar B-3, entre la franja litoral de la Playa Grande y la Caleta de Las Magarzas.
2. La superficie del área T.3 será de 41,3 hectáreas. El Plan Parcial podrá ajustar su delimitación en un 1,0% al alza (máximo 41,4 ha).
3. El área SAU-T.3 se divide en dos subámbitos globales a efectos de su ordenación secuencial por los correspondientes planes parciales. Tal como se delimita en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo estos subámbitos serán:
 - Sector 1: Comprende los terrenos situados entre el mar y la línea de seguridad militar de la Base Militar B-3, con una superficie de unas 22,2 ha.
 - Sector 2: Resto de los terrenos del área comprendidos entre la citada línea de seguridad y el lindero de la Base Militar, con una extensión de unas 19,1 ha.
4. La tramitación de cualquiera de los planes parciales requerirá la previa acreditación del inicio efectivo de las obras de urbanización del PERI-5 Punta de Abona. El PP del Sector 1 deberá tramitarse en el plazo máximo de 2 años desde la vigencia de estas NSPA, en tanto que su PU dispondrá de un plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del PP. El PP del Sector 2 deberá tramitarse antes de los 6 años de vigencia de estas NSPA y supeditado a la obtención de la autorización del Ministerio de Defensa.

Apartado 5.3.3.- CRITERIOS DE DISEÑO DE LA TRAMA URBANA.

1. La trama urbana del Área T.3 quedará establecida por la disposición idónea de los volúmenes de los edificios y las superficies de espacios libres, desarrollándose según el Esquema Indicativo del gráfico urbanístico nº 16, cuidando singularmente las vistas desde el resto del territorio y sin edificaciones al este de la línea N-S por el Faro.
2. La disposición de la trama urbana será definida por los respectivos planes parciales y concretada técnicamente por el PU. Además de sujetarse a los criterios y condiciones determinados por estas NU para su ordenación, especialmente sus PARTES 2 y 7, además de los siguientes criterios:
 - a) Se restringirá el tráfico rodado interior, para lo que la estructura será básicamente peatonal, con aparcamientos de vehículos y recepción de mercancías a poniente de la vía del sistema general de acceso, ocultándose de las vistas desde el arco costero. Se potenciará la circulación peatonal y se preverán carriles para bicicletas.
 - b) Las dotaciones públicas deberán concentrarse en el centro del tercio próximo a la costa del área y en las inmediaciones del caserío de Punta de Abona.
 - c) Las vías y zonas inmediatas al mar deberán estudiarse para evitar impactos

visuales indeseables y afecciones que propicien densidades y ruidos inconvenientes.

3. Cada PP establecerá la división terciaria del territorio mediante la delimitación de zonas, conforme a los criterios generales fijados en el apartado 3.2.11 y Bloque 5.2 NU y, además, a las siguientes precisiones:

a) La edificación próxima a la costa podrá tener dos plantas de altura en una franja de 150 m desde el límite interior de la ribera del mar, admitiéndose en el resto del área cuatro plantas de altura exclusivamente para hoteles clasificados en la categoría de 4 estrellas, como mínimo. En ningún caso, cualquier elemento de las edificaciones que se lleven a cabo podrá sobrepasar la altura de las naves laterales de la Ermita de N^{ra} S^{ra} de las Mercedes, en el caserío de Punta de Abona, desde ninguna de las perspectivas posibles.

b) La red viaria será fundamentalmente peatonal en las zonas próximas al mar y al caserío de Punta de Abona, incrustándose en los espacios libres públicos, al margen del establecimiento del espacio para aparcamientos al servicio de tal caserío, debiendo aparecer camuflado desde cualquier perspectiva.

4. Los espacios reservados para la implantación de los servicios de infraestructura (depuradoras, transformadores y análogos) no computarán como superficie adscrita a los espacios libres de uso y dominio público, al margen de ajustarse a las limitaciones impuestas en el anterior apartado 5.2.5.

Apartado 5.3.4.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE ORDENACION.

1. El uso global del Área T.3 será el turístico, prohibiéndose el uso industrial y la subcategoría sanitario.

2. La edificabilidad máxima se fija en 0,293 m²c./m², con una densidad no superior a 32 m²c./cama. El Subsector A tendrá una edificabilidad máxima de 0,350 m²c./m², con un máximo de 1.500 camas y el Subsector B, 0,245 m²c./m² y 1.485 camas, respectivamente.

3. Los sistemas de ordenación de la edificación serán el de Edificación Aislada, tanto en Bloque (RAB) como en Ciudad Jardín (RAC), y Edificación Agrupada (RAG).

4. Se preverá la instalación complementaria de un campo de golf, según el citado Gráfico nº 16.

5. Las Ordenanzas del PP dedicarán una de sus partes a las condiciones particulares de las zonas, fijando para cada una de ellas el sistema de ordenación con la definición precisa de los parámetros normativos que sean aplicables y el régimen porañorizado de los usos. Esta normativa, en todo caso, atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en estas NU al respecto, especialmente en cuanto a las condiciones específicas de ordenación fijadas para cada ámbito global en los apartados siguientes.

5. Cada PP determinará la normativa sobre edificación de acuerdo a lo establecido en la PARTE 7 de estas NU, detallando los parámetros de parcelación, ocupación y edificabilidad, así como los sistemas de ordenación para cada zona que se delimite, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 2 plantas y 7,0 m de cornisa en las inmediaciones de la costa, tanto en la franja de terreno hasta 150 m desde la ribera del mar como a partir de ella, aunque se admiten 4 plantas en hoteles con categoría mínima de 4 estrellas, con las limitaciones señaladas en el epígrafe a) del anterior apartado 5.3.3, proponiendo las soluciones idóneas para su protección de los vientos dominantes molestos.

6. Se estará a las determinaciones de las fichas nº 21.f y 22.f bis de estas NU.

Apartado 5.3.5.- CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE CESIONES DOTACIONALES Y SISTEMAS ADSCRITOS.

Se reservará un espacio de unos 1.500 m² de superficie para aparcamientos públicos al servicio del caserío de Punta de Abona, en el caso de no integrarse en el área urbana delimitada para el PERI-5 Punta de Abona, y 14.000 m², para espacios libres costeros, como sistemas generales de comunicaciones y espacios libres, respectivamente.

Apartado 5.3.6.- CONDICIONANTES AMBIENTALES ESPECIFICOS.

1. Cada PP fijará las determinaciones de contenido ambiental establecidas en el Capi-



tulo III del RCA, además de las que se señalen en estas NU.

2. La actuación sobre la plataforma costera será mínima, aunque deberá facilitar el acceso y disfrute de la costa por la población, adaptándose a las formas del relieve y a las características geomorfológicas del terreno. No se emplearán materiales de acabado pulido o brillante.

3. Se preservarán las colonias de vegetación psamófila más interesantes y las formas geomorfológicas características, como las señaladas en el Plano de Ordenación de estas NSPA, integrándolas en los espacios libres, públicos o privados, de la ordenación.

4. Deberá integrarse adecuadamente en la ordenación prevista en el ámbito del Faro de Punta de Abona y el caserío inmediato, proponiéndose para ambos los usos revitalizadores adecuados.

5. Se resolverá adecuadamente la incidencia de los vientos dominantes y la mareas sobre los espacios utilizables por la población, mediante la disposición racional de la edificación y de sus elementos, así como por el empleo de masas vegetales eficaces, pero sin producir apantallamientos distorsionadores del paisaje.

Sección 2ª: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA SAU-R.5: "Caleta María Luisa": Ficha 22.f.

Apartado 5.3.7.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.

1. El objetivo general de la ordenación del área pretende actualizar, con la necesaria reestructuración, el ámbito comprensivo del denominado Sector 2.1 del anterior Plan Parcial de Ordenación Urbana "Bahía del Sol", cuya estructura urbana deberá adecuarse a los requerimientos actuales, teniendo en cuenta su conexión con el sector del Plan Parcial de Ordenación "Canteras del Sol", para lo que se ampliarán sus conexiones rodadas y peatonales, y complementando su equipamiento.

2. La nueva trama urbana deberá adaptarse a los condicionantes de la topografía, potenciando la disposición escalonada de los volúmenes y estudiando con precisión los elementos de protección necesarios respecto a la costa, con el fin de ajustarse a las limitaciones de la LC, y para los ruidos provenientes de la TF-1.

3. En todo caso, la configuración general del volumen de la ordenación debería ser análoga al desarrollo llevado a cabo en la Urbanización "Canteras del Sol" colindante.

4. Este Area no podrá desarrollarse hasta que se complete efectivamente al menos un 50% de la urbanización del Area SAU-RT.2 próxima.

Apartado 5.3.8.- AMBITO TERRITORIAL.

1. El ámbito territorial de esta área comprende los terrenos situados al sur del límite del Plan Parcial de Ordenación "Canteras del Sol" y una línea quebrada, según se delimita en los Planos de Ordenación, desde la caleta de María Luisa, en la costa, hasta el segundo barranquillo inmediato al enlace con la autopista, hacia Los Abades.

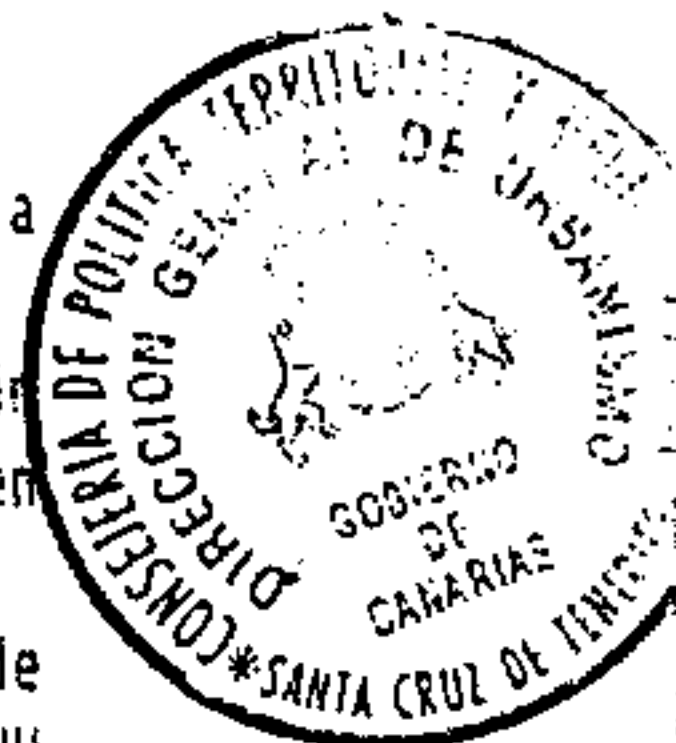
2. La superficie de esta área R.5 será de 21 hectáreas. El Plan Parcial podrá ajustar su delimitación en un 2,5% al alza (máximo 21,5 ha) y en un 10% a la baja (mínimo 18,9 ha). En todo caso, la nueva delimitación deberá apoyarse en elementos estructurales o naturales del territorio, que serán claramente identificables.

Apartado 5.3.9.- CRITERIOS DE DISEÑO DE LA TRAMA URBANA.

1. La trama urbana del Area R.5 quedará establecida por el viario delimitador de las manzanas, que arrancará de la vía de acceso desde el enlace con la autopista y la vía de borde con el citado Plan Parcial colindante.

2. El viario local será definido por el PP y concretado técnicamente por el PU. Además de sujetarse a los criterios y condiciones determinados por estas NU para su ordenación, especialmente sus PARTES 2 y 7, además de los siguientes criterios:

a) Las vías principales no tendrán trazados sinuosos, que se reservará para las secundarias, que tendrán secciones mínimas de 12 m de ancho. Se evitará la proliferación de vías en fondo de saco. Se preverán carriles para bicicletas.



- b) Las dotaciones públicas deberán concentrarse en el centro del tercio próximo a la costa del sector.
 - c) Las vías y zonas inmediatas al mar y a la zona próxima a la autopista deberán estudiarse para evitar impactos visuales indeseables y afecciones que propicien densidades y ruidos inconvenientes.
3. El PP establecerá la división terciaria del territorio mediante la delimitación de zonas, conforme a los criterios generales fijados en el apartado 3.2.11 y Bloque 5.2 NU y, además, a las siguientes precisiones:
- a) La edificación próxima a la costa deberá tener una planta de altura en una franja de 50 m desde el límite de la zona de servidumbre de protección de la costa, admitiéndose escalonamientos adaptados a los perfiles del terreno natural y, en el resto del espacio, dos plantas de altura máxima.
 - b) La edificación lindante con el Plan Parcial de Ordenación "Canteras del Sol" formará parte de un desarrollo con sistema de ordenación edificatoria análogo al de aquel planeamiento.
 - c) La trama viaria continuará fácilmente la establecida por los Planes Parciales "Los Abriguitos" y "Canteras del Sol", sin estrangulamientos ni distorsiones.
4. Los espacios reservados para la implantación de los servicios de infraestructura (depuradoras, transformadores y análogos) no computarán como superficie adscrita a los espacios libres de uso y dominio público, al margen de ajustarse a las limitaciones impuestas en el anterior apartado 5.2.5.

Apartado 5.3.10.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE ORDENACION.

- 1. El uso global de esta Area será el residencial, con usos pormenorizados de vivienda unifamiliar y colectiva, prohibiéndose el uso industrial y la subcategoría sanitario y de reunión.
- 2. La edificabilidad máxima se fija en 0,35 m²c./m², con una densidad no superior a 35 viviendas/ha ó 140 habitantes/ha. Los sistemas de ordenación de la edificación serán el de Edificación Aislada, tanto en Bloque (RAb) como en Ciudad Jardín (RAc), y Edificación Agrupada (RAg).
- 3. Las Ordenanzas del PP dedicarán una de sus partes a las condiciones particulares de las zonas, fijando para cada una de ellas el sistema de ordenación con la definición precisa de los parámetros normativos que sean aplicables y el régimen pormenorizado de los usos. Esta normativa, en todo caso, atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en estas NU al respecto, especialmente en cuanto a las condiciones específicas de ordenación fijadas para cada ámbito global en los apartados siguientes.
- 4. El PP determinará la normativa sobre edificación de acuerdo a lo establecido en la PARTE 7 de estas NU, detallando los parámetros de parcelación, ocupación y edificabilidad, así como los sistemas de ordenación para cada zona que se delimite, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 1 planta y 3,5 m de cornisa en las inmediaciones de la costa, en la franja de 150 m desde la ribera del mar, proponiendo las soluciones idóneas para su protección de los vientos dominantes molestos.
- 5. Se estará a las determinaciones de las fichas nº 22.f y 22.f bis de estas NU.

Apartado 5.3.11.- CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE CESIONES DOTACIONALES Y SISTEMAS ADSCRITOS.

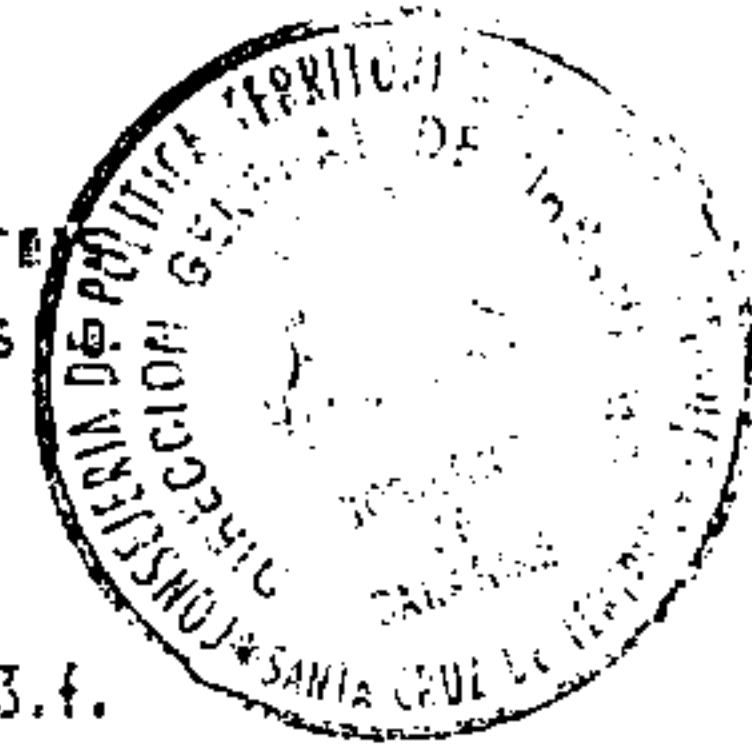
La vía del sistema general de enlace entre la actuación anterior SAU-RT.2 Canteras del Sol y las demás previsiones hacia el SO deberá ser gestionada como sistema local, al no preverse ningún sistema general adscrito, conforme al Convenio Urbanístico.

Apartado 5.3.12.- CONDICIONANTES AMBIENTALES ESPECIFICOS.

- 1. El PP contendrá las determinaciones de contenido ambiental establecidas en el Capítulo III del RCA, además de las que se señalen en estas NU.
- 2. La actuación sobre la plataforma costera será mínima, aunque deberá facilitarse el acceso y disfrute de la costa por la población, adaptándose a las formas del relieve y a las características geomorfológicas del terreno. No se emplearán materiales de aspec-

to pulido o brillante.

3. Se preservarán las colonias de vegetación psamófila más interesantes y las formas geomorfológicas características, integrándolas en los espacios libres, públicos y privados, de la ordenación.



Sección 3a: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA SAU-R.6: "Listadas Este": Ficha 23.f.

Apartado 5.3.13.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.

1. El objetivo general de la ordenación del área consiste en la preparación de suelo capaz para la urbanización del crecimiento residencial de la segunda residencia de la población insular, dirigiendo el desarrollo ordenado de la demanda. A este respecto, se estima adecuado, como modelo a seguir, el desarrollo y la gestión llevados a cabo en los actuales núcleos de Los Abriguitos y Canteras del Sol.

2. La nueva trama urbana deberá adaptarse a los condicionantes de la topografía, potenciando la ordenación escalonada de los volúmenes y estudiando con precisión los elementos de protección necesarios respecto a la incidencia de los vientos dominantes y la belleza y disfrute de la costa.

Apartado 5.3.14.- AMBITO TERRITORIAL.

1. El ámbito territorial de esta área comprende los terrenos situados al naciente del enclave urbano de Las Listadas, la vía de sistema general que bordea el emplazamiento de Jardines del Atlántico y una línea que discurre por una vaguada hasta un saliente en el mar, a unos 200 m aproximadamente desde aquel enclave urbano.

2. La superficie de esta Área R.6 será de unas 8 hectáreas. El Plan Parcial podrá ajustar su delimitación en un 5% al alza (máximo 8,4 ha) y en un 15% a la baja (mínimo 6,8 ha). En todo caso, la nueva delimitación deberá apoyarse en elementos estructurales o naturales del territorio, que serán claramente identificables.

Apartado 5.3.15.- CRITERIOS DE DISEÑO DE LA TRAMA URBANA.

1. La trama urbana del Área R.6 quedará establecida por el viario delimitador de las manzanas, que arrancará de la vía de acceso desde el área de Jardín del Atlántico y las vías de enlace desde el borde del enclave de Las Listadas.

2. El viario local será definido por el PP y concretado técnicamente por el PU. Además de sujetarse a los criterios y condiciones determinados por estas NU para su ordenación, especialmente sus PARTES 2 y 7, además de los siguientes criterios:

a) Las vías principales no tendrán trazados sinuosos, que se reservará para las secundarias, que tendrán secciones mínimas de 9 m de ancho. Se evitará la proliferación de vías en fondo de saco. El aparcamiento garantizará un mínimo del 50% de del número de parcelas, en función del parámetro de una plaza cada 100 m²c..

b) Las dotaciones públicas deberán concentrarse en el centro del tercio próximo a la costa del sector en las proximidades de la carretera.

c) Las vías y zonas inmediatas al mar y a la zona próxima a la vía de sistema general deberán estudiarse para evitar impactos visuales indeseables y afecciones que propicien densidades y ruidos inconvenientes.

3. El PP establecerá la división terciaria del territorio mediante la delimitación de zonas, conforme a los criterios fijados en el apartado 3.2.11 y Bloque 5.2 NU y, además, a las siguientes precisiones:

a) La edificación próxima a la costa deberá tener una planta de altura en una franja de 50 m desde el límite de la zona de servidumbre de protección de la costa, admitiéndose escalonamientos adaptados a los perfiles del terreno natural y, en el resto del espacio, dos plantas de altura máxima.

b) Las diversas zonas de edificación residencial que se prevean deberán alternarse con espacios libres o terrenos de reserva para equipamientos de apariencia suficientemente ralos como para evitar la sensación de amasotamiento de los

enclaves próximos.

4. Los espacios reservados para la implantación de los servicios de infraestructura (depuradoras, transformadores y análogos) no computarán como superficie adscrita a los espacios libres de uso y dominio público, al margen de ajustarse a las limitaciones impuestas en el anterior apartado 5.2.5.

Apartado 5.3.16.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE ORDENACION.

1. El uso global de esta Area será el residencial, con usos pormenorizados de viviendas unifamiliares y colectivas, prohibiéndose los usos industrial y las subcategorías reunión y sanitario.

2. La edificabilidad máxima se fija en 0,35 m²c./m², con una densidad no superior a 35 viviendas/ha ó 140 habitantes/ha. Los sistemas de ordenación de la edificación serán el de Edificación Adosada (RAAd), Edificación Agrupada (RAg) y Edificación Aislada en Ciudad Jardín (RAc).

3. Las Ordenanzas del PP dedicarán una de sus partes a las condiciones particulares de las zonas, fijando para cada una de ellas el sistema de ordenación con la definición precisa de los parámetros normativos que sean aplicables y el régimen pormenorizado de los usos. Esta normativa, en todo caso, atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en estas NU al respecto, especialmente en cuanto a las condiciones específicas de ordenación fijadas en los apartados siguientes.

4. El PP determinará la normativa sobre edificación de acuerdo a lo establecido en la PARTE 7 de estas NU, detallando los parámetros de parcelación, ocupación y edificabilidad, así como los sistemas de ordenación para cada zona que se delimite, teniendo en cuenta que la altura máxima en el sistema de ordenación de edificación agrupada (RAg) y en las edificaciones próximas a la costa será de 1 planta y 3,5 m de cornisa, proponiendo las soluciones idóneas para su protección de los vientos dominantes molestos.

5. Se estará a las determinaciones fijadas en la ficha nº 23.f de estas NU.

Apartado 5.3.17.- CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE CESIONES DOTACIONALES Y SISTEMAS ADSCRITOS.

1. Se reservará un espacio de 10.000 m² de superficie en el borde costero para el sistema general de espacios libres, incluyendo dotaciones para el disfrute de las actividades náuticas.

2. Se preverá el trazado de la vía costera del sistema general de comunicaciones, en la parte central del Area, incluyéndola como sistema local.

Apartado 5.3.18.- CONDICIONANTES AMBIENTALES ESPECIFICOS.

1. El PP contendrá las determinaciones de contenido ambiental establecidas en el Capítulo III del RCA, además de las que se señalen en estas NU.

2. La actuación sobre la plataforma costera será mínima, aunque deberá facilitarse el acceso y disfrute de la costa por la población, adaptándose a las formas del relieve y a las características geomorfológicas del terreno. No se emplearán materiales de aspecto pulido o brillante.

3. Las instalaciones deportivas que se prevean se ubicarán en la zona llana donde los vecinos han dispuesto una cancha, evitando los muros ciegos.

4. Se preservarán las colonias de vegetación psamófila y las tabaibas más interesantes así como las formas geomorfológicas características y el yacimiento arqueológico, integrándolos, en lo posible, en los espacios libres, públicos o privados, de la ordenación.

Sección 4ª: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA SAU-R.7: "Punta la Tosca": Ficha 24.f.

Apartado 5.3.19.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.

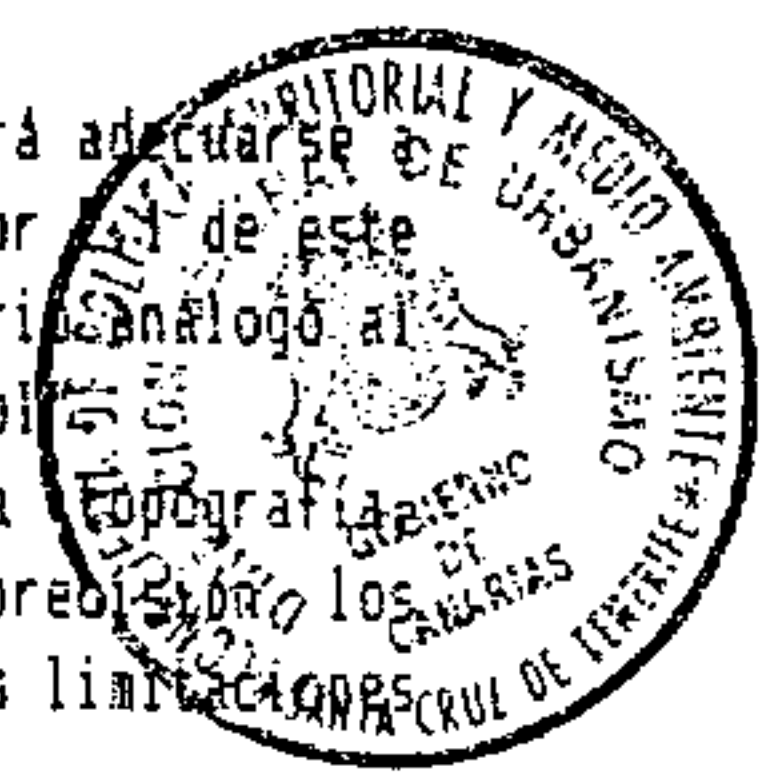
1. El objetivo general de la ordenación del área pretende actualizar, con la necesaria reestructuración, el ámbito comprensivo del denominado sector 2.2 del anterior Plan

Parcial de Ordenación Urbana "Bahía del Sol", cuya estructura urbana deberá adecuarse a los requerimientos actuales, teniendo en cuenta su conexión con el sector de este planeamiento, con el fin de obtener un desarrollo urbanístico y edificatorio análogo al de los Planes Parciales de Ordenación "Los Abriguitos" y "Canteras del Sol".

2. La nueva trama urbana deberá adaptarse a los condicionantes de la topografía, potenciando la ordenación escalonada de los volúmenes y estudiando con precisión los elementos de protección necesarios respecto a la costa, ajustándose a las limitaciones de la LC.

3. No se desarrollará esta Área hasta que el Área SAU-R.5 disponga efectivamente del 50% de su urbanización.

4. El cumplimiento de estos objetivos deberá ser justificado expresamente en la Memoria del planeamiento de desarrollo.



Apartado 5.3.20.- AMBITO TERRITORIAL.

1. El ámbito territorial de esta área comprende los terrenos situados al sur del límite del Área SAU-R.5 y una línea quebrada desde la Punta de La Tosca hasta la carretera de servicio de la TF-1.

2. La superficie de esta área R.7 será de 20 hectáreas. El Plan Parcial podrá ajustar su delimitación en un 2,5% al alza (máximo 20,5 ha) y en un 15% a la baja (mínimo 17,0 ha). La nueva delimitación se apoyará en elementos estructurales o naturales del territorio.

Apartado 5.3.21.- CRITERIOS DE DISEÑO DE LA TRAMA URBANA.

1. La trama urbana del Área R.7 quedará establecida por el viario delimitador de las manzanas, que arrancará de la vía de acceso desde el enlace con la autopista y la vía de borde con el citado Plan Parcial colindante.

2. El viario local será definido por el PP y concretado técnicamente por el PU. Además de sujetarse a los criterios y condiciones determinados por estas NU para su ordenación, especialmente sus PARTES 2 y 7, además de los siguientes criterios:

a) Las vías principales no tendrán trazados sinuosos, que se reservará para las secundarias, que tendrán secciones mínimas de 12 m de ancho. Se evitará la proliferación de vías en fondo de saco. El aparcamiento garantizará un mínimo del 50% del número de parcelas, en función del parámetro de una plaza cada 100 m²c..

b) Las dotaciones públicas deberán concentrarse en el centro del tercio próximo a la costa del sector.

c) Las vías y zonas inmediatas al mar y a la zona próxima a la autopista deberán estudiarse para evitar impactos visuales indeseables y afecciones que propicien densidades y ruidos inconvenientes.

3. El PP establecerá la división terciaria del territorio mediante la delimitación de zonas, conforme a los criterios fijados en el apartado 3.2.11 y Bloque 5.2 NU y, además, a las siguientes precisiones:

a) La edificación próxima a la costa deberá tener una planta de altura en una franja de 50 m desde el límite de la zona de servidumbre de protección de la costa, admitiéndose escalonamientos adaptados a los perfiles del terreno natural y, en el resto del espacio, dos plantas de altura máxima.

b) La edificación lindante con el Plan Parcial de Ordenación "Canteras del Sol" formará parte de un desarrollo de sistema de ordenación edificatoria análogo al de aquel planeamiento.

c) La trama viaria continuará fácilmente la establecida por los Planes Parciales "Los Abriguitos", "Canteras del Sol" y el SAU-R.5, sin estrangulamientos ni distorsiones.

4. Los espacios reservados para la implantación de los servicios de infraestructura (depuradoras, transformadores y análogos) no computarán como superficie adscrita a los espacios libres de uso y dominio público, al margen de ajustarse a las limitaciones impuestas en el anterior apartado 5.2.5.



5. En las inmediaciones de la vía de servicio de la TF-1 se dispondrá una barrera acústica, que podrá constituirse por una conveniente elevación del terreno, suficientemente arbolado y plantado, previo estudio del impacto generable.

Apartado 5.3.22.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE ORDENACION.

1. El uso global de esta Área será el residencial, con usos por menorizados de viviendas unifamiliares y colectivas, prohibiéndose el uso industrial y la subcategoría sanitario.
2. La edificabilidad máxima se fija en 0,35 m²c./m², con una densidad no superior a 30 viviendas/ha o 120 habitantes/ha. Los sistemas de ordenación de la edificación serán el de Edificación Aislada, tanto en Bloque (RAb) como en Ciudad Jardín (RAc), y Edificación Agrupada (RAg).
3. Las Ordenanzas del PP dedicarán una de sus partes a las condiciones particulares de las zonas, fijando para cada una de ellas el sistema de ordenación con la definición precisa de los parámetros normativos que sean aplicables y el régimen por menorizado de los usos, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en estas NU al respecto, especialmente en cuanto a las condiciones específicas de ordenación que se fijen.
4. El PP determinará la normativa sobre edificación de acuerdo a lo establecido en la PARTE 7 de estas NU, detallando los parámetros de parcelación, ocupación y edificabilidad, así como los sistemas de ordenación para cada zona que se delimite, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 1 planta y 3,5 m de cornisa en las inmediaciones de la costa, en la franja de 175 m desde la ribera del mar, proponiendo las soluciones idóneas para su protección de los vientos dominantes molestos.
5. Las cesiones de suelo se atenderán al Convenio Urbanístico firmado.
6. Se estará a las determinaciones fijadas en la ficha nº 24.f de estas NU.

Apartado 5.3.23.- CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE CESIONES DOTACIONALES Y SISTEMAS ADSCRITOS.

1. Se reservará un espacio de 12.000 m² de superficie en el borde costero para el sistema general de espacios libres, incluyendo dotaciones para el disfrute de las actividades náuticas.
2. Se preverá el trazado de la vía costera del sistema general de comunicaciones, en la parte central del Área.

Apartado 5.3.24.- CONDICIONANTES AMBIENTALES ESPECIFICOS.

1. El PP contendrá las determinaciones de contenido ambiental establecidas en el Capítulo III del RCA, además de las que se señalen en estas NU.
2. La actuación sobre la plataforma costera será mínima, aunque deberá facilitarse el acceso y disfrute de la costa por la población, adaptándose a las formas del relieve y a las características geomorfológicas del terreno. No se emplearán materiales de aspecto pulido o brillante.
3. Se preservarán las colonias de vegetación psamófila y las tabaibas más interesantes así como las formas geomorfológicas características, integrándolas en los espacios libres, públicos o privados, de la ordenación.

Sección 5a: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA SAU-R.8: "Jaca-Oeste": Ficha 25.f.

Apartado 5.3.25.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.

1. El objetivo general de la ordenación del área consiste en la preparación de suelo capaz para la urbanización del crecimiento residencial de la segunda residencia de la población insular, dirigiendo el desarrollo ordenado de la demanda. A este respecto, y como modelo a seguir, se considera adecuado el desarrollo y la gestión urbanística llevada a cabo en los asentamientos de Los Abriguitos y Canteras del Sol.
2. La nueva trama urbana deberá adaptarse a los condicionantes de la topografía, potenciando la ordenación escalonada de los volúmenes y estudiando con precisión los

elementos de protección necesarios respecto a la incidencia de los vientos dominantes y la belleza y disfrute de la costa.

3. El cumplimiento de los objetivos deberá ser justificado expresamente en la Memoria del planeamiento de desarrollo.

Apartado 5.3.26.- AMBITO TERRITORIAL.

1. El ámbito territorial de esta área comprende los terrenos situados al naciente del enclave urbano de La Jaca, la vía de sistema general que bordea el conjunto urbano por el NE y una línea quebrada situada entre unos 70 m y 190 m de distancia de aquel enclave urbano.

2. La superficie de esta Área SAU-R.8 es de unas 4,5 hectáreas. El Plan Parcial podrá ajustar su delimitación en un 5% al alza (máximo 4,75 ha) y en un 10% a la baja (mínimo 4,05 ha). En todo caso, la nueva delimitación deberá apoyarse en elementos estructurales o naturales del territorio, que serán claramente identificables.

Apartado 5.3.27.- CRITERIOS DE DISEÑO DE LA TRAMA URBANA.

1. La trama urbana del Área R.8 quedará establecida por el viario delimitador de las manzanas, que arrancará de la vía de acceso desde el área de Jardín del Atlántico y las vías de enlace desde el borde del enclave de La Jaca.

2. El viario local será definido por el PP y concretado técnicamente por el PU. Además de sujetarse a los criterios y condiciones determinados por estas NU para su ordenación, especialmente sus PARTES 2 y 7, además de los siguientes criterios:

a) Las vías principales no tendrán trazados sinuosos, que se reservará para las secundarias, que tendrán secciones mínimas de 12 m de ancho. Se evitará la proliferación de vías en fondo de saco. El aparcamiento garantizará un mínimo del 50% de del número de parcelas, en función del parámetro de una plaza cada 100 m²c..

b) Las dotaciones públicas deberán concentrarse en el centro del tercio próximo a la costa del sector.

c) Las vías y zonas inmediatas al mar y a la zona próxima a la vía de sistema general deberán estudiarse para evitar impactos visuales indeseables y afecciones que propicien densidades y ruidos inconvenientes.

3. El PP establecerá la división terciaria del territorio mediante la delimitación de zonas, conforme a los criterios fijados en el apartado 3.2.11 y Bloque 5.2 NU y, además, a las siguientes precisiones:

a) La edificación próxima a la costa deberá tener una planta de altura en una franja de 50 m desde el límite de la zona de servidumbre de protección de la costa, admitiéndose escalonamientos adaptados a los perfiles del terreno natural y, en el resto del espacio, dos plantas de altura máxima.

b) Las diversas zonas de edificación residencial que se prevean deberán alternarse con espacios libres o terrenos de reserva para equipamientos de apariencia suficientemente ralos como para evitar la sensación de ámbitos edificados espesos.

4. Los espacios reservados para la implantación de los servicios de infraestructura (depuradoras, transformadores y análogos) no computarán como superficie adscrita a los espacios libres de uso y dominio público, al margen de ajustarse a las limitaciones impuestas en el anterior apartado 5.2.5.

Apartado 5.3.28.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE ORDENACION.

1. El uso global de esta Área será el residencial, con usos pormenorizados de viviendas unifamiliares y colectivas, prohibiéndose los usos industrial, excepto artesanal sin usos inconvenientes, y las subcategorías de reunión y sanitario.

2. La edificabilidad máxima se fija en 0,35 m²c./m², con una densidad no superior a 35 viviendas/ha ó 140 habitantes/ha. Los sistemas de ordenación de la edificación serán el de Edificación Adosada (RAAd), Edificación Aislada en Ciudad Jardín (RAc) y Edificación Agrupada (RAg).

3. Las Ordenanzas del PP dedicarán una de sus partes a las condiciones particulares de



las zonas, fijando para cada una de ellas el sistema de ordenación con la definición precisa de los parámetros normativos que sean aplicables y el régimen pormenorizado de los usos. Esta normativa, en todo caso, atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en estas NU al respecto, especialmente en cuanto a las condiciones específicas de ordenación fijadas en los apartados siguientes y en el Convenio Urbanístico pactado.

4. El PP determinará la normativa sobre edificación de acuerdo a lo establecido en la PARTE 7 de estas NU, detallando los parámetros de parcelación, ocupación y edificabilidad, así como los sistemas de ordenación para cada zona que se delimite, teniendo en cuenta que la altura máxima en el sistema de ordenación de edificación agrupada (RAg) y en las edificaciones próximas a la costa será de 1 planta y 3,5 m de cornisa, proponiendo las soluciones idóneas para su protección de los vientos dominantes molestos.

5. Se estará a las determinaciones fijadas en la ficha nº 25.f de estas NU.

Apartado 5.3.29.- CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE CESIONES DOTACIONALES Y SISTEMAS ADSCRITOS.

Se reservará un espacio de 8.500 m² de superficie en el borde costero para el sistema general de espacios libres, incluyendo dotaciones para el disfrute de las actividades náuticas y pesqueras.

Apartado 5.3.30.- CONDICIONANTES AMBIENTALES ESPECIFICOS.

1. El PP contendrá las determinaciones de contenido ambiental establecidas en el Capítulo III del RCA, además de las que se señalen en estas NU.

2. La actuación sobre la plataforma costera será mínima, aunque deberá facilitarse el acceso y disfrute de la costa por la población, adaptándose a las formas del relieve y a las características geomorfológicas del terreno. No se emplearán materiales de aspecto pulido o brillante.

3. Se preservarán las colonias de vegetación psamófila más interesantes y las formas geomorfológicas características, integrándolas en los espacios libres, públicos o privados, de la ordenación, así como las vistas sobre el yacimiento arqueológico próximo.

Sección 6ª: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA SAU-R.9: "Ampliación París": Ficha 26.f.

Apartado 5.3.31.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.

1. El objetivo general de la ordenación del área pretende preparar suelo capaz para la urbanización del crecimiento residencial de la segunda residencia de la población insular, al mismo tiempo que atender a otros visitantes de temporada, dirigiendo el desarrollo ordenado de la demanda y actualizar el equipamiento de ocio no radicado en el actual territorio de El París y Casablanca.

2. La nueva trama urbana deberá adaptarse a los condicionantes de la topografía, potenciando la ordenación escalonada de los volúmenes y estudiando con precisión los elementos de protección necesarios respecto a la costa, ajustándose a las limitaciones de la LC, al margen de resolver adecuadamente la ordenación del enclave situado al sur de la calle Cho Pino.

3. No se desarrollará esta Área hasta que el territorio del SURD-PERI.6 "París de Abona" disponga efectivamente del 50% de su urbanización.

4. En el caso de no haberse tramitado el PERI.4 La Sarnosa, este SAU-R.9 incorporará su estudio, resolviendo adecuadamente las condiciones de borde y el realojamiento de los habitantes desplazados, en su caso, así como el reacondicionamiento y revitalización de sus cuevas.

4. El cumplimiento de estos objetivos deberá ser justificado expresamente en la Memoria del planeamiento de desarrollo.

Apartado 5.3.32.- AMBITO TERRITORIAL.

1. El ámbito territorial de esta Área comprende los terrenos situados al sur de la



calle Cho Pino, en el citado SURD-PERI.6 y una línea quebrada situada a unos 30 m hacia el sur, hasta un barranquillo que bordea el núcleo de La Sarnosa, entre el mar y la autopista TF-1.

2. La superficie de este área SAU-R.9 será de 11 hectáreas. El Plan Parcial podrá ajustar su delimitación en un 5% al alza (máximo 11,55 ha) y en un 20% a la baja (mínimo 8,80 ha). La nueva delimitación se apoyará en elementos estructurales o naturales del territorio.

Apartado 5.3.33.- CRITERIOS DE DISEÑO DE LA TRAMA URBANA.

1. La trama urbana del Área R.9 quedará establecida por el viario delimitador de las manzanas, que arrancará desde las vías limítrofes del núcleo de El Porís y la carretera a Punta de Abona.

2. El viario local será definido por el PP y concretado técnicamente por el PU. Además de sujetarse a los criterios y condiciones determinados por estas NU para su ordenación, especialmente sus PARTES 2 y 7, además de los siguientes criterios:

a) Las vías principales no tendrán trazados sinuosos, que se reservará para las secundarias, que tendrán secciones mínimas de 12 m de ancho. Se evitará la proliferación de vías en fondo de saco. El aparcamiento garantizará un mínimo del 50% de del número de parcelas, en función del parámetro de una plaza cada 100 m²c..

b) Las dotaciones públicas deberán concentrarse en el centro del tercio próximo a la costa del sector y en las inmediaciones del núcleo de El Porís.

c) Las vías y zonas inmediatas al mar y a la zona próxima a la autopista deberán estudiarse para evitar impactos visuales indeseables y afecciones que propicien densidades y ruidos inconvenientes.

d) La vía de enlace con Punta de Abona se ajustará, en lo posible, al trazado señalado en los Planos de Ordenación, evitándose desmontes o terraplenes con más de 3 m de altura sobre el terreno natural.

3. El PP establecerá la división terciaria del territorio mediante la delimitación de zonas, conforme a los criterios fijados en el apartado 3.2.11 y Bloque 5.2 NU y, además, a las siguientes precisiones:

a) Se creará una trama urbana, apoyada en la citada vía de enlace, capaz de brindar otros accesos alternativos por el interior, tal como una vía de servicio de la autopista, con el fin de descongestionar el tráfico por aquella vía y desviarlo del actual casco urbano de El Porís. Se dispondrán bandas para ciclistas.

b) La edificación próxima a la costa deberá tener una planta de altura en una franja de 50 m desde el límite de la zona de servidumbre de protección de la costa, admitiéndose escalonamientos adaptados a los perfiles del terreno natural y, en el resto del espacio, dos plantas de altura máxima, de tal forma que su plano de referencia no sobrepasará 2 m respecto a la cota del terreno natural.

c) La red viaria será fundamentalmente peatonal en las zonas próximas al mar y al núcleo actual de El Porís, incrustándose en los espacios libres.

d) Se preverá una franja de espacios libres en contacto con el actual núcleo urbano de El Porís, para descongestión visual y reequipamiento, al mismo tiempo que se establezca un paseo peatonal que permita conexiones con la costa y estructure un eje de espacios libres, tipo avenida, en ese sentido, al margen de restaurar el espacio costero con áreas verdes, miradores, etc., ajustados a las servidumbres de la LC.

4. Los espacios reservados para la implantación de los servicios de infraestructura (depuradoras, transformadores y análogos) no computarán como superficie adscrita a los espacios libres de uso y dominio público, al margen de ajustarse a las limitaciones impuestas en el anterior apartado 5.2.5.

5. En las inmediaciones de la autopista TF-1 se dispondrá una barrera acústica, que podrá constituirse por una conveniente elevación del terreno, suficientemente arbolado y plantaciones, previo estudio del impacto generable.



Apartado 5.3.34.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE ORDENACION.

1. El uso global de esta Área será el residencial, con usos pormenorizados de viviendas unifamiliares y colectivas, prohibiéndose el uso industrial y la subcategoría sanitario.
2. La edificabilidad máxima se fija en 0,35 m²c./m², con una densidad no superior a 30 viviendas/ha. Los sistemas de ordenación de la edificación serán el de Edificación Aislada, tanto en Bloque (RAb) como en Ciudad Jardín (RAc), y Edificación Agrupada (RAg).
3. Las Ordenanzas del PP dedicarán una de sus partes a las condiciones particulares de las zonas, fijando para cada una de ellas el sistema de ordenación con la definición precisa de los parámetros normativos que sean aplicables y el régimen pormenorizado de los usos, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en estas NU al respecto, especialmente en cuanto a las condiciones específicas de ordenación que se fijen.
4. El PP determinará la normativa sobre edificación de acuerdo a lo establecido en la PARTE 7 de estas NU, detallando los parámetros de parcelación, ocupación y edificabilidad, así como los sistemas de ordenación para cada zona que se delimite, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 1 planta y 3,5 m de cornisa en las inmediaciones de la costa, en la franja de 150 m desde la ribera del mar.
5. Se estará a las determinaciones fijadas en la ficha nº 26.f de estas NU.

Apartado 5.3.35.- CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE CESIONES DOTACIONALES Y SISTEMAS ADSCRITOS.

1. Se reservará un espacio de 10.000 m² de superficie en el borde costero para el sistema general de espacios libres, incluyendo dotaciones para el disfrute de las actividades náuticas.
2. Se mantendrá el trazado de la vía costera del sistema general de comunicaciones, que no podrá presentar muros de contención de más de 3 m de altura respecto al terreno urbanizado.

Apartado 5.3.36.- CONDICIONANTES AMBIENTALES ESPECIFICOS.

1. El PP contendrá las determinaciones de contenido ambiental establecidas en el Capítulo III del RCA, además de las que se señalen en estas NU.
2. La actuación sobre la plataforma costera será mínima, aunque deberá facilitarse el acceso y disfrute de la costa por la población, adaptándose a las formas del relieve y a las características geomorfológicas del terreno. No se emplearán materiales de aspecto pulido o brillante.
3. Se preservarán las colonias de vegetación psamófila y las tabaibas más interesantes así como las formas geomorfológicas características, integrándolas en los espacios libres, públicos o privados, de la ordenación.

Sección 7ª: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA SAU-S.1: "Eras Altas": Ficha 27.f.

Apartado 5.3.37.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.

1. El objetivo general para la ordenación del área S.1 atiende a la preparación de suelo para el emplazamiento de actividades afines a la prestación de servicios y conexos con la industrialización ligera, vinculadas a las áreas urbanas y al territorio rural de las comarcas cercanas, como ampliación de la vigente área SAU-RT.3, creándose al mismo tiempo las dotaciones suficientes y permitiendo acoger los incipientes y desordenados asentamientos que han apareciendo en parte de su ámbito.
2. Este objetivo general se concreta en los siguientes criterios de ordenación:
 - a) Conseguir una estructura urbana con una ordenación regular articulada sobre la vía de servicio de la TF-1, con la que se enlaza desde el nudo de Las Ceras (Fasnia), para lo que deberá mantenerse la morfología de los cultivos tomateros abandonados como base o elemento generador de los trazados de la nueva trama urbana a desarrollar.



- b) Inclusión de los enclaves residenciales existentes, dotándolos de la infraestructura viaria y de servicios urbanos adecuados, con la finalidad de integrarlos en la trama urbana que se proponga.
 - c) Dotar al conjunto de los espacios libres, áreas deportivas y terrenos aptos para los equipamientos públicos exigibles.
2. El cumplimiento de los objetivos de ordenación señalados, y que se plasmarán en las determinaciones específicas del PP, deberá ser justificado expresamente en la Memoria del planeamiento de desarrollo.

Apartado 5.3.38.- AMBITO TERRITORIAL.

- 1. El ámbito territorial de esta área comprende los terrenos situados entre el borde de la autopista TF-1, por el naciente; una depresión del terreno y bordes de antiguos bancales para el cultivo de tomates, por el norte, y el límite con el Plan Parcial de Ordenación "Las Eras Altas" (SAU-RT.3), por el sur.
- 2. La superficie de esta área SAU-S.1 es de unas 14 hectáreas. El Plan Parcial podrá ajustar su delimitación en un 5% al alza (máximo 14,7 ha) y en un 15% (mínimo 11,9 ha) a la baja. En todo caso, la nueva delimitación deberá apoyarse en elementos estructurales o naturales del territorio, que serán claramente identificables.
- 3. El desajuste respecto a las limitaciones anteriores supondrá la modificación de estas NSPA.

Apartado 5.3.39.- CRITERIOS DE DISEÑO DE LA TRAMA URBANA.

- 1. La trama urbana del Area SAU-S.1 quedará establecida por el viario delimitador de las manzanas, que arrancará de la vía de servicio de la autopista hasta enlazar con el viario del citado SAU-RT.3.
- 2. El viario local será definido por cada PP y concretado técnicamente por su PU. Además de sujetarse a los criterios y condiciones determinados en estas NU para su ordenación, especialmente sus PARTES 2 y 7, se ajustará a los siguientes criterios:
 - a) Las vías principales y secundarias tendrán secciones de 15 m y 9 m de ancho, respectivamente. Las aceras se tratarán de forma que faciliten los accesos rodados a las parcelas industriales. El aparcamiento garantizará un mínimo del 50% de las plazas correspondientes a las parcelas, en función de una plaza cada 100 m²..
 - b) El viario discurrirá de forma complementaria a la del citado SAU-RT.3.
- 3. El PP en su ámbito establecerá la división terciaria del territorio respectivo mediante la delimitación de zonas, conforme a los criterios fijados en el apartado 3.2.11 y Bloque 5.2 NU y, además, a las siguientes precisiones:
 - a) Se determinarán las zonas en función de las distintas características de la edificación y sus usos característicos.
 - b) Se concentrarán las dotaciones en el primer tercio del ámbito respecto a la autopista, con excepción del parque deportivo.
- 4. Los espacios reservados para la implantación de los servicios de infraestructura (depuradoras, transformadores y análogos) no computarán como superficie adscrita a los espacios libres de uso y dominio público.

Apartado 5.3.40.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE ORDENACION.

- 1. El uso global será el industrial con tolerancia residencial para legalizar las actuaciones existentes con tal destino, con usos pormenorizados de almacenaje, taller y artesanal, así como vivienda unifamiliar y colectiva, prohibiéndose las demás subcategorías del uso residencial y los usos de hospedaje, de reunión y sanitario.
- 2. La edificabilidad máxima se fija en 0,375 m²c./m², con una densidad no superior a 20 viviendas/ha. Los sistemas de ordenación de la edificación serán los de Edificación Industrial (I.1, I.2 e I.3), Edificación Adosada (RAD) y Edificación Cerrada (RCe), exclusivamente para las edificaciones existentes con uso de vivienda.
- 3. Las Ordenanzas del PP dedicarán una de sus partes a las condiciones particulares de las zonas, fijando para cada una de ellas el sistema de ordenación con la definición



precisa de los parámetros normativos que sean aplicables y el régimen pormenorizado de los usos. Esta normativa, en todo caso, atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en estas NU al respecto, especialmente en cuanto a las condiciones específicas de ordenación fijadas para cada ámbito global en los apartados siguientes.

4. El PP correspondiente determinará la normativa sobre edificación de acuerdo a lo establecido en la PARTE 7 de estas NU, detallando los parámetros de parcelación, ocupación y edificabilidad, así como los sistemas de ordenación para cada zona que se delimite, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 2 plantas y 7 m de cornisa.

5. Se estará a las determinaciones fijadas en la ficha nº 27 de estas NU.

Apartado 5.3.41.- CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE CESIONES DOTACIONALES Y SISTEMAS ADSCRITOS.

Se adscribe al ámbito del Area S.1 los terrenos correspondientes de la vía de servicio de la autopista, con un ancho mínimo de 7 m, determinada en el Plano de Ordenación, así como las zonas de servidumbre de la TF-1 y de aquella vía, como sistemas generales de comunicaciones.

Apartado 5.3.42.- CONDICIONANTES AMBIENTALES ESPECIFICOS.

1. El PP contendrá las determinaciones de contenido ambiental establecidas en el Capítulo III del RCA, además de las que se señalen en estas NU.

2. Los especímenes de tabaibas y magarzas existentes en el área se integrarán en los espacios libres que se prevean, con el fin de conseguir su preservación.

3. Las aguas de lluvia se recogerán adecuadamente antes de su vertido a la vía de servicio de la TF-1, tendiendo a su uso posterior para riego o tratamientos aceptables.

4. Las aguas residuales deberán ser tratadas adecuadamente, tendiendo a su reutilización. En todo caso, las grasas serán separadas en el interior de la parcela privada, sin verterlas a la red de alcantarillado, para su posterior eliminación controlada.

BLOQUE 5.4: CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION: AREAS SAU-RT.

Sección 1ª: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA SAU-RT.2: "Canteras del Sol": Ficha 28.f.

Apartado 5.4.1.- OBJETIVOS GENERALES.

1. El Plan Parcial "Canteras del Sol", Sector 1 del anterior Plan Parcial de Ordenación Urbana "Bahía del Sol", se planteó como una continuación del Plan Parcial Los Abriguitos, con el que comparte algo de su estructura urbana y tipologías edificatorias. Por ello, se propone su adecuación al mismo tiempo que se introduce una variación de aprovechamiento en algunas parcelas, con las consiguientes contraprestaciones, atendiendo el criterio municipal al respecto.

2. Por otro lado, la existencia de parcelas a caballo entre los dos planeamientos citados, exige una solución congruente con su desarrollo edificatorio, independiente de los linderos de propiedad del suelo.

Apartado 5.4.2.- AMBITO TERRITORIAL.

1. El ámbito territorial de este sector de SAU-RT.2 comprende los terrenos del citado Plan Parcial "Canteras del Sol", situados al sur del actual núcleo de "Los Abriguitos", hasta el límite con el Area SAU-R.5.

2. La superficie de este sector RT.2 es de 13,97 hectáreas, coincidente con el ámbito del actual Plan Parcial.

Apartado 5.4.3.- RESOLUCION DE PROBLEMAS PUNTUALES.

1. La vía de enlace del anterior Plan General, no será sistema general en el ámbito de



este RT.2, al tratarse de una vía, incluida en la densa trama urbana, sin protecciones adecuadas.

2. En las siguientes Manzanas de la denominada Zona Residencial en Parcela Intensiva se admiten las edificabilidades siguientes:

- Manzana 21: 0,77 m²c./m²
- Manzana 22: 0,76 m²c./m²
- Manzana 23: 0,76 m²c./m²
- Manzana 24: 0,74 m²c./m²

Las condiciones de uso, parcela mínima, altura, ocupación, retranqueos y restantes determinaciones urbanísticas quedan invariables, pero limitándose la edificabilidad global a 0,35 m²c./m² y la densidad media a 35 viviendas/ha ó 140 casas/ha.

3. El aumento de 547 m²c. del uso residencial sobre las previsiones del anterior planeamiento habrá de compensarse con el correspondiente aumento de los espacios libres de uso y dominio público en el ámbito del planeamiento, que deberá localizarse en su parte central o concentrando la edificación de las parcelas de equipamiento social-comercial para liberar espacios libres públicos, ajustados a las limitaciones del Anexo al RPU. Además, se cumplirá el pacto suscrito en Convenio Urbanístico.

4. Serán de aplicación las condiciones señaladas en la PARTE 7, en lo que no se oponga a las Ordenanzas del Plan Parcial.

5. Se estará a las determinaciones fijadas en la ficha nº 28.f de estas NU.

Apartado 5.4.4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES ESPECIFICOS.

1. El PP contendrá las determinaciones de contenido ambiental establecidas en el Capítulo III del RCA, además de las que se señalen en estas NU.
2. Los especímenes de tabaibas existentes, cuya situación se grafía en el citado Plano, deberán ubicarse en las áreas de espacios libres para su conservación.
3. Se cumplirán las determinaciones y limitaciones de la LC y su RC.

Sección 2ª: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA SAU-RT.3: "Las Eras Altas": Ficha 29.f.

Apartado 5.4.5.- OBJETIVOS GENERALES.

1. El Plan Parcial de Ordenación "Las Eras Altas", aprobado mediante una modificación del anterior PGOU, se planteó con la finalidad de preparar suelo para el emplazamiento de actividades afines a la prestación de servicios o industrias ligeras para complementar el desarrollo agrícola de las comarcas próximas.
2. Por ello, se propone su mantener sus determinaciones, incluyendo las del Convenio Urbanístico suscrito en su día, al coincidir sus previsiones con las de estas NSPA.
3. Por otro lado, la previsión de una vía de borde por su límite meridional, que debía ser completada con otra actuación ordenancística, exige una solución aceptable dentro de su propio ámbito.

Apartado 5.4.6.- AMBITO TERRITORIAL.

1. El ámbito territorial de este sector de SAU-RT.3 comprende los terrenos del citado Plan Parcial de Ordenación "Las Eras Altas", situados al poniente de la autopista TF-1.
2. La superficie de este sector es de 8,18 hectáreas, coincidente con el ámbito del actual Plan Parcial.

Apartado 5.4.7.- RESOLUCION DE PROBLEMAS PUNTUALES.

1. La prevista vía principal, denominada P1A, de 9 m de sección, deberá completarse hasta una sección de 15 m de ancho, como se proponía en el citado PP, reajustando los linderos de las manzanas afectables.
2. La reducción del aprovechamiento, derivado de la actuación anterior, podrá ajustarse mediante la reducción proporcional de la cesión de 1.770 m² de terreno edificable en el ámbito del PP, conforme a las estimaciones del citado Convenio.

NU NSP Arico



Apartado 5.4.8.- CONDICIONANTES ESPECIFICOS.

1. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el documento del referido PP vigentes, así como las señaladas en la PARTE 7 NU, en lo que no se oponga a las Ordenanzas del PP, y las estipulaciones del Convenio Urbanístico suscrito.

5. Se estará a las condiciones fijadas en la ficha nº 29.f de estas NU.

=====



PARTE 6: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

BLOQUE 6.1: DETERMINACIONES GENERALES.

Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 6.1.1.- DELIMITACION DEL SUELO URBANO.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que estas NSPA clasifican por disponer de unos requisitos fácticos concretos, es decir, contar con los servicios urbanísticos básicos: acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o haya de construirse, así como los terrenos que, aun careciendo de algunos de tales servicios, tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para ella, según la ordenación propuesta por las NSPA.

2. El ámbito del suelo urbano se delimita gráficamente en los Planos de Ordenación a escala 1/1.000 de estas NSPA.

Apartado 6.1.2.- CALIFICACION DEL SUELO URBANO.

1. En función de las condiciones de ordenación de análogas características en el suelo urbano clasificado por estas NSPA, se establece una subdivisión o división secundaria de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Detallado (SUD).
- Suelo Urbano de Régimen Transitorio (SURT).
- Suelo Urbano de Régimen Diferido (SURD).

2. En el Suelo Urbano Detallado (SUD), que comprende los espacios ordenados directa y finalmente, los aprovechamientos están fijados por estas NSPA y su desarrollo sólo necesita la solicitud de licencia de edificación o actividad, a no ser que la parcela no cuente con la condición de solar y se necesite completar o ejecutar la urbanización a través del sistema de actuación y proyecto de urbanización correspondientes.

3. En las áreas donde se admita el Sistema de Actuación Diferida, conforme a la regulación establecida en la SAD, se considerará solar la parcela urbana edificable que disponga, como mínimo, de acceso rodado al área, explanación de viales con materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillo y redes de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como el señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado.

4. En el Suelo Urbano de Régimen Transitorio (SURT), estas NSPA mantienen los aprovechamientos establecidos por el planeamiento vigente, con las modificaciones sobre determinaciones del planeamiento o gestión que se especifiquen.

5. En el Suelo Urbano de Régimen Diferido (SURD), las NSPA fijan la delimitación de su ámbito con su ordenación básica, remitiendo su desarrollo a un Plan Especial de Reforma Interior, o bien establecen la ordenación detallada pero pendiente de completarla mediante un Plan Especial de Reforma Interior o un Estudio de Detalle, según la importancia de su cometido.

Apartado 6.1.3.- ZONIFICACION DEL SUELO URBANO.

1. En función de su relación específica con la estructura urbana, la forma del territorio, el modo de consolidación de los asentamientos urbanos, en los núcleos existentes, y la forma de hacer efectiva la utilización de los terrenos, en los futuros



enclaves urbanos, estas NSPA establecen los siguientes sistemas de ordenación para calificar el suelo urbano aprovechable, al conformar un conjunto de determinaciones de carácter morfológico y tipológico organizadas coherentemente para regular el espacio urbano y los aspectos físicos de la edificación:

- Sistema de Ordenación de Edificación Cerrada (RCe).
- Sistema de Ordenación de Edificación Adosada (RAAd).
- Sistema de Ordenación de Edificación Aislada (RAIs).
- Sistema de Ordenación de Edificación Agrupada (RAg).
- Sistema de Ordenación de Edificación Tradicional (ET).
- Sistema de Ordenación de Edificación Industrial (I).
- Sistema de Ordenación Complementario.

2. Estos sistemas de ordenación, a los que se asignarán los usos y niveles de intensidad o edificabilidad deseables atendiendo a su ubicación en el suelo urbano, mantienen determinadas constantes y una relación dependiente con la estructura urbana.

Tales características de aprovechamiento de las parcelas edificables del suelo urbano se detallan en la PARTE 7: Reglamentación detallada de la edificación.

3. La edificación de cualquiera de los ámbitos del suelo urbano se atenderá, cualquiera que sea su uso, a los Sistemas de Ordenación de la Edificación y Complementarios que se determinen expresamente en los Planos de Ordenación.

Apartado 6.1.4.- SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION CERRADA (RCe).

1. Corresponde a la tipología edificatoria predominante en los núcleos urbanos tradicionales o actuales, caracterizándose por ocupar todo el ancho del solar, adosándose a los solares vecinos o medianerías, coincidir su alineación de fachada con la de la calle o vía a la que dé frente y disponer de patio interior para la ventilación de las piezas que no dan a fachada.

2. Las características de este sistema se basan en la concreción de una altura edificable y unas alineaciones preestablecidas, coincidentes con las del viario.

Apartado 6.1.5. - SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION ADOSADA (RAAd).

1. Como evolución de la anterior, es la tipología edificatoria que ocupa parte del solar, adosándose a sus medianerías laterales, pero presenta sus alineaciones anterior y posterior básicamente paralelas al eje de la calle o vía, sin coincidir con ella, y sus piezas ventilan directamente al exterior o a través de patio interior.

2. Las características de este sistema se basan en la concreción de una altura edificable y unos retranqueos de la edificación anterior y posterior, en una parcela de dimensiones reducidas.

Apartado 6.1.6.- SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA (RAIs).

1. Corresponde a la edificación que se dispone totalmente aislada en el interior del solar, ventilando sus piezas directamente al exterior.

2. Las características de este sistema se rigen por la altura edificable y unos retranqueos de la edificación respecto a todos los linderos de la parcela, que presenta unas dimensiones más o menos grandes.

Apartado 6.1.7.- SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION AGRUPADA (RAg).

1. Corresponde a una tipología edificatoria análoga a la adosada pero conformando un conjunto homogéneo, con una ocupación del suelo claramente estructurada.

2. Sus características se basan en la altura de la edificación, retranqueos flexibles y unos adosamientos complejos, dentro de una parcela de grandes dimensiones.

Apartado 6.1.8.- SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION TRADICIONAL (ET).

1. Comprende los barrios y núcleos más antiguos en los que los tipos edificatorios



resultan de los sistemas tradicionales de ocupación del suelo en los asentamientos canarios, caracterizados por la aleatoriedad en la disposición parcelaria y la adaptación a las condiciones topográficas, cuyos invariantes deberán preservarse.

2. Este sistema tiene unas características análogas a las del Sistema RAs, con una mayor ocupación de la parcela y posibles adosamientos.

Apartado 6.1.9.- SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION INDUSTRIAL (I).

1. Corresponde al de edificios o instalaciones exclusivos para usos industriales, ubicados en parcelas expresamente reservadas por estas NSPA o por el planeamiento de desarrollo habilitado para tal fin.

2. Este sistema tiene unas características análogas a las del Sistema de Ordenación de Edificación Adosada, aunque con un tratamiento uniforme en su aspecto exterior, modulación que también se daría en su parcelación.

Apartado 6.1.10.- SISTEMA DE ORDENACION COMPLEMENTARIO.

1. Este sistema de ordenación comprende los espacios, edificaciones o instalaciones, tanto de propiedad pública como privada, constituyan sistemas generales o locales, necesarios para satisfacer diversas necesidades de la población, incluyendo los servicios urbanos e infraestructuras.

2. Formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones, instalaciones, servicios e infraestructuras, las características de este sistema también serán diversas, desde edificaciones propiamente dichas, instalaciones, vías, espacios libres y redes de servicios que, en todo caso, deberán regularse en atención a su incidencia en el medio ambiente urbano.

Apartado 6.1.11.- AFECCION DE LA COSTA.

1. En cuanto a la aplicación de las disposiciones contenidas en la LC, además del cumplimiento de su normativa, artículos 24, 25 y 26 y en su RC y prescripciones específicas, se estará a las siguientes matizaciones para las edificaciones, terrenos y usos afectados por la zona de servidumbre de la costa:

- Uso característico: Usos comunes y acordes con la naturaleza del dominio público marítimo-terrestre, del mar y de su ribera, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar, desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la LC.

- Usos tolerados:

A) Obras e instalaciones existentes:

a) En particular, las obras e instalaciones ubicadas en terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la correspondiente concesión o, cuando no se cuente con la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas vigente en el momento de su construcción, en el caso de no proceder su legalización por razones de interés público. El procedimiento de legalización deberá ajustarse al fijado en la Disposición Transitoria 12ª.2 del RC.

b) Para las obras e instalaciones emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito (franja de 6 m de ancho a partir del límite interior de la ribera del mar), sólo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, el ornato y la conservación, previa autorización de la Administración del Estado, prohibiéndose las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, al considerarse los edificios afectados como fuera de ordenación.

c) Para las obras e instalaciones situadas en el resto de la zona de servidumbre de protección de tránsito (franja hasta 20 m de ancho a partir del límite



interior de la ribera del mar), podrán realizarse obras de reparación y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen ni incremento de su valor de explotación. En caso de demolición, incluso parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la LC, tal como a continuación se matiza en los epígrafes siguientes.

B) Limitaciones en la zona de servidumbre de protección:

a) Ordinariamente, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

b) La ejecución de terraplenes y desmontes, que requerirá previa autorización, sólo podrá permitirse cuando su altura sea inferior a 3 m, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de los taludes con plantaciones y recubrimientos y no perjudique al paisaje. Por otro lado, se permiten con carácter general los paseos marítimos, preferentemente peatonales. Para alturas superiores a la citada, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad e incidencia sobre el dominio público marítimo-terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección.

c) La tala de árboles, en su caso, sólo podrá permitirse cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje ni el equilibrio ecológico del área.

C) Construcciones y usos nuevos:

Para la autorización de nuevos usos y construcciones, además de cumplir las determinaciones del planeamiento vigente, se aplicarán las siguientes reglas:

1ª: Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la LC y concordantes de su RC, reseñadas en el anterior subapartado B, se estará al régimen general establecido en la LC y a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como al procedimiento fijado en la Resolución de 26 de enero de 1990, de la Dirección General de Puertos y Costas (BOE 2 de febrero de 1990).

2ª: Para las nuevas edificaciones previstas en la zona de servidumbre de protección, de 20 m de ancho, se exigirán los siguientes requisitos:

a) Las nuevas construcciones mantendrán la alineación existente, conforme a la establecida por la ordenación urbanística aplicable, sin que la longitud de los solares susceptibles de edificarse supere el 25% de la longitud total de fachada existente, siempre que se trate de solares aislados, con medianerías consolidadas a uno o ambos laterales.

D) En la zona de servidumbre de tránsito:

Esta zona, de 6 m de ancho, deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en los espacios especialmente protegidos, contemplados en estas NSPA o impuestos por la legislación sectorial.

E) En la zona de servidumbre de acceso al mar:

Corresponde a los actuales accesos al mar, conforme a lo exigido por el artículo 28 LC.

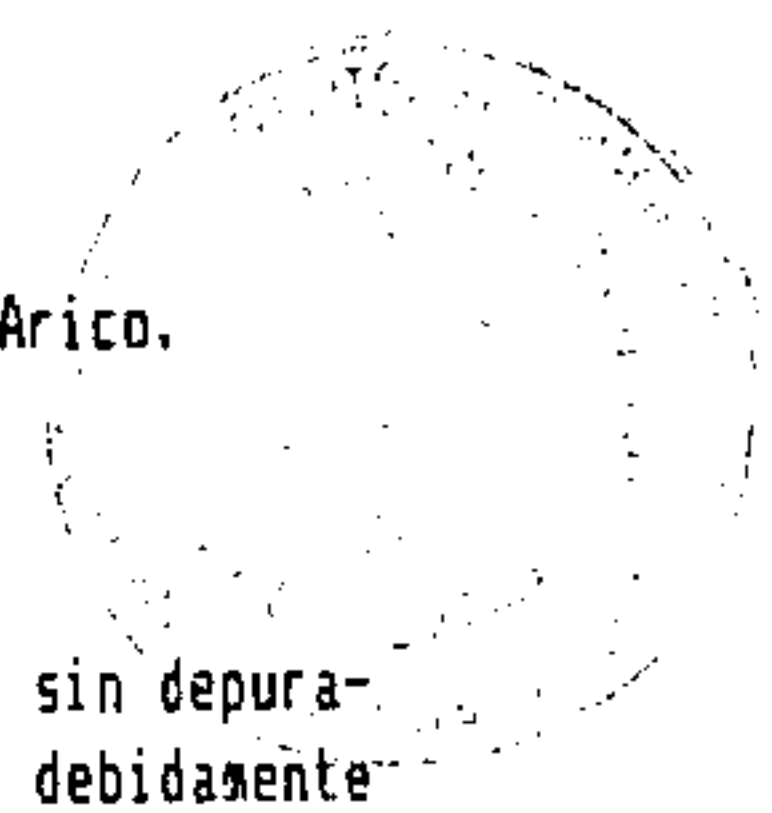
No se permitirá la interrupción del acceso al mar en ningún caso. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos gratuitamente al uso público.

- Usos prohibidos: Los usos y actividades señalados en la LC y RC, especialmente:

A) En la zona de dominio público marítimo-terrestre:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluso hoteleras.

b) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.



- c) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- d) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración, excepto el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.
- e) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales, excepto los rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan reducción del campo visual del área.
- f) Los emplazamientos de puntos de atraque, de embarque o desembarque o de aproximación a la costa para embarcaciones destinadas a excursiones marítimas turísticas costeras fuera de la zona de servicio de los puertos sin autorización del Servicio Periférico de Costas.
- g) La ocupación del dominio público por establecimientos expendedores de comidas y bebidas sin las concesiones y autorizaciones de la Autoridad del Estado y los criterios de configuración de la Comunidad Autónoma competente en materia de costas.
- h) Los tendidos aéreos de instalaciones paralelos a la costa.
- i) El estacionamiento y circulación no autorizada de vehículos en las playas, así como los campamentos y acampadas en todo el dominio público marítimo-terrestre.
- j) La navegación deportiva y de recreo, así como la utilización de cualquier tipo de embarcación o medio flotante movido a vela o motor, en las zonas de baño debidamente balizadas y, en todo caso, en una franja de mar contigua a la costa de una anchura de 200 m en las playas y 50 m en el resto de la costa, donde sólo se navegará a una velocidad inferior a 3 nudos y con las necesarias precauciones respecto a la seguridad humana.

B) En la zona de servidumbre de protección: En esta zona estarán prohibidas las actuaciones de los epígrafes a), b), c) y e) anteriores, así como las siguientes:

- a) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual, siempre que su trazado discurra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre citada, así como sus áreas de servicio.
 - b) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración. Las instalaciones de depuración de aguas residuales y colectores paralelos a la costa cumplirán con lo dispuesto en el artículo 44.6 LC.
 - c) Cualquier construcción privada en la zona de servidumbre de protección.
2. En todo caso, cualquier actividad incluida entre los usos admitidos deberá contar con la previa autorización de la Administración competente en materia de costas, conforme a la LC y RC, al margen de la correspondiente a la Comunidad Autónoma y la licencia municipal pertinente.

Apartado 6.1.12.- AFECCION DE LAS CARRETERAS.

1. En el suelo urbano afectado por las carreteras se admitirán los elementos funcionales de las carreteras establecidos en el artículo 25.2 LCC, entendiéndose por tales los afectos permanentemente a su conservación o explotación de servicios públicos viarios, como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, parada de guaguas y otros fines auxiliares o complementarios.
2. En esta clase de suelo se cumplirán, además, las siguientes limitaciones:
 - Uso característico: Circulación de vehículos y espacios de reserva o protección de las vías y sus elementos funcionales, tanto en la zona de dominio público como en la zona de servidumbre, respectivamente.
 - Usos tolerados: En la zona de servidumbre se toleran las actividades agrarias, obras de cerramiento de fincas, paso de instalaciones de los servicios de infraestructura, jardines y otras que autorice el organismo titular de la vía, compatibles con la seguridad vial, como espacios de aparcamiento descubiertos y servicios viarios.



Las actividades toleradas se ajustarán a las siguientes limitaciones:

- a) En las carreteras cuya titularidad corresponde a la Comunidad Autónoma o Cabildo Insular, la línea límite de edificación de la zona de afección será fijada por estas Administraciones, respectivamente, que se grafían en planos.
- b) En las vías municipales, la línea límite de edificación se fija en 12 m desde el borde la vía.
- c) En cualquier caso, no se admitirán construcciones de cualquier tipo, tanto edificaciones, instalaciones o cerramientos, cuya situación, masa, altura u otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su perspectiva propia. Para ello, será imprescindible un informe valorativo de tales circunstancias por parte de la autoridad urbanística del Gobierno Autónomo y del Ayuntamiento.

- Usos prohibidos: Cualquier obra, instalación o uso no contemplado como característico o tolerado en este apartado.

Apartado 6.1.13.- AFECCION DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

Los yacimientos arqueológicos ubicados en el suelo urbano deberán excavarlos previamente a cualquier actividad que pueda comportar un potencial deterioro de tal patrimonio, en especial, cuando deban ejecutarse movimientos de tierras. A tal fin, deberá obtenerse la previa y preceptiva autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería competente, limitación que deberá incorporarse en las autorizaciones o licencias urbanizadoras, edificatorias o de ejecución de cualquier tipo de infraestructura.

BLOQUE 6.2: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

Sección 1ª: ORDENACION DEL SUELO URBANO.

Apartado 6.2.1.- APLICACION DE LAS DETERMINACIONES SOBRE ORDENACION.

1. Las determinaciones sobre la reglamentación detallada que se incorporan en la PARTE 7 de estas NU serán aplicables al suelo urbano delimitado por estas NSPA, regulando su uso pormenorizado y las condiciones relativas al aprovechamiento del espacio y la edificación, así como a las condiciones estéticas, de calidad, seguridad y protección de las edificaciones y de su entorno.
2. Los preceptos contenidos en las PARTES 7 y 8 de estas NU serán asimismo aplicables al suelo apto para urbanizar que se incorpore al proceso urbano, siempre que no se especifique una reglamentación diferente derivada de sus condiciones particulares.

Sección 2ª: ORDENACION DEL SUELO URBANO DETALLADO.

Apartado 6.2.2.- ALCANCE DE LA ORDENACION DEL SUELO URBANO DETALLADO.

1. Las NSPA regulan, para el suelo urbano detallado (SUD) pormenorizadamente los usos y las edificabilidades y demás condiciones aplicables a los terrenos y construcciones, concretando los sistemas de ordenación de la edificación para cada espacio del área urbana, así como sus espacios libres y dotaciones, y precisando las alineaciones y rasantes del sistema de comunicaciones local. Asimismo, además de las determinaciones fijadas en la PARTE 7, serán íntegramente aplicables las condiciones señaladas en las siguientes PARTES 8 y 9 de estas NU, con las matizaciones que se introduzcan en los Planos de Ordenación, en su caso.
2. En estas NSPA se determinan claramente las alineaciones de las diferentes zonas



edificables, incluyendo las correspondientes a las parcelas dotacionales y espacios libres.

3. Las rasantes aparecen señaladas en los puntos o encuentros relevantes de la trama viaria local, mediante cotas de nivel referidas a la altimetría contenida en los planos o, en su caso, a las de la urbanización existente.

4. La normativa aplicable en el ámbito del SUD se regula particularizadamente en los Bloques siguientes, así como en las PARTES 7 y 8 de estas NU, mientras las características de su ordenación y los sistemas de ordenación de la edificación se concretan en los Planos de Ordenación.

Sección 3ª: ORDENACION DEL SUELO URBANO DE REGIMEN TRANSITORIO.

Apartado 6.2.3.- ALCANCE DE LA ORDENACION DEL SUELO URBANO DE REGIMEN TRANSITORIO.

1. Las NSPA incorporan, con las modificaciones necesarias, las determinaciones del planeamiento anterior que se estiman compatibles con el modelo territorial de utilización del suelo que se propone.

2. Las condiciones detalladas de su ordenación se matizan en los siguientes apartados de esta Sección 3ª, que se definen en las Fichas nº 9.f y 10.f.

3. En los Planos de Ordenación de estas NSPA se delimitan las áreas de suelo urbano derivadas del planeamiento de desarrollo anteriormente vigente.

4. La normativa aplicable, en general, mantiene la actualmente vigente, al margen de ciertas adecuaciones o matizaciones introducidas expresamente por estas NU para cada caso concreto, que se estima conveniente modificar en aras de un desarrollo adecuado y equilibrado de esta categoría del suelo urbano.

5. En todo caso, esta normativa introducida en las NU sólo será aplicable a las nuevas edificaciones o instalaciones que se pretendan erigir o cuando se produzca una alteración sustancial de las existentes. Se entenderá, a estos efectos, como alteración sustancial la reedificación o reforma que afecte a más del 50% de la superficie edificada o suponga un gasto superior al 50% del valor actual de la edificación o instalación anterior.

6. La gestión en esta categoría de suelo urbano se llevará a cabo conforme a las determinaciones del planeamiento anterior, en cuanto sea necesario para ultimar las cesiones correspondientes y la urbanización pendiente.

7. Cuando el planeamiento sea anterior a la Ley del Suelo de 1975, la caducidad de los plazos de ejecución y/o edificación del planeamiento anterior determinará, precisamente, la obligatoria modificación de tal planeamiento a través del Plan Especial de Reforma Interior procedente, con lo que se extinguirá el régimen transitorio, adscribiéndose por tanto el ámbito del suelo correspondiente al suelo urbano realitido.

8. En el caso de planeamiento aprobado conforme a la Ley del Suelo de 1975, la caducidad de los plazos de ejecución y/o de edificación se regulará por la vigente.

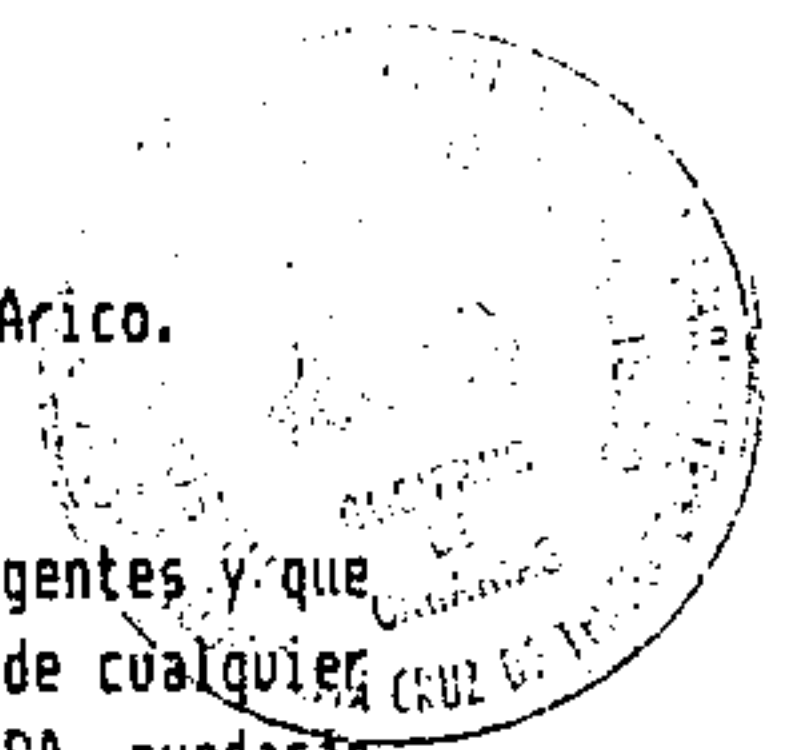
Apartado 6.2.4.- CONDICIONES GENERALES PARA EL SUELO URBANO DE REGIMEN TRANSITORIO.

1. En las áreas delimitadas como Suelo Urbano de Régimen Transitorio (SURT) seguirá vigente el planeamiento anterior en todas aquellas determinaciones que no contradigan los trazados de los elementos estructurales y dotacionales propuestos por estas NSPA.

2. Cuando no se proponga por estas NSPA alteración alguna sobre el Plan Parcial vigente, el aprovechamiento lucrativo será el establecido en tal Plan Parcial, al margen de cumplirse los deberes de cesión y urbanización que correspondan antes de procederse a la edificación.

3. En aquellos Planes Parciales para los que estas NSPA determinen alguna modificación, deberán atenderse, además, los problemas de borde y las propuestas para su resolución que se especifiquen para cada uno de ellos.

Dichas modificaciones deberán llevarse a cabo en el plazo máximo de doce (12) meses desde la vigencia de estas NSPA.



4. Los terrenos considerados como edificables en los Planes Parciales vigentes y que resulten afectados por la propuesta de ordenación, elementos estructurales de cualquier índole (viario, espacios libres, equipamientos) o dotacionales de estas NSPA, quedarán calificados como fuera de ordenación.

Apartado 6.2.5.- AREAS DE SUELO URBANO DE REGIMEN TRANSITORIO.

1. Area SURT-2: Plan Parcial de Ordenación Urbana "Llanos del Poris": Ficha 9.f.

a) Las alineaciones y rasantes se ajustarán a las establecidas en los Planos de Ordenación.

b) El aprovechamiento de las edificaciones amparadas en licencia urbanística adaptada al citado Plan Parcial "Llanos del Poris", o susceptibles de legalización conforme a sus determinaciones, coincidirá con el determinado en tal instrumento de planeamiento.

c) El aprovechamiento de las nuevas construcciones se ajustará a las determinaciones contenidas en estas NU, en especial a las de los Bloques 7 y 8, y en concreto a las siguientes matizaciones:

- La denominada Zona de Apartamentos del citado PP se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Aislada en Bloque (RAb), determinadas en el Bloque 9.4 de estas NU, con la particularidad de limitarse a una sola planta y 4,0 m de altura de cornisa y no permitirse los usos complementarios industrial, docente, asistencial, sanitario, religioso, deportivo, servicios de la Administración ni espacios de aparcamiento, aún en edificio exclusivo. La parcela mínima se fija en 3.000 m².
 - La denominada Zona de Bungalows (Colonias) del citado PP se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Agrupada (RAg), determinadas en el Bloque 9.5 de estas NU, con la particularidad de limitarse a dos plantas y 7,0 m de altura de cornisa y no permitirse los usos complementarios de comercio, administrativo, de reunión, industrial, docente, asistencial, sanitario, religioso, deportivo, servicios de la Administración ni espacios de aparcamiento, aún en edificio exclusivo.
 - La denominada Zona Ciudad Jardín del citado PP se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Aislada en Ciudad Jardín (RAc), determinadas en el Bloque 9.4 de estas NU, con la particularidad de no permitirse los usos complementarios de comercio, hospedaje, industrial, docente, cultural, asistencial, socio-cultural, sanitario, religioso, deportivo, servicios de la Administración ni espacios de aparcamiento. Altura 2 plantas y 7,0 m de altura de cornisa.
 - La denominada Zona Comercial del PP citado se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Adosada (RAAd), determinadas en el Bloque 9.3 de estas NU, con la particularidad de no permitirse subdivisiones de las parcelas, no exigirse retranqueo a linderos y sólo permitirse los usos comercial y servicios viarios, además de una vivienda para el encargado.
 - La denominada Zona Verde: Deportiva y recreativa del PP citado se regulará por las determinaciones fijadas para el sistema de espacios libres (apartado 9.7.7 NU).
- d) Las condiciones de aprovechamiento del espacio, de forma, calidad e higiene, seguridad y estéticas de la edificación y su entorno, serán las determinadas en los Bloques 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6, respectivamente, de estas NU.

2. Area SURT-4: Plan Parcial de Ordenación Urbana "Los Abriquitos": Ficha 10.f.

Se mantienen íntegramente vigentes las determinaciones y aprovechamientos del Plan Parcial citado, con las salvedades siguientes:

- La denominada zona de Edificación Residencial (parcelas edificables) se considerará Zona de Edificación Adosada (RAAd.1) con la particularidad de mantenerse las condiciones de volumen, ocupación, altura y separaciones a linderos y entre



- edificaciones de las Ordenanzas del referido Plan Parcial.
- La denominada vía de enlace en el anterior Plan General, se ajustará al trazado actual, con las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación.

Sección 4ª: ORDENACION DEL SUELO URBANO DE REGIMEN DIFERIDO.

Apartado 6.2.6.- ALCANCE DE LA ORDENACION DEL SUELO URBANO DE REGIMEN DIFERIDO.

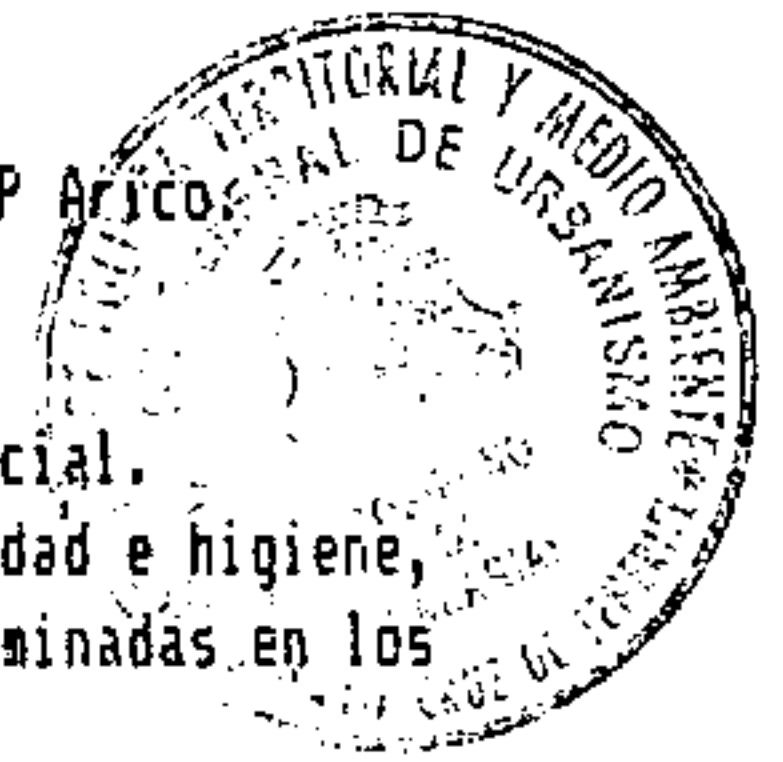
1. Estas NSPA, en sus Planos de Ordenación, delimitan las áreas de suelo urbano para las que se precisa o prevé un desarrollo de sus determinaciones diferido, mediante la formulación y aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle. Estos instrumentos de planeamiento responderán a los objetivos concretos que para cada de tales áreas de planeamiento diferido se detallan más adelante, resumidos en las Fichas nº 11.f a 20.f.
2. En esta categoría del suelo urbano serán aplicables los deberes de los propietarios establecidos para el suelo apto para urbanizar de régimen diferido, es decir, se atenderán a las determinaciones de la legislación específica de aplicación, al propio planeamiento que se ejecute y a las que se impongan en estas NSPA, bien porque éstas introduzcan modificaciones concretas en sus determinaciones o por aplicación subsidiaria de su normativa en los casos no regulados en la normativa particular de tales planes. Los casos de interpretación dudosa, que pueda presentarse al contrastar ambas normativas, se resolverán por referencia a las de estas NU.

Apartado 6.2.7.- ACTUACIONES URBANISTICAS ADMISIBLES EN EL SUELO URBANO DE REGIMEN DIFERIDO.

1. Hasta tanto entre en vigor el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle que estas NSPA prevén para las áreas de suelo urbano remitido a planeamiento ulterior, no podrán otorgarse licencias urbanísticas para los actos de edificación y usos del suelo, parcelación de terrenos, modificación de las estructuras, aspecto exterior de las edificaciones o usos o demolición de construcciones.
2. Podrán autorizarse las obras de reforma, que no supongan reedificación ni aumento de volumen del actual edificio, así como las relativas a las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento pueda dictar, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y llevar a cabo la demolición de una edificación ruinosas.
3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias urbanísticas para los actos de edificación y usos del suelo señalados en el anterior subapartado 1, siempre que estas áreas de suelo urbano (SUD) no contengan una unidad de ejecución, estén fijados los usos poraenorizados por estas NSPA, la parcela tenga la condición de solar, el aprovechamiento correspondiente no excede del previsto por estas NSPA y su ejecución no afectaría o impediría al normal desarrollo de los objetivos y determinaciones fijados por estas NSPA para tal área.

Apartado 6.2.8.- AREAS DE SUELO URBANO DE REGIMEN DIFERIDO.

1. Plan Especial de Reforma Interior (PERI-1) "Jardín del Atlántico": Ficha 11.f.
 - a) Sólo se admitirán los Sistemas de Ordenación de Edificación Aislada en cualquiera de sus modalidades (RAb y RAc) y Adosada (RAd), con las particularidades que procedan en función de la disposición de las edificaciones existentes, para las parcelas privadas, así como el de Equipamiento Comunitario, ajustados a las condiciones de la Sección 4ª del Bloque 7.7, apartado 9.8.9 y fichas 11.f y 12.f bis de estas NU.
 - b) Se completarán las dotaciones exigibles para una Unidad Elemental, artículo 10 del Anexo RPU.
 - c) Los usos tolerados en las parcelas privadas serán los residenciales, con tolerancia de ambulatorio, reunión y artesanal sin actividades inconvenientes, y



otros usos de equipamiento comunitario admisibles para el uso residencial.

d) Las condiciones de aprovechamiento del espacio, de forma, calidad e higiene, seguridad y estéticas de la edificación y su entorno, serán las determinadas en los Bloques 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6, respectivamente, de estas NU.

e) Condiciones ambientales específicas:

- Los bordes del área con el suelo rústico no presentarán edificaciones sin fachadas tratadas ni vías de tráfico rodado, debiendo arbolarse y ajardinarse profusamente.
- Las fachadas visibles desde el exterior del área presentarán colores uniformes o no muy diferentes, entonados al blanco y ocres claros.

f) El grafismo de zonificación del plano A391-22 es simplemente indicativo.

2. Plan Especial de Reforma Interior (PERI-3) "Arico Nuevo": Ficha 12.f.

a) Sólo se admitirá el Sistema de Ordenación de Edificación Tradicional (ET), para las parcelas privadas, así como los sistemas locales necesarios, ajustados a las condiciones de la Sección 7ª del Bloque 7.7, apartado 9.7.9 y fichas 12.f y 12.f bis de estas NU.

b) Los usos admitidos en las parcelas privadas serán los detallados en el apartado 9.6.4 para la zona de Edificación Tradicional. No obstante, podrán proponerse otros que se estimen adecuados para la revitalización del núcleo urbano, previa justificación.

c) Las condiciones de aprovechamiento del espacio, de forma, calidad e higiene, seguridad y estéticas de la edificación y su entorno, serán las determinadas en los Bloques 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6, respectivamente, de estas NU.

d) Se redactará un Catálogo de Protección de la edificación y elementos relevantes, proponiendo, para cada una de las parcelas, las actuaciones que se consideren adecuadas para las nuevas obras, reconstrucciones, remodelaciones, reparaciones o reformas, en su caso, cuidando las diversas visuales sobre las posibles obras de remonta, que no alterarán el entorno urbano.

e) Condiciones ambientales específicas:

- Se fijarán las bases mínimas para la expresión estética de las edificaciones y elementos urbanos, incluso con el empleo adecuado de materiales no tradicionales, valorando los invariantes de color, textura, sombras y volúmenes aparentes del conjunto urbano.
- El tratamiento de las cubiertas y fachadas será esmerado, manteniendo las características invariantes de su arquitectura tradicional y del entorno.
- Las medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas.
- Los patios o huertas deberán arbolarse y ajardinarse, eliminándose las construcciones auxiliares que desentonen con el conjunto.

3. Plan Especial de Reforma Interior (PERI-4) "La Sarnosa": Ficha 13.f.

a) Sólo se admitirán los Sistemas de Ordenación de Edificación Adosada (RAA) o Agrupada (RAg), para las parcelas privadas, así como el de Equipamiento Deportivo, ajustados a las condiciones de las Secciones 3ª y 5ª del Bloque 7.7 y 4ª del Bloque 9.8, respectivamente, y fichas 13.f y 14.f bis de estas NU.

b) Los usos admitidos en las parcelas privadas serán, en todo caso, los detallados en el apartado 9.4.7 de la subzona de Edificación Adosada (RAA).

c) Las condiciones de aprovechamiento del espacio, de forma, calidad e higiene, seguridad y estéticas de la edificación y su entorno, serán las determinadas en los Bloques 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6, respectivamente, de estas NU.

d) El grafismo de zonificación del plano A391-19 es simplemente indicativo.

e) Condiciones ambientales específicas:

- Se rescatarán las cuevas más adecuadas o relevantes, proponiéndose los usos más adecuados y revitalizadores para el área.
- Deberán eliminarse las construcciones auxiliares no integrables en la edifi-



- cación principal ni por su aspecto ni por su destino.
- El espacio posterior de las edificaciones existentes, situado en una elevación del terreno, se tratará como un espacio libre, arbolándolo y ajardinándolo adecuadamente.

4. Plan Especial de Reforma Interior (PERI-5) "Punta de Abona": Ficha 14.f.

a) Sólo se admitirán los Sistemas de Ordenación de Edificación Cerrada (RCe), en manzanas edificadas más del 50% de su superficie, y Adosada (RAAd), para las parcelas privadas, así como el de Ordenación Complementaria, ajustados a las condiciones de las Secciones 2ª y 3ª del Bloque 7.7 y del Bloque 9.8, respectivamente, y fichas 14.f y 14.f bis de estas NU.

b) Los usos admitidos en las parcelas privadas serán los detallados en los apartados 9.2.4 y 9.3.4, en su caso, para las subzonas de Edificación Cerrada (RCe) o Adosada (RAAd), respectivamente, al margen de que puedan proponerse justificadamente otros con el objetivo de revitalizar el caserío.

c) Las condiciones de aprovechamiento del espacio, de forma, calidad e higiene, seguridad y estéticas de la edificación y su entorno, serán las determinadas en los Bloques 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6, respectivamente, de estas NU.

d) Condiciones ambientales específicas:

- Se admitirá extender sólo la clasificación del suelo urbano hacia el camino del Muelle y al SO del núcleo actual, excluyendo nuevas edificaciones en el costado de la Playa, con el objetivo de conseguir un frente edificable que permita regenerar la imagen de las actuales fachadas traseras, aunque respetando sus las luces de sus huecos y accesos.
 - La Plaza actual deberá tratarse peatonalmente.
 - El aparcamiento de vehículos al aire libre se situará en una zona específica detrás de las edificaciones del caserío y de manera camuflada, con el fin de evitar su impacto sobre la Playa y el caserío, pudiendo incluirse en el ámbito del SAU-T.3.
 - Deberán eliminarse las construcciones auxiliares no integrables en la edificación principal ni por su aspecto ni por su destino.
 - El espacio posterior de las edificaciones existentes, situado en una elevación del terreno, se tratará como un espacio libre, arbolándolo y ajardinándolo adecuadamente.
 - Se estudiarán los volúmenes más adecuados para las edificaciones del núcleo urbano, evitando impactos inadecuados sobre el paisaje circundante.
- e) El grafismo de zonificación del plano A391-20 es simplemente indicativo.

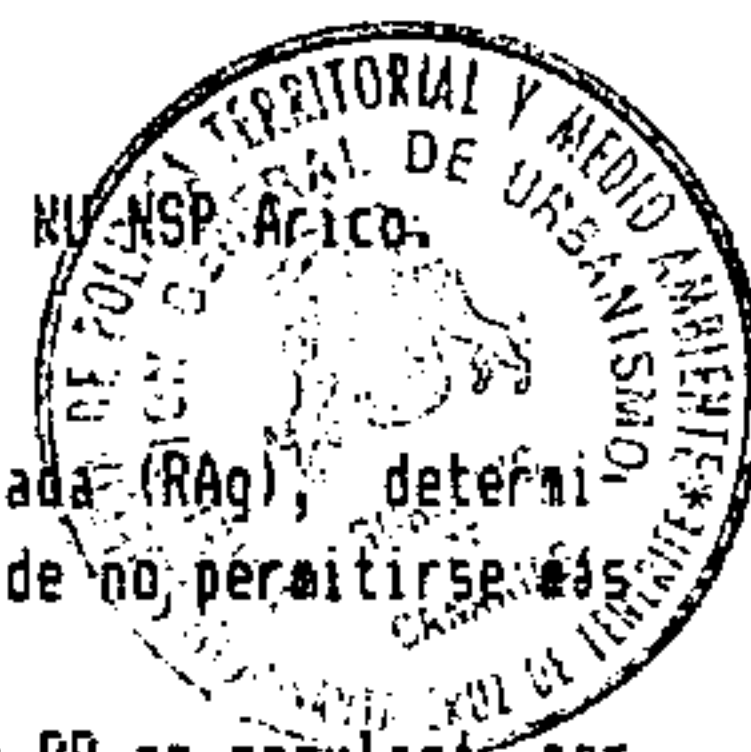
5. Plan Especial de Reforma Interior (PERI-6) "Las Eras": Ficha 15.f.

a) Las alineaciones y rasantes se ajustarán a las establecidas en los Planos de Ordenación, con las variaciones que procedan para resolver las conexiones al sistema general de comunicaciones y atender a la ordenación más conveniente.

b) El aprovechamiento de las edificaciones apareadas en licencia urbanística adaptada al citado Plan Parcial "Las Eras", o susceptibles de legalización conforme a sus determinaciones, coincidirá con el determinado en tal instrumento de planeamiento con las matizaciones introducidas en estas NU y en los Planos de Ordenación, tal como se detalla en el siguiente epígrafe.

c) El aprovechamiento de las nuevas construcciones se ajustará a las determinaciones contenidas en estas NU, en especial a las de los Bloques 7 y 8, y en concreto a las fichas 15.f y 16.f bis NU y a las siguientes matizaciones:

- La denominada Zona Residencial Cerrada (Zona A) del PP citado se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Cerrada (RCe), determinadas en el Bloque 9.2 de estas NU. Las consideradas parcelas A-1 a A-7 en el citado Plan Parcial "Las Eras" tendrán un retanqueo fijo de 3 m a vías.
- La denominada Zona Residencial Agrupada (Zona B) del citado PP se regulará por



- las condiciones específicas de la Zona de Edificación Agrupada (RAg), determinadas en el Bloque 9.5 de estas NU, con la particularidad de no permitirse más de 2 plantas y 7,0 m de altura de cornisa.
- La denominada Zona Residencial Abierta (Zona C) del citado PP se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Aislada en Bloque (RAb), determinadas en el Bloque 9.4 de estas NU, con la particularidad de no permitirse los usos complementarios industrial, docente, asistencial, sanitario, religioso, deportivo, servicios de la Administración ni espacios de aparcamiento, aún en edificio exclusivo. Altura: 2 plantas y 7,0 m de altura de cornisa.
 - La denominada Zona Residencial Unifamiliar aislada (Zona D) del citado PP se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Aislada en Ciudad Jardín (RAc), determinadas en el Bloque 9.4 de estas NU, con la particularidad de no permitirse los usos complementarios de comercio, hospedaje, industrial, docente, cultural, asistencial, socio-cultural, sanitario, religioso, deportivo, servicios de la Administración ni espacios de aparcamiento, aún en edificio exclusivo. Altura: 2 plantas y 7,0 m de altura de cornisa.
 - La denominada Zona Deportiva y recreativa (Zona E) del PP citado se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Aislada en Bloque (RAb), determinadas en el Bloque 9.4 de estas NU, con la particularidad de no permitirse subdivisiones de la parcela, limitarse la altura de cornisa a una planta y 4 m, no exigirse retranqueo a linderos y sólo permitirse los usos deportivo y socio-cultural.
 - La denominada Zona Protección de costa (Zona F) del PP citado se regulará por las determinaciones fijadas para el sistema de espacios libres (apartado 9.7.7 NU) con las peculiaridades señaladas para la protección de la costa en el apartado 6.1.11 NU.
 - La denominada Zona de entorno (Zona G) del PP citado se regulará por las determinaciones fijadas para el sistema de espacios libres (apartado 9.7.7 NU).
- d) Las condiciones de aprovechamiento del espacio, de forma, calidad e higiene, seguridad y estéticas de la edificación y su entorno, serán las determinadas en los Bloques 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6, respectivamente, de estas NU.
- e) Se completarán las dotaciones exigibles para una Unidad Elemental, artículo 10 del Anexo RPU.
- f) Deberá estudiarse la adecuación de los volúmenes construibles para evitar las posibles visuales discordantes hacia el mar desde la autopista, calificando como fuera de ordenación las partes inadecuadas.

6. Plan Especial de Reforma Interior (PERI-7) "Porís de Abona": Ficha 16.f.
- a) Las alineaciones y rasantes se ajustarán a las establecidas en los Planos de Ordenación, con las variaciones que procedan para resolver las conexiones con el ámbito del Plan Parcial Llanos del Porís y atender a la ordenación más conveniente.
 - b) La ordenación que se proponga deberá resolver el encuentro entre aquel planeamiento y el anterior Plan Parcial El Porís, plantear la eliminación de las calles sin salida, ajustádoles a las curvas de nivel, mantener la red peatonal inicial con las mejoras que procedan, y garantizando la continuidad del paseo litoral, así como recuperar los elementos patrimoniales significativos.
 - c) El aprovechamiento de las edificaciones aparadas en licencia urbanística adaptada al citado Plan Parcial "Porís de Abona", o susceptibles de legalización conforme a sus determinaciones, coincidirá con el determinado en tal instrumento de planeamiento, en cuanto sea posible, y con las particularidades que se señalen. En todo caso, se reconsiderará el valor tradicional de la casa-cueva y la posibilidad de su aprovechamiento racional.
 - d) El aprovechamiento de las nuevas construcciones se ajustará a las determinaciones contenidas en estas NU, en especial a las de los Bloques 7 y 8, y en concreto a las fichas 16.f y 16.f bis NU y a las siguientes matizaciones:



- La denominada Zona Hotelera del citado PP se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Aislada en Bloque (RAb), determinadas en el Bloque 9.4 de estas NU, con la particularidad de no permitirse sino parcelas mínimas de 3.000 m² de superficie.
 - La denominada Zona de Bungalows (Colonias) del citado PP se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Agrupada (RAg), determinadas en el Bloque 9.5 de estas NU, con la particularidad de limitarse a 2 plantas y 7,0 m de altura de cornisa.
 - La denominada Zona Ciudad Jardín del citado PP se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Aislada en Ciudad Jardín (RAc), determinadas en el Bloque 9.4 de estas NU, con la particularidad de no permitirse los usos complementarios de comercio, hospedaje, industrial, docente, cultural, asistencial, socio-cultural, sanitario, religioso, deportivo, servicios de la Administración ni espacios de aparcamiento, aún en edificio exclusivo. La altura de los edificios se limita a 2 plantas y 7,0 m de altura de cornisa.
 - La denominada Zona de Edificación Cerrada del PP citado se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Cerrada (RCe), determinadas en el Bloque 9.2 de estas NU.
 - La denominada Zona Comercial del PP citado se regulará por las condiciones específicas de la Zona de Edificación Adosada (RAAd), determinadas en el Bloque 9.3 de estas NU, con la particularidad de no exigirse retranqueo a linderos y sólo permitirse el uso comercial y, además, viviendas para el personal encargado de la explotación, siempre que la superficie conjunta de las viviendas no supere el 10% de la total edificada.
 - La denominada Zona Verde: Deportiva y recreativa del PP citado se regulará por las determinaciones fijadas para el sistema de espacios libres (apartado 9.7.7 NU).
 - e) Las condiciones de aprovechamiento del espacio, de forma, calidad e higiene, seguridad y estéticas de la edificación y su entorno, serán las determinadas en los Bloques 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6, respectivamente, de estas NU.
 - f) Se completarán las dotaciones exigibles para una Unidad Elemental, artículo 10 del Anexo RPU, contemplando las unidades de ejecución necesarias para la obtención de las dotaciones.
 - g) Se delimitará la zona de servidumbre del litoral atendiendo a su clasificación como suelo urbano y señalando las parcelas que se destinen a uso turístico exclusivo, con un límite de 600 camas para el ámbito del PERI-7.
7. Estudio de Detalle (ED-1) "Las Eras-Costa": Fichas 17.f y 18.f bis.
- a) Homogeneizará la fachada marítima.
 - b) Podrá establecer y adaptar las alineaciones viarias y ordenar los volúmenes.
 - c) Fijará el diseño del espacio libre situado en la zona de servidumbre de la costa, rescatando el uso público.
8. Estudio de Detalle (ED-2) "Tajao-Costa": Ficha 18.f y 18.f bis.
- a) Homogeneizará la fachada marítima.
 - b) Podrá establecer y adaptar las alineaciones viarias y ordenar los volúmenes.
 - c) Fijará el diseño del espacio libre situado en la zona de servidumbre de la costa, rescatando el uso público e integrándolo con el resto de los espacios públicos y equipamientos.
9. Estudio de Detalle (ED-3) "Llanos del Poris-Garajes": Ficha 19.f y 20.f bis.
- a) Tratará de homogeneizar el volumen edificable, así como las vistas desde el espacio protegido.



- b) Podrá establecer y adaptar las alineaciones viarias y ordenar los volúmenes.
- c) Resolverá el borde con el Sitio de Interés Científico T-38.
- d) Determinará los volúmenes apropiados para los garajes particulares.
- e) Diseñará el borde con el espacio protegido, tanto caracterizando el acabado del espacio libre público como el trazado y terminación de la vía.

10. Estudio de Detalle (ED-4) "los Prismas del Poris": Ficha 20.f y 20.f bis.

- a) Homogeneizará la fachada marítima.
- b) Podrá establecer y adaptar las alineaciones viarias y ordenar los volúmenes, que no sobrepasarán la rasante de la calle José Alberto.
- c) Fijará el diseño del espacio libre situado en la zona de servidumbre de la costa, rescatando el uso público e integrándolo con el resto de los espacios públicos y equipamientos, incluyendo las plantas bajas de las edificaciones.

BLOQUE 6.3: GESTION URBANISTICA DEL SUELO URBANO.

Sección 1ª: EJECUCION DEL SUELO URBANO DETALLADO.

Apartado 6.3.1.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO DETALLADO.

1. La efectiva realización del modelo territorial fijado por el planeamiento se consigue mediante su ejecución, bien empleando una subdivisión del suelo urbano, como las Unidades de Actuación o Ejecución, en el caso de actuaciones sistemáticas, o bien directamente sobre las propiedades, fincas, parcelas o solares, en el caso de actuaciones asistemáticas, cuando no pueda llevarse a cabo la delimitación de aquellas Unidades de Actuación o Ejecución en el suelo urbano.

2. Las actuaciones sistemáticas podrán llevarse a cabo empleando uno de los tres sistemas (compensación, cooperación o expropiación), mientras que las asistemáticas actúan directamente sobre la parcela, previa o simultánea conversión en solar.

3. Los requisitos para la ejecución sistemática del planeamiento, a través de Unidades de Actuación o Ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos, serán los siguientes:

- Existencia de un instrumento de planeamiento legitimador de la ejecución: planeamiento preciso: aprobación de estas NU y del PERI o ED correspondiente, en su caso.
- Sujeción al orden de prioridades fijado por el instrumento de planeamiento.
- Delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación o Ejecución.
- Elección del sistema de actuación.
- Aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

4. En cuanto a la ejecución asistemática del planeamiento, de manera individualizada para cada parcela, los requisitos necesarios para la ejecución serán los siguientes:

- Existencia de un instrumento de planeamiento legitimador de la ejecución: planeamiento preciso: aprobación de estas NU y del PERI o ED correspondiente, en su caso, que clasifique el suelo como urbano y efectúe la calificación detallada.
- Justificación de la imposibilidad de actuar sistemáticamente a través de la delimitación de una Unidad de Actuación o Ejecución.

Apartado 6.3.2.- UNIDAD DE ACTUACION O EJECUCION.

1. La Unidad de Actuación o Ejecución es el ámbito para la ejecución sistemática del planeamiento, con el objetivo de distribuir los beneficios y cargas del planeamiento.

2. Su delimitación se adaptará a los criterios señalados en el apartado 2.3.5 y siguientes de estas NU.



3. El contenido de los Proyectos de Delimitación de Unidades de Actuación o Ejecución será el siguiente:

- Memoria Justificativa del cumplimiento de los requisitos exigibles por la legislación urbanística o de la imposibilidad de su cumplimiento, en su caso.
- Planos, a escala adecuada, de su ámbito, con referencias a puntos localizables y a las determinaciones más importantes de esats NSPA.
- Relación de los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito.
- Elección del sistema de actuación, si no estuviere fijado con anterioridad.

4. La aprobación de la Unidad de Actuación o Ejecución supone los siguientes efectos:

- Iniciación automática del expediente de reparcelación, excepto que se hubiese elegido el sistema de compensación o expropiación.
- Suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en su ámbito.

5. En el ámbito de la Unidad de Actuación o Ejecución, se considera aprovechamiento medio o tipo de tal unidad el resultado de dividir la edificabilidad total o lucrativa, incluida la dotacional privada correspondiente, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa definidos por la superficie total de la Unidad de Ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

Apartado 6.3.3.- DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION O EJECUCION PREVISTAS.

1. Se delimitan las siguientes Unidades de Actuación o Ejecución en el SURT:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| - UEJ-1: El Río. | - UEJ-6: Llanos del París. |
| - UEJ-2: La Jaca-Las Listadas. | - UEJ-7: Tajao-Norte. |
| - UEJ-4: Arico Viejo-Sur. | - UEJ-8: Tajao-Sur. |
| - UEJ-5: Arico Viejo-Norte. | - UEJ-9: La Manteca. |

2. En las fichas correspondientes se detallan los sistemas de actuación precisos para la gestión de las Unidades de Actuación o Ejecución previstas, así como las características de los espacios ordenados: Fichas nº 1.f a 8.f.

Sección 2ª: EJECUCION DEL SUELO URBANO DE REGIMEN TRANSITORIO.

Apartado 6.3.4.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO DE REGIMEN TRANSITORIO.

1. La clasificación de determinadas áreas como SURT implica la incorporación a las NSPA de los instrumentos de gestión aprobados con anterioridad y la conservación de sus determinaciones y procedimientos, con el fin de ultimar la ordenación prevista.

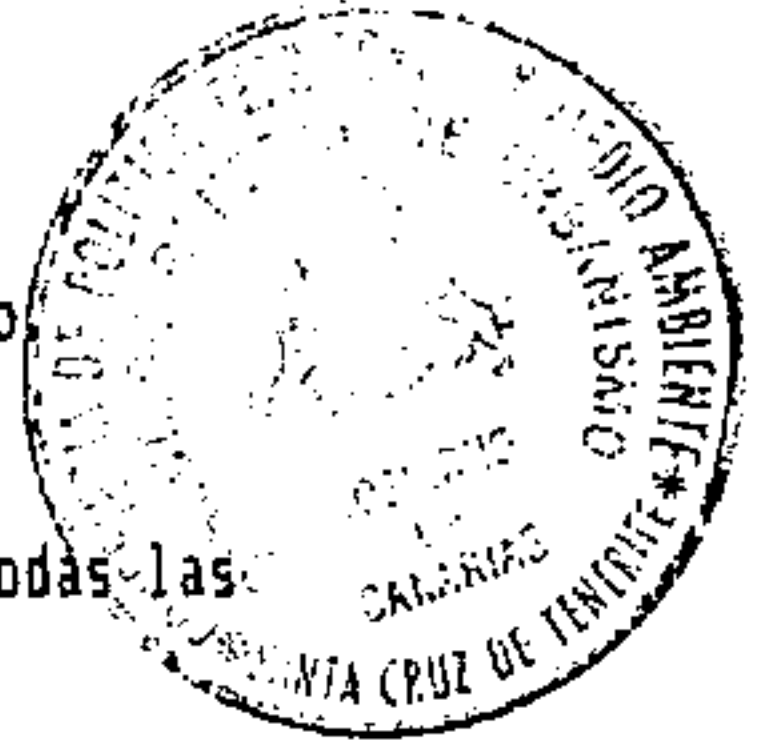
2. A los efectos de su gestión, la ficha de cada área de régimen transitorio fija la concreción de las determinaciones precisas, sus posibles matizaciones para la adecuación a los requerimientos actuales así como el ámbito del área de reparto respectiva, señalando, además, su delimitación y, en su caso, la de las respectivas unidades de ejecución y definiendo sus sistemas de actuación.

3. En los planes vigentes que se consideren de régimen transitorio, será de aplicación el marco legal y el régimen urbanístico y de gestión que procedan conforme al instrumento de ordenación que produzca tal transitoriedad, de acuerdo con lo dispuesto por estas NU y salvo la introducción de las modificaciones que las NSPA propongan. La caducidad de los plazos de ejecución y/o edificación de tales planes se ajustará a lo previsto al respecto en la legislación urbanística.

4. En el caso de parcelas que no teniendo la condición de solar figuren incluidas en unidades de ejecución determinadas por estas NSPA, podrá autorizarse la edificación si se cumplen los requisitos del artículo 41 RGU.

5. En las parcelas que no tengan la condición de solar ni se incluyan en unidades de ejecución y tengan determinados los usos porañorizados correspondientes mediante las oportunas normas zonales o los sistemas de ordenación de la edificación junto con las alineaciones respectivas podrá autorizarse la edificación bajo los requisitos del

NU MSP Arico



artículo 40 RGU. El compromiso de urbanizar alcanzará, en cualquier caso, a todas las alineaciones exteriores de la parcela.

Sección 3a: EJECUCION DEL SUELO URBANO DE REGIMEN DIFERIDO.

Apartado 6.3.5.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO DE REGIMEN DIFERIDO.

1. Hasta tanto no estén aprobados y vigentes los PERI o ED exigidos por estas NSPA o los que en el futuro se prevean, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de los edificios existentes, modificación del uso de éstos o demolición de construcciones.

2. En todo caso, se admiten las obras de mantenimiento de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, con el fin de cumplir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público exigibles, así como las de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el epígrafe 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas cuando en ellas se encuentren fijados los usos por menorizados correspondientes mediante las oportunas normas zonales o del sistema de ordenación de la edificación junto con las alineaciones aplicables. La ejecución de tales obras no afectará o impedirá el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fijen estas NSPA en la ficha correspondiente de cada área.

=====



PARTE 7: REGLAMENTACION DETALLADA DE LA EDIFICACION.

BLOQUE 7.1: DETERMINACIONES GENERALES.

Sección 1ª: GENERALIDADES.

Apartado 7.1.1.- DEFINICION Y CARACTERES DE LAS CONDICIONES GENERALES.

1. La reglamentación detallada de la edificación, objeto de esta PARTE de las NU, fija las determinaciones o condiciones de sujeción a que debe atenerse la edificación en función de sus propias características y en relación con su entorno.

2. Cualquier edificación deberá ajustarse a las condiciones que se detallan en esta PARTE de las NU, concretadas en los siguientes aspectos:

- Condiciones del aprovechamiento del espacio.
- Condiciones de forma de la edificación.
- Condiciones de calidad e higiene de la edificación.
- Condiciones de seguridad en la edificación.
- Condiciones de estética de la edificación.
- Condiciones de los sistemas de ordenación de la edificación.

3. Las condiciones generales de la edificación y su incidencia sobre el entorno, fijadas en esta PARTE 7, deberán cumplirse en cualquier clase de suelo, tanto en las edificaciones nuevas como en las obras de reestructuración, salvo especificación contraria en estas determinaciones generales o en la regulación particular para cada zona.

4. Cualquier actividad que se lleve a cabo sobre los terrenos o en las edificaciones, constructivas o no, deberá satisfacer, además, las condiciones de uso contenidas en la siguiente PARTE 8 de estas NU, en función de su destino concreto, así como las especificidades exigidas a cada zona, conforme se determina en la PARTE 9 de estas NU.

5. En suelo urbano, la edificación deberá ajustarse a las condiciones que estas NSPA fijen para cada área o zona y, en concreto, las señaladas en la PARTE 9, así como las que establezca el instrumento de planeamiento de desarrollo, en su caso.

6. En el suelo apto para urbanizar, la edificación se ajustará a las condiciones que señale el correspondiente Plan Parcial, que cumplirá las prescripciones señaladas en las PARTES 7 y 8 de estas NU, al margen de las condiciones generales y particulares que impongan estas NU. En el suelo apto para urbanizar de régimen transitorio, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el correspondiente Plan Parcial, al margen de las modificaciones que introduzcan estas NSPA o fijen estas NU, así como la aplicación de las condiciones señaladas en esta PARTE 7.

7. En el suelo rústico, la edificación cumplirá las condiciones que se determinan en estas NU, concretamente en su PARTE 4, además de las especificaciones que se señalen en esta PARTE 7 como complementarias de aquéllas.

8. Las unidades de medida deberán ajustarse a las definidas por Real Decreto legislativo 1.296/1985, de 18 de marzo, de Metrología, y Real Decreto 1.317/1989, de 27 de octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medida, que se adoptan en estas NSPA.



BLOQUE 7.2: CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO.

Sección 1ª: CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

Apartado 7.2.1.- DEFINICIÓN Y UNIDADES URBANÍSTICAS BÁSICAS.

1. Son las condiciones o limitaciones a que debe sujetarse una parcela para poder ser edificable, que serán aplicables a toda obra de edificación y se especifican en la regulación de cada zona o sistema de ordenación. (Gráficos 1 y 2).
2. La unidad urbanística básica es el espacio delimitado de suelo sobre el que se aplicarán los parámetros definidos en estas NU. La unidad de referencia espacial podrá ser la parcela, la manzana o un área con ordenación detallada, para las que se señalan las diversas condiciones de regulación de la edificación y los usos.

Apartado 7.2.2.- PARCELA.

1. La parcela es la porción de suelo neto deslindada como unidad física territorial.
2. En función del destino urbanístico del suelo, la parcela puede ser rústica o urbana. Las parcelas rústicas son las adscritas a la utilización racional de los recursos naturales del suelo clasificado como rústico. Las parcelas urbanas corresponden a los terrenos destinados a la urbanización y edificación.
3. La parcela resultante del planeamiento, en todo caso, puede no coincidir con la unidad de propiedad, al ser función del objetivo específico del planeamiento.
4. En general, mientras no se matice lo contrario, las condiciones normativas relativas a las parcelas han de entenderse referidas tanto a las parcelas urbanas como a las de otras clases de suelo.
5. Se define como parcela mínima aquella de menor superficie admitida por el planeamiento, capaz para un determinado desarrollo edificatorio.

Apartado 7.2.3.- MANZANA.

1. La manzana es la porción de suelo, clasificado como urbano o apto para urbanizar, delimitada perimetralmente por las alineaciones del viario o espacios libres públicos o, en los casos de manzanas de borde, por terrenos con distinta clasificación, que constituye un espacio cerrado.
2. La manzana se subdivide en parcelas, de tal forma que la suma de las superficies de todas y cada una de las parcelas integrantes de la manzana ha de coincidir con la de ésta.
3. Cualquier otra subdivisión de la manzana que origine, a su vez, otra división en parcelas, y que cuente con una calificación distinta conforme al planeamiento, podrá considerarse como submanzana, a los solos efectos de aplicación de estas NSPA.

Apartado 7.2.4.- LA ORDENACIÓN DE LAS UNIDADES URBANÍSTICAS BÁSICAS.

1. La delimitación de manzanas en el suelo urbano es competencia de estas NSPA, a no ser que se remita a otro instrumento de planeamiento de desarrollo o complemento su virtualidad, a través del correspondiente PERI o ED.
2. La delimitación de manzanas en el suelo apto para urbanizar compete al PP de desarrollo del sector correspondiente.
3. Las manzanas se delimitarán atendiendo a la topografía de los terrenos y a la disposición de la estructura viaria y los espacios libres que resulte más adecuada en función del diseño urbano y del sistema de ordenación de la edificación y distribución de usos que se prevea. Esta delimitación responderá, además, a criterios de regularización en cuanto a trazados y dimensiones, justificándose su alcance en el correspondiente instrumento de desarrollo. En cualquier caso, la manzana se considerará como una unidad homogénea en cuanto a su ordenación, es decir, todas sus parcelas se regularán por un mismo sistema de ordenación de la edificación.
4. La asignación del sistema de ordenación de la edificación corresponderá al PP, en



el suelo apto para urbanizar, y queda establecida por estas NSPA para el suelo urbano, a no ser que expresamente se remita el ulterior desarrollo de sus determinaciones a un PERI o PE.

5. La alteración de las condiciones de una manzana supondrá la modificación consiguiente del planeamiento, excepto que tal actuación no suponga alteración de los parámetros que definen el aprovechamiento o la calificación del suelo (sistema de ordenación y régimen de usos). En este caso, podrá actuarse a través de un ED del conjunto de la manzana.

6. La delimitación de parcelas se efectuará de tal modo que se ajusten a las condiciones establecidas con carácter general en este Bloque de las NU, tengan frente a vía o espacio público y, según el sistema de ordenación de la edificación asignado y dentro de una misma manzana, tengan formas y dimensiones homogéneas.

7. La delimitación de parcelas en suelo urbano se efectuará a través del correspondiente proyecto de parcelación.

8. En suelo apto para urbanizar, la delimitación de parcelas competirá al proyecto de parcelación que necesariamente se tramitará con el correspondiente PP, siempre que éste no las delimite.

9. La modificación de cualquier parcela se atenderá a las limitaciones fijadas en el siguiente apartado.

Apartado 7.2.5.- SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS.

1. Cualquier modificación de las parcelas delimitadas por el planeamiento, que afecten a su forma o dimensiones, se trate de segregaciones o agregaciones, deberá ajustarse a las determinaciones de estas NU y se justificará en el correspondiente proyecto de parcelación, que se tramitará de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

2. Las parcelas de dimensiones iguales o inferiores a la mínima, según determinen estas NU, serán indivisibles, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva parcela. Análogamente, se considerarán indivisibles las parcelas con dimensiones menores que el doble de las determinadas como mínimas por el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con la finalidad anteriormente citada.

3. La agregación de parcelas, siempre que no esté expresamente prohibida por estas NU, se ajustará a las limitaciones contenidas en las determinaciones de estas NU.

4. Para la segregación de parcelas edificadas deberá especificarse la parte de edificabilidad o aprovechamiento ya consumida por la edificación existente. Serán indivisibles las parcelas que hayan sido edificadas agotando su edificabilidad o aprovechamiento o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, siempre que resulte inferior a la parcela mínima, con las salvedades del subapartado 3 anterior.

5. En la descripción notarial de las parcelas y en su inscripción registral constará precisamente la cualidad de indivisibles de tales parcelas.

Apartado 7.2.6.- RELACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELA.

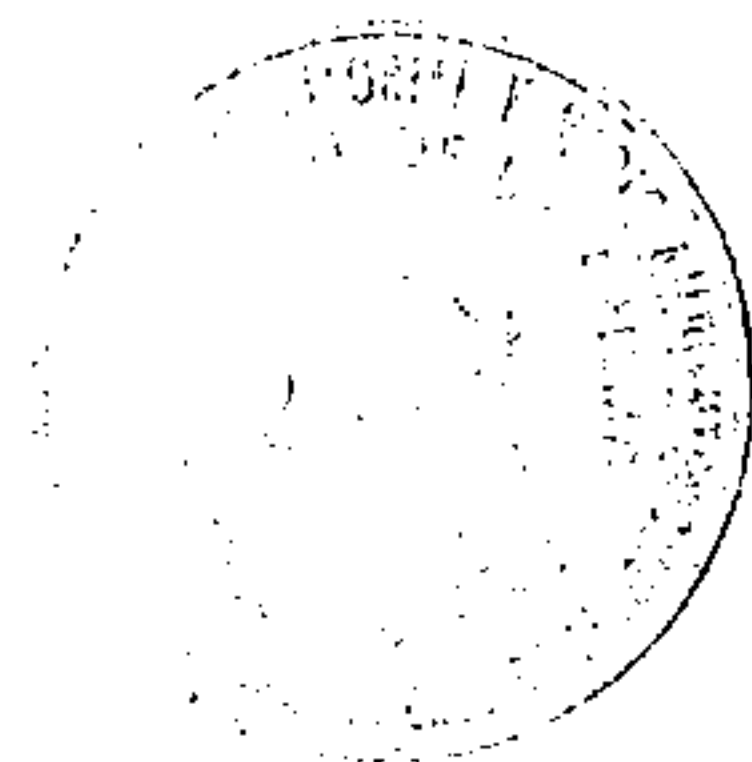
1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a su parcela.

2. Cualquier aspecto o condición exigible a la edificación deberá cumplirse necesariamente en el interior de la correspondiente parcela, siempre que no se estipule expresamente la excepción.

Apartado 7.2.7.- LINDEROS DE PARCELA.

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela, separándola de sus colindantes o espacios adyacentes. Ver Gráfico 1.

2. El lindero frontal es el que separa la parcela del espacio público al que dá frente, sea vía o espacio libre. Este lindero frontal deberá coincidir con la alineación oficial exterior, que se define en el próximo apartado 7.2.9.



3. Cuando la parcela disponga de dos o más linderos frontales con el espacio público, cada uno de ellos tendrá la consideración de lindero frontal a todos los efectos.
4. Son linderos laterales los restantes límites de la parcela. El lindero opuesto al frontal podrá denominarse lindero posterior.

Apartado 7.2.8.- SUPERFICIE DE PARCELA.

1. Se entiende por superficie de parcela la dimensión correspondiente a la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus linderos de parcela.
2. Estas NJ determinan la superficie de parcela mínima para cada sistema de ordenación o categoría de suelo. El planeamiento de desarrollo podrá exigir superficies mínimas de parcela superiores a las definidas por estas NJ para cada ámbito, aunque nunca podrán ser inferiores a las que hayan sido determinadas como mínimas en estas NJ.

Apartado 7.2.9.- ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES.

1. Las alineaciones oficiales son las líneas determinadas como tales en los Planos de Ordenación de estas NSPA o en los instrumentos o figuras de planeamiento derivados.
2. La determinación de las alineaciones se efectúa mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela, bien gráficamente en los Planos de Ordenación o Alineaciones y Rasantes o bien en las correspondientes normas para cada ámbito o sistema de ordenación.
3. Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de los espacios públicos, vías, calles o plazas, a los que dan frente las parcelas edificables. Estas rasantes se determinan en los Planos de Ordenación o Alineaciones y Rasantes de estas NSPA o en los instrumentos y figuras de ordenación que las desarrollen.
4. El término chafalán se refiere a la alineación de vial en el cruce de dos vías y corresponde al plano definido por la perpendicular a la bisectriz formada por el encuentro de dos alineaciones oficiales.

Apartado 7.2.10.- FONDO Y ANCHO DE PARCELA.

1. El fondo de parcela es la longitud de la línea que une los puntos medios de los linderos frontal y posterior.
2. El ancho de parcela es la longitud comprendida entre dos puntos de linderos laterales opuestos, coincidente con el diámetro del círculo inscriptible tangente a tales linderos laterales.
3. Los anchos mínimo y máximo de parcela son, respectivamente, las longitudes menores y mayores de las líneas de ancho de parcela.

Apartado 7.2.11.- SOLAR.

1. Se considera como solar toda parcela, en el suelo urbano, que es susceptible de ser edificada por reunir las condiciones determinadas en estas NJ. En el suelo urbano, no podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la consideración de solar.
2. Estas condiciones mínimas a cumplir son las siguientes:
 - a) Condiciones de planeamiento: Existencia de planeamiento aprobado definitivamente y en vigor que estas NSPA o sus instrumentos posteriores señalen para el desarrollo de su ámbito y estar la parcela calificada como edificable, sin perjuicio de lo previsto en el anterior apartado 6.2.7 sobre actuaciones urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento.
 - b) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las obligaciones relativas a la gestión que fijan estas NSPA, los instrumentos de planeamiento de desarrollo y la legislación urbanística aplicable.
 - c) Condiciones dimensionales: Satisfacer las limitaciones o condiciones de forma y superficie fijadas por estas NSPA o sus instrumentos de desarrollo.
 - d) Condiciones de urbanización: Estar emplazada la parcela con frente a vía con calzada pavimentada y encintado de aceras, tener señaladas las alineaciones y rasantes oficiales, conforme a las determinaciones fijadas por el planeamiento, y

disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, o estar garantizada la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.

e) En el caso de actuación por el Sistema de Urbanización Diferida, las condiciones de urbanización se referirán a haber completado, al menos, la fase mínima inicial de la SAD: Explanación de viales, materialización de alineaciones y rasantes oficiales mediante bordillos, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

3. Las parcelas de suelo urbano destinadas a equipamiento o parcialmente afectadas por cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos que asuman, dentro de sus propios límites, la carga que les correspondería y no se encuentren en unidades de ejecución delimitadas, podrán ser consideradas como unidades de actuación independientes, a todos los efectos, para el cumplimiento de los requisitos expresados en este apartado.

Sección 2a: CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Apartado 7.2.12.- DEFINICIONES.

1. Son las condiciones o limitaciones que determinan el emplazamiento del edificio o construcción dentro de la parcela, que se especifican en la regulación de cada zona y, en su caso, en los instrumentos de desarrollo de estas NSPA. Gráfico 2.
2. Estas condiciones serán aplicables tanto a obras de nueva edificación como a las que supongan alteración de cualquiera de los caracteres o aspectos planimétricos o altimétricos de la parcela o las propias de la edificación.
3. Se consideran aspectos planimétricos de la parcela el conjunto de variables que determinan la posición de la proyección horizontal del edificio respecto a la parcela.
4. Se definen como aspectos altimétricos de la parcela el conjunto de variables que determinan la proyección vertical del edificio respecto al terreno, tendentes a fijar la medición de las alturas del edificio.

Apartado 7.2.13.- ASPECTOS PLANIMETRICOS DE LAS PARCELAS.

1. Los elementos que caracterizan la posición del edificio en su proyección horizontal respecto a la parcela son los siguientes:
 - a) Linderos: definidos en 7.2.7.
 - b) Alineaciones exteriores: son las que determinan el límite entre las parcelas y los espacios públicos, tanto vías como espacios libres, y las parcelas edificables.
 - c) Alineaciones interiores: son las que determinan, en el interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de ésta y el espacio interior libre no edificable.
2. La referencia a suelo exterior es el suelo no clasificado como urbano y, por consiguiente, exterior al área delimitada como urbana. La línea exterior de parcela es la que separa parcelas de distintas clases de suelo.
3. La referencia cerramiento es la valla o cerca situada en los linderos de la parcela.

Apartado 7.2.14.- ASPECTOS ALTIMETRICOS DE LAS PARCELAS.

1. Los elementos que determinan la posición de la proyección vertical del edificio respecto a la parcela son los siguientes:
 - a) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora en la parcela.
 - b) Cota de terreno preparado: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de la parcela.
2. El término rasante, análogo a la oficial definida en 7.2.9.3, se considera como la línea o perfil longitudinal de las vías o espacios públicos, tomados, salvo indicación



contraria, en el eje de aquéllas o en la línea de contacto con la parcela para los espacios públicos.

3. El plano de referencia es aquel que se apoya en las líneas que definen la alineación exterior de la parcela o manzana correspondiente.

4. El terreno preparado o parcela preparada o urbanización interior de parcela refiere al plano o conjunto de planos que comprende las cotas de terreno urbanizado en su contacto con la fachada del edificio.

5. Limitación de cota del terreno preparado: No se admitirán movimientos de tierras que alteren significativamente el aspecto del entorno en el que se encuentra la parcela. Se entiende por tal alteración una diferencia superior a 3 m entre la cota del terreno preparado y el plano de referencia en cualquier punto.

Apartado 7.2.15.- ASPECTOS PROPIOS DE LA EDIFICACION.

1. Estas NU definen ciertos aspectos o caracteres de la edificación, necesarios para concretar o fijar su emplazamiento o de algunas de sus partes, como sigue:

a) Plano de fachada: plano o planos verticales que, sobre el terreno urbanizado, separan el espacio edificado del libre o no edificado de la parcela, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los elementos salientes permitidos, como aleros, cornisas y otros volados.

b) Línea de fachada o edificación: es la línea proyección horizontal límite exterior de cualquier paramento de la edificación, incluyendo volados.

c) Medianería o pared medianera: paramento de edificación común a otro edificio, situado en parcela colindante.

d) Planta baja: planta de la edificación más próxima al espacio público o de acceso al edificio. En el caso de edificios emplazados sobre terreno en pendiente, se considera planta baja la que tenga su pavimento situado, como máximo, a 1,20 m sobre cualquier punto de la rasante o terreno preparado de parcela. Si existiera más de una planta en estas condiciones, la planta baja será la de posición más cercana a aquel punto.

e) Planta sótano: planta de la edificación totalmente enterrada respecto al terreno preparado o rasante o, incluso, aquella situada por debajo de la planta baja o semisótano en cuyos paramentos no puedan abrirse huecos de dimensiones verticales superiores a 0,60 m. En caso contrario, esta planta se considerará como semisótano.

f) Planta semisótano: planta de la edificación parcialmente enterrada, cuyo nivel de techo no sobresalga más de 1,50 m sobre cualquier punto de la rasante o terreno preparado, y en la que sea posible abrir huecos de dimensiones verticales superiores a 0,60 m, desde el techo, y a 1,50 m desde su piso. Caso de superarse cualquiera de las dimensiones señaladas, la planta será considerada como baja a todos los efectos en el ámbito en que se superen tales dimensiones.

g) Planta de piso: cualquier planta de la edificación situada por encima de la planta baja.

h) Planta de entresuelo o entreplanta: planta situada en una posición intermedia entre los planos de piso y de techo de una planta cualquiera. Cuando se admita expresamente, su superficie útil no excederá del 50% de la superficie útil de la planta sobre la que se sitúe.

2. Se entiende por edificio el volumen construido por encima del terreno preparado, con unidad geométrica aparente, al margen de que un cuerpo o volumen enterrado pueda unir varios edificios, es decir, cualquier construcción sólida, durable y apta para comprender uno o varios espacios destinados a desarrollar cualquier actividad.

3. Elemento de un edificio es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por varias unidades destinadas al mismo o distintos usos, o cualquier parte individualizable del edificio por sus características propias.

4. Fachada: paramento exterior de un edificio al espacio público o privado.

5. Se consideran edificaciones o construcciones auxiliares aquellas separadas del



edificio principal y destinadas a su servicio, como garajes, almacenes, invernaderos, casetas, etc., que en ningún caso podrán destinarse a residencia ni a actividades productivas.

6. Se consideran volados o cuerpos volados todos aquellos espacios que sobresalen del plano de fachada, como balcones, miradores, terrazas, balconadas, pasillos exteriores, escaleras exteriores, etc., al margen de su característica estructural como volados o no, que sean transitables, habitables u ocupables. Los cuerpos volados se clasifican en:

- a) Cuerpos volados cerrados, cuando tienen todos sus lados o más del 75% de su perímetro con cerramientos fijos, incluyendo techo, que deberán ser necesariamente acristalados en un 15%, al menos, de su superficie de fachada.
- b) Cuerpos volados semicerrados son los que, estando techados, carecen de cerramientos verticales de piso a techo, al menos, en un 25% de su perímetro. Tendrán, al menos, un 25% de su superficie de fachada acristalada o sin cerramiento fijo.
- c) Cuerpos volados abiertos son los salientes al aire libre que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja, como los balcones. Cuando sirven a varios huecos, estos cuerpos se denominarán balconadas.

7. Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni transitables, formando parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta, como persianas, rejas, molduras, cornisas, aleros, marquesinas, toldos, anuncios y análogos.

Apartado 7.2.16.- POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

1. La edificación podrá estar, respecto a la alineación exterior, en las siguientes posiciones:

- a) Alineada o en línea: coincide la línea de edificación con la alineación exterior: sistemas de ordenación de la edificación RCe y ET, en su caso.
- b) Retranqueada o remetida: la línea de edificación es interior a la alineación exterior: sistemas de ordenación de la edificación RAd, RAs, RAe e I.
- c) Fuera de línea: la línea de edificación, o el cerramiento de parcela, sobrepasa o es exterior a la alineación exterior, ocupando espacio público.

2. Ninguna parte o elemento de la edificación, situado sobre el terreno preparado o subterráneamente, podrá quedar fuera de línea, con excepción de los vuelos o salientes que expresamente se autoricen en estas NU.

3. Frente edificable: es la longitud de la línea de edificación o fachada al espacio público o privado respectivo que es posible edificar.

4. Fondo edificable: longitud o franja de parcela, indistintamente, entre la alineación exterior y una línea paralela a ésta situada a la distancia que se establezca como edificable en las normas específicas de cada ámbito o sistema de ordenación.

Apartado 7.2.17.- RETRANQUEOS A LINDEROS.

1. El retranqueo, o separación a linderos, es la distancia mínima y obligatoria entre cada punto del plano de fachada y el lindero de referencia más próximo. El conjunto de los retranqueos conforman una franja de terreno libre e interior a la parcela, que 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 y en todos sus puntos hasta el elemento transitable más saliente de la fachada, incluyendo volados, en su caso. Ver Gráfico 3.

2. No tendrán la consideración de elemento computable a efectos del retranqueo las construcciones o elementos volados expresamente permitidos con tal propósito por estas NU, así como las construcciones auxiliares de jardín o no vinculadas funcionalmente a la edificación, como barbacoas, juegos infantiles, pérgolas y los contenedores de pro-



tección de contadores e instalaciones de los servicios.

3. El retranqueo mínimo a cualquier lindero, excepto en los que se exija adosamiento según el sistema de ordenación aplicable, será igual a la mitad de la altura máxima permitida.

4. El retranqueo establecido por el correspondiente ámbito o sistema de ordenación para cada parcela no podrá ser ocupado por ningún volumen edificado, ni aun subterráneamente, salvo las excepciones que expresamente determinen estas NU.

5. Cuando se exijan retranqueos a linderos y por desniveles del terreno una parcela deba terraplenarse sobre muros de contención que sobresalgan respecto a las parcelas colindantes (sobre la cota natural o de terreno preparado, en su caso), el retranqueo desde la edificación de tal parcela más elevada hasta el lindero medianero se aumentará hasta una distancia igual al desnivel total salvado por los muros de contención que, en cualquier caso, tendrán una altura no superior a la establecida para la edificación.

6. Cuando sea exigible el retranqueo y por desniveles del terreno deba desmontarse una parcela dando lugar a muros de contención o cortes del terreno en los linderos, el espacio comprendido entre éstos y la edificación se considerará como patio, que tendrá un ancho mínimo de un tercio (1/3) de la altura de la edificación y no inferior a la exigida para el retranqueo correspondiente.

7. El espacio o franja afectada por el retranqueo frontal, con excepción de lo que pueda determinarse expresamente por estas NU, deberá tratarse necesariamente con alguna de las soluciones siguientes:

a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía o espacio público, respetando su rasante claramente.

b) Ajardinamiento mediante especies vegetales, colocando un cerramiento en la alineación exterior, conforme a lo que se determine en estas NU para la zona respectiva.

8. El retranqueo exigible de edificaciones o instalaciones respecto al lindero con suelo exterior tendrá el mismo tratamiento que respecto a vía o espacio público, no pudiendo sobresalir el nivel del espacio o franja afectada por el retranqueo más de 1,20 m de cualquier punto del suelo exterior inmediato a tal lindero. No se permiten patios ingleses en la franja de retranqueo citada. Ver Gráficos 9 y 10.

Apartado 7.2.18.- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.

1. La separación entre edificios es la distancia mínima entre sus fachadas, tanto se encuentren los edificios en una misma parcela como en distintas, colindantes o no.

2. La separación mínima desde una fachada o paramento vertical con ventanas de un edificio a otro edificio, con ventanas o no, será igual a la altura máxima de coronación permitida para el más alto de ellos, medida según se determina en el apartado 7.3.7 NU.

3. En el caso de fachadas sin ventanas o huecos, la separación entre edificios podrá reducirse a la semisuma de las alturas máximas de coronación permitidas, conforme al criterio del apartado 7.3.7 NU.

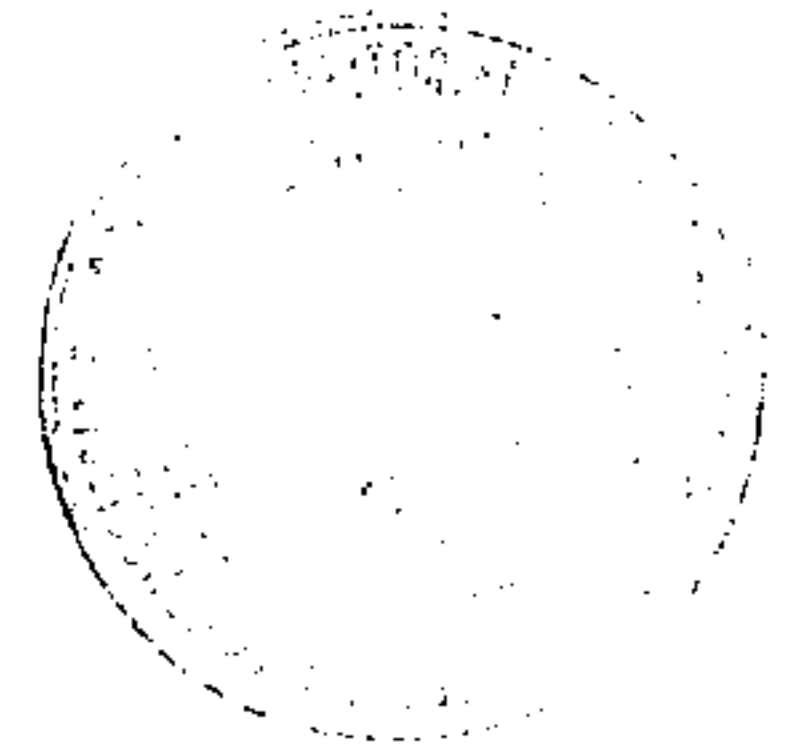
Sección 3a: CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR EL EDIFICIO.

Apartado 7.2.19.- DEFINICION.

1. Son las condiciones o limitaciones que determinan el espacio sobre el que se levanta el edificio o construcción dentro de la parcela, que se especifican en la regulación de cada zona y, en su caso, en los instrumentos de desarrollo de estas NSPA.

2. Estas condiciones serán aplicables tanto a obras de nueva edificación como a las que supongan alteración de la ocupación del espacio interior de la parcela.

3. En estas NU se regulan los aspectos relativos a la ocupación de parcela por los edificios, ocupación del subsuelo, el coeficiente de ocupación y la superficie libre de parcela, como a continuación se detalla. Gráfico 3.



Apartado 7.2.20.- OCUPACION.

1. La ocupación, o superficie ocupada, es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal, en general el del terreno preparado.
2. En la citada proyección no se tendrán en cuenta las construcciones subterráneas en su totalidad ni los cuerpos o elementos volados, según se detalle en estas NU para cada caso, ni los patios de parcela interiores al citado perímetro.
3. La ocupación o superficie ocupada máxima para cada parcela se determina en las normas específicas de cada ámbito o sistema de ordenación.
4. Se entiende por superficie libre de parcela el área no ocupada por la edificación, en función de la aplicación de la condición de ocupación definida. En este espacio libre no puede construirse, al margen de lo que se estipule expresamente como excepción.

Apartado 7.2.21.- COEFICIENTE DE OCUPACION.

1. El coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie de ocupación máxima y la de la superficie total de la parcela.
2. Este coeficiente se fijará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.
3. El coeficiente de ocupación se determina como un índice máximo de ocupación que no puede ser superado en cada parcela del ámbito o sistema de ordenación correspondiente. En el caso de que la aplicación de otras condiciones normativas produzca una ocupación menor de la parcela que la fijada por aquel coeficiente, será de aplicación el menor valor obtenido.

BLOQUE 7.3: CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION.

Sección 1a: CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO.

Apartado 7.3.1.- DEFINICION.

1. Las condiciones de aprovechamiento determinan el aspecto general de los edificios, regulando sus dimensiones aparentes y concretando el aprovechamiento o contenido del derecho de propiedad incardinado en la parcela y su espacio interior.
2. Estas condiciones serán aplicables tanto a obras de nueva edificación como a las existentes que supongan alteración de su aspecto o aprovechamiento.
3. En estas NU se regulan tales condiciones según el sistema de ordenación aplicable y conforme a los parámetros que se definen a continuación. Gráficos 4 a 11.

Apartado 7.3.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

1. La superficie edificable de parcela es la superficie máxima que puede ser construida en una parcela o área.
2. Este parámetro viene determinado por el planeamiento bien directamente, fijando el coeficiente de edificabilidad, o bien indirectamente, mediante el conjunto de condiciones de posición y forma.

Apartado 7.3.3.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable que puede ser construida y la superficie del terreno al que se haga referencia, medida en proyección horizontal. El producto de este coeficiente por la superficie total de parcela sería la superficie máxima edificable en una parcela (en m² ó m²c. construidos



de techo).

2. Este coeficiente se expresa en $m^2 c./m^2$ ó m^2/m^2 .

3. La edificabilidad puede referirse a la superficie total del área o zona, incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos sin aprovechamientos o que han de quedar libres y de cesión obligatoria, que se considerará como edificabilidad bruta, o bien sobre la superficie de parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona o área una vez descontados los terrenos no edificables, coeficiente que se denominará edificabilidad neta.

Apartado 7.3.4.- SUPERFICIE EDIFICADA.

1. La superficie edificada o construida por planta es la comprendida entre sus límites exteriores y referente a cada una de las plantas del edificio.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta se estará a los siguientes criterios:

a) Se excluyen del cómputo citado los porches, soportales o plantas bajas aporticadas, las plantas diáfanas en una franja de 3 m de profundidad desde el plano de fachada y los patios interiores descubiertos.

b) No computarán las superficies correspondientes a las cubiertas, transitables o no, de la edificación, siempre que en toda su superficie sirvan de techo a una planta o suelo y no tengan posibilidad de uso, sin estar a su vez techadas.

c) Las plantas sótano tampoco computarán en toda su superficie, excepto si se destinan a usos comerciales.

d) Las plantas semisótano computarán al 50% en una franja situada a una distancia de doce (12) m de cualquier fachada en la que exista posibilidad de practicar un hueco al exterior de 0,60 m de altura. La superficie restante de la planta semisótano se considerará sótano y, por tanto, no computará.

e) Las entreplantas computarán en su totalidad y siempre se considerarán vinculadas a la planta sobre cuyo ámbito se encuentren.

f) Las plantas bajo cubierta inclinada computarán al 100% de la superficie cuya altura libre sea superior a 1,50 m y en un 50%, en el resto de la superficie.

g) Los cuerpos volados cerrados computarán en un 100% de su superficie, si son semicerrados, en un 50%, y si son abiertos no computarán. Esta norma es de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores.

h) Las terrazas entrantes respecto al plano de fachada computarán al 50% de la superficie situada en una franja de 1 m de profundidad desde aquel plano, y en su totalidad en el resto de su fondo.

i) Todas las demás plantas techadas computarán en un 100% de su superficie, incluso las partes destinadas a escaleras, ascensores o instalaciones.

Apartado 7.3.5.- SUPERFICIE UTIL.

1. La superficie útil de un edificio, construcción, planta o de cualquiera de sus elementos o partes, es la del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos del edificio y de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendederos), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm^2 y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 m.

2. Por tanto, la superficie edificada o construida vendría a ser la superficie útil correspondiente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos internos mencionados en el subapartado anterior e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% ó al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros con cuerpos volados cerrados o semicerrados o terrazas entrantes, o de cuerpos volados abiertos.



Sección 2ª: CONDICIONES DE ALTURA.

Apartado 7.3.6.- DEFINICION.

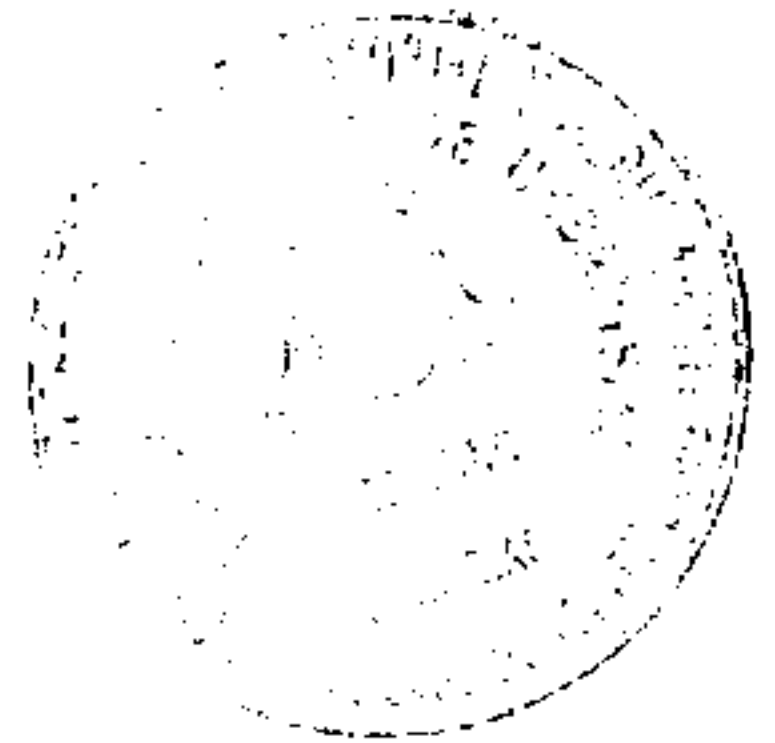
1. Las condiciones de altura determinan el aspecto general, exterior e interior, de los edificios, regulando las dimensiones del volumen edificado y su espacio interior.
2. En estas MU se regulan tales condiciones según el sistema de ordenación aplicable y conforme a los parámetros que se definen a continuación.
3. Podrá definirse el perfil potencial de cada manzana o tramo para la ordenación detallada del suelo urbano, determinando la materialización del volumen edificado.

Apartado 7.3.7.- ALTURA DE EDIFICACION.

1. La altura de edificación o del edificio es la dimensión vertical de su parte aparente o sobresaliente del suelo en contacto con el edificio.
2. La altura se medirá en el plano de fachada entre la intersección con el terreno preparado y la proyección, sobre aquel plano, de la cornisa o coronación del edificio, en su caso, incluyendo todas las construcciones no toleradas por el apartado 7.3.10 MU.
3. La denominada cornisa o altura de cornisa es la intersección de la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta con la fachada o paramento exterior del edificio.
4. La denominada coronación o altura de coronación es la intersección del plano horizontal que se apoya en el nivel superior de los parapetos de protección de la cubierta o de la cumbrera más alta del edificio con su fachada o paramento exterior.
5. La altura de edificación se expresará en número de plantas y en unidades métricas.
6. La altura se identifica por manzanas en los Planos de Ordenación con un símbolo referido al sistema de edificación y, en ocasiones, además con un número que indica la altura máxima. En caso contrario, la altura será la mínima de la de las manzanas próximas o inmediatas.
7. Computarán todas las plantas con cota de suelo sobre la parcela preparada, incluida la baja. Las plantas de sótano, semisótano y entreplanta no computarán a efectos del número de plantas pero sí como dimensión en altura, excepto en zonas de acceso a garajes en sótano, hasta 4 m de anchura máxima, y cuando la altura se refiera al terreno.
8. Las plantas bajo cubierta inclinada no computarán como planta siempre que su volumen interior se emplee sólo como cámara de aire aislante, sin destino o uso alguno distinto de las instalaciones técnicas del edificio, la pendiente del plano de cubierta no sobrepase 30°. En edificaciones con uso característico industrial en zonas o áreas exclusivamente industriales o de servicios, se admitirá el uso bajo la cubierta inclinada, siempre que no se aumente el número de plantas ni la edificabilidad permitida.

Apartado 7.3.8.- ALTURA DE EDIFICACION RESPECTO A TERRENO.

1. La altura de edificación respecto al terreno preparado será cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten las fachadas o paramentos verticales del edificio, conforme a lo señalado en el anterior apartado. La dimensión se expresará en metros. Ver Gráficos 4, 7, 9 y 10.
2. Parcelas a media ladera: Cuando el desnivel entre alineaciones exterior e interior produzca la aparición de alguna planta, bien por debajo o por encima de la rasante de la vía pública respectiva, la fachada con frente a tal vía se medirá en su alineación exterior según la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad, la edificación se encontrará comprendida entre las siguientes líneas:
 - a) Parcelas ladera abajo de vía pública: Gráfico 9:
 - Vertical equivalente a la altura máxima situada en la alineación exterior.
 - Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior hasta una profundidad de 6 m.
 - Vertical equivalente a la altura máxima situada sobre el terreno preparado y a 3 m de la alineación interior y hacia afuera de la parcela.



- Línea recta que una los extremos de esta vertical con la horizontal del epígrafe 2º.

b) Parcelas ladera arriba de vía pública: Gráfico 10:

- Vertical equivalente a la altura máxima situada en la alineación exterior.
- Vertical equivalente a la altura máxima situada sobre el terreno preparado y a 2 m de la alineación interior y hacia adentro de la parcela.
- Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior hasta una profundidad de 6 m.
- Línea recta que una los extremos de esta horizontal con la vertical del epígrafe 2º.

3. No se admitirán desmontes continuos con altura superior a 6 m. La distancia entre muros de contención adyacentes no será inferior a 4 m, debiendo encontrarse sus coronaciones bajo una pendiente inferior a 60° respecto a la horizontal. Ver Gráfico 11.

Apartado 7.3.9.- ALTURA DE EDIFICACION RESPECTO A VIA PUBLICA.

1. La altura de edificación respecto a la vía pública se medirá en el punto medio de la línea de fachada de tal vía y la altura de cornisa, siempre que la diferencia de cotas altimétricas entre los puntos extremos de la alineación exterior o rasante oficial no supere 1,50 m. Esta diferencia se expresará en metros. Ver Gráficos 5 a 8.

2. Si la diferencia entre los puntos extremos anteriormente definidos es superior a 1,50 m, la longitud de la alineación exterior se dividirá en el número de tramos necesarios para que las diferencias entre los niveles o cotas altimétricas de los extremos de cada tramo sean iguales o inferiores a 1,50 m. La altura de edificación se medirá en cada uno de tales tramos, en la forma señalada en el anterior subapartado 1, y resolviendo las medianerías con escalón como en el siguiente subapartado 3.

3. En el caso de parcelas con frente a dos calles no adyacentes, incluyendo a espacios libres y manzanas sin alineaciones interiores definidas, la regulación de la altura afectará hasta la mitad de la manzana, midiéndose cada tramo con la altura permitida respectiva de la calle o manzana correspondiente. Cuando aparezcan medianerías al descubierto de más de 3 m de alto, se abrirán huecos en el escalón, para lo que se retranqueará éste 2 m mínimo del lindero de la parcela vecina.

4. En el caso de manzanas con alineaciones interiores definidas y cuando la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior de manzana supere 3 m, la altura se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas.

4. En las parcelas en esquina o chaflán la altura se medirá y aplicará siguiendo el método expuesto en este apartado, desarrollando las alineaciones exteriores de cada una de las fachadas. En el supuesto del subapartado 2, la división en tramos será tal que la esquina coincidirá con el punto medio del tramo correspondiente.

Apartado 7.3.10.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1. Por encima de la altura de edificación máxima permitida en cada sistema de ordenación sólo se admitirá la construcción o instalación de los siguientes elementos:

a) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no rebasarán en más de 1,50 m la altura máxima autorizada.

b) Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones análogas, que no sobresaldrán del plano que forme 45° desde el borde superior y en fachada del forjado de techo de la última planta (situado como máximo a 0,50 m de la altura de cornisa), tanto respecto a las fachadas exteriores del edificio como a las de patios. Tales remates no sobrepasarán más de 3,50 m respecto a la altura máxima de edificación permitida o autorizada.

c) Las vertientes de las cubiertas inclinadas, incluidas bajo aquel plano.

d) Los depósitos de agua, piezas para tendido de ropa, instalaciones y chime-neas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y paneles de captación de energía solar, limitadas por el plano señalado.



2. En la normativa particular de cada sistema de ordenación de estas NU o del planeamiento de desarrollo, podrán limitarse los distintos aspectos de las construcciones consideradas en este apartado. Ver Gráfico 4.

Apartado 7.3.11.- ALTURAS INTERIORES O DE PLANTAS.

1. La altura de piso o planta es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas, es decir, entre la cara superior del pavimento terminado de ambas plantas.
2. La altura libre de piso o planta 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.
3. La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,50 m. Se admite reducir tal altura hasta 2,20 m en locales destinados a baños y piezas complementarias mediante la colocación de falso techo. Bajo cubiertas inclinadas o escaleras podrá reducirse la altura libre hasta 2,00 m.
4. La altura libre mínima de planta baja será de 3,00 m cuando se destine a locales abiertos al público.
5. La altura libre máxima de planta baja, en sistemas de ordenación de edificación cerrada o adosada, será de 3,80 m.
6. En los edificios de dominio público, las alturas de plantas serán libres. Cuando, en sistemas de ordenación de edificación cerrada o adosada pueda aparecer una distorsión entre las alturas de planta de estos edificios y los privados, habrá de estudiarse la fachada de aquéllos de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente la coherencia o compatibilidad de la solución con el entorno urbano.

BLOQUE 7.4: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 7.4.1.- DEFINICION.

1. Las condiciones de calidad e higiene determinan garantizar la necesaria calidad constructiva, la adecuada dotación de las instalaciones y servicios y la salubridad exigibles en los edificios para su normal utilización por las personas.
2. Para ello, toda actividad constructiva deberá basarse en la aplicación de las soluciones necesarias para conseguir una suficiente estabilidad, una durabilidad adecuada y una correcta economía de mantenimiento de los materiales empleados y los oficios aplicables.
3. Las condiciones de calidad e higiene, incluyendo las que sean exigibles por la normativa específica, serán de aplicación en cualquier edificación o construcción.

Sección 2ª: CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Apartado 7.4.2.- CONDICIONES DE AISLAMIENTO TERMICO.

1. Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones térmicas exigibles por las disposiciones vigentes. Con este fin, el diseño, los materiales empleados y la solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica (NBE-CT/79).
2. Los materiales que se empleen en la construcción de edificios deberán cumplir las siguientes funciones:

- Conservación del calor o frío aconsejable de los ambientes interiores.



- Minimizar el efecto de la radiación solar incidente sobre cubiertas y paredes, mediante protecciones adecuadas y el estudio de la orientación, posición y dimensiones de los huecos.
- Preservar a los ocupantes de fuentes de temperaturas extremas.
- Controlar el transporte de calor a través de los elementos estructurales.
- Mejorar la respuesta térmica a los ciclos intermitentes de calefacción o aire acondicionado.
- Evitar y controlar las humedades de condensación superficiales de los cerramientos, tanto en el interior del local como dentro de la masa del cerramiento.
- Corregir los puentes térmicos estructurales.

3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de la humedad. Como consecuencia, las soleras, muros perimetrales enterrados, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que pudieran ser paso de la filtración de aguas, serán adecuadamente capaces de permitir un aislamiento eficaz.

4. Las cubiertas de los edificios que se realicen con materiales impermeabilizantes bituminosos deberán ajustarse a la NBE-08/90, aprobada por Real Decreto 1.572/1990, de 30 de noviembre.

5. La calidad mínima de las nuevas edificaciones, en orden a cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, exigibles por la NBE-CT/79, supondrá un aislamiento no inferior al proporcionado por una pared de bloques de hormigón aligerado de 20 cm de espesor y 275 kg/m² de peso, en el caso de fachadas, y una doble pared del mismo material de 9 cm de espesor y 225 kg/m² de peso, en muros medianeros entre edificaciones o usuarios distintos o de separación de zonas comunes interiores.

Apartado 7.4.3.- CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACUSTICO.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico exigibles por la normativa básica vigente (NBE-CA/88), con el fin de garantizar el debido aislamiento entre edificios y locales contiguos y, en general, de las piezas habitables respecto a las fuentes posibles de ruidos molestos.

2. Las condiciones de aislamiento acústico, en todo caso, deberán garantizar que la emisión de ruidos y vibraciones hacia el exterior del local no supere los límites exigidos.

3. Las instalaciones de los servicios deberán garantizar, asimismo, la eliminación de transmisión de ruidos y vibraciones mediante su adecuado aislamiento.

4. La calidad mínima de las nuevas edificaciones, en orden a cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento acústico, exigibles por la NBE-CA/88, supondrá un aislamiento no inferior al proporcionado por una pared de bloques de hormigón aligerado de 20 cm de espesor y 275 kg/m² de peso, en el caso de fachadas, y una doble pared del mismo material de 9 cm de espesor y 225 kg/m² de peso, en muros medianeros entre edificaciones o usuarios distintos o de separación de zonas comunes interiores.

Apartado 7.4.4.- CONDICIONES DE ACONDICIONAMIENTO LUMINICO.

1. Todo local habitable o de trabajo en un edificio deberá disponer de una iluminación interior y exterior, soleamiento e iluminación natural, adecuados a las actividades previstas.

2. El diseño adecuado de los espacios interiores deberá tener en cuenta los usuarios potenciales, la tarea definitoria, el entorno del espacio, las exigencias ambientales, la función del local, la coordinación con otros componentes del edificio, las condiciones de utilización, la legislación que le afecta, los factores económicos y los condicionantes del cliente promotor.

3. En la iluminación interior se estudiarán convenientemente los siguientes aspectos:

- La luz natural, definida por las condiciones climáticas del lugar, el entorno del edificio y la orientación del hueco de iluminación.
- Tamaños de huecos de iluminación y características de los vidrios utilizados.
- Las lámparas disponibles que condicionarán la eficacia de la iluminación, la



cualidad del alumbrado y los costos de utilización.

- La adecuada elección de las luminarias, análoga a la de las lámparas, con el añadido del componente decorativo.

4. Los huecos de iluminación natural de locales habitables tendrán una superficie capaz de 1/10 de la superficie útil del local. Las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan un oscurecimiento temporal de la luz exterior. Los locales de vivienda cumplirán las condiciones establecidas por el CHAB.

5. Ningún local podrá contar con un nivel de iluminancia artificial inferior a 100 lx, medidos sobre un plano situado a 75 cm del suelo, al margen de lo que se establezca específicamente para cada uso. En particular, en viviendas el nivel de iluminancia mínimo, medido análogamente, según las dependencias, será el siguiente: zona de costura, 800 lx; zona de escritura y fregaderos, 700 lx; cocina, zona de lectura y talleres, 300 lx; sala de estar y dormitorio, 200 lx, y baños, pasillos y escaleras, 100 lx.

Apartado 7.4.5.- CONDICIONES DE VENTILACION.

1. Cualquier local deberá tener una capacidad de ventilación o renovación del aire natural o forzada:

- a) Natural: mediante huecos abiertos y practicables en fachadas o cubierta.
- b) Forzada: mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. Estos sistemas, que deberán ser homologados oficialmente, sólo se admitirán en locales no habitables con instalación de clima artificial o aire acondicionado, que cumplirá su reglamentación específica.

2. Los huecos de ventilación natural de locales habitables tendrán una superficie mínima de 1/20 de la superficie útil del local, siendo la superficie practicable del hueco 1/30 de la superficie útil de la pieza.

3. Los locales situados en edificios de viviendas se ajustarán a las condiciones de la NTE-ISV/1975 "Instalaciones de salubridad: Ventilación", aprobada por Orden de 2 de julio de 1975, requiriendo una ventilación mínima de aire de 2,5 dm³/s por persona (0,4 dm³/s por m² de superficie) y máxima de 4,0 dm³/s por persona.

4. En viviendas, las cocinas dispondrán de un conducto de evacuación directa de humos, bien estática o mecánicamente, hacia el exterior por conducto independiente. Esta pieza deberá estar en depresión, disponiendo de una ventilación mínima de aire de 0,8 dm³/s por m² de superficie y máxima de 1,5 dm³/s por m² de superficie. Los baños o cuartos de aseo dispondrán, en el caso de no ser posible la ventilación natural, de ventilación forzada constituida por un conducto activado estática o mecánicamente homologado oficialmente. Dispondrán de una ventilación de aire mínima de 2,0 dm³/s por m² de superficie y máxima de 3,5 dm³/s por m² de superficie, también en depresión.

Sección 3ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Apartado 7.4.6.- CARACTERISTICAS GENERALES HIGIENICAS.

1. Se define como local o pieza habitable toda dependencia en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Cualquier local habitable deberá cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- Tener fachada a una vía, calle, plaza o espacio libre públicas.
- Tener fachada a un espacio libre de edificación privado ajustado a las características específicas que se establezcan en las normas aplicables.
- Tener fachada a un patio con dimensiones adecuadas, según la norma aplicable.

Además, se ajustarán a las condiciones de iluminación y ventilación exigidas en los apartados anteriores.

3. Se exceptúan del cumplimiento del subapartado anterior los locales de uso residencial que cuenten con aire acondicionado homologado y cumplan la NBE-CPI/96.



4. En plantas sótano no se permitirán locales habitables, al margen de las contempladas en el subapartado anterior.
5. En plantas semisótano se admitirán locales habitables que no estén adscritos a usos residenciales, con excepción de las piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, cumpliendo, en todo caso, las restantes condiciones de calidad e higiene.
6. Los locales destinados a aseos de uso público dispondrán de vestíbulo separador o zona de aislamiento respecto a los otros locales del edificio, estarán sus paramentos alicatados hasta el techo, tendrán sus pavimentos pendientes de desagüe hasta sumideros estratégicamente situados y contarán con secadores automáticos de manos y expendedores o dosificadores de jabón.

Apartado 7.4.7.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS O UNIDADES DE HABITACION.

1. Toda vivienda o unidad de habitación, incluyendo los apartamentos turísticos, será exterior, es decir, se ajustará a alguna de las condiciones siguientes:
 - Tener fachada que recaiga directamente a una vía o espacio libre públicos o a un espacio no edificado que constituya el retranqueo a vía o espacio libre públicos.
 - En el caso de sistemas de ordenación de edificación aislada, agrupada o escalonada, tener fachada que recaiga directamente al espacio no edificado interior de la parcela privada, siempre que éste cumpla las condiciones de separación a linderos y entre edificios, y la vivienda o unidad habitacional se ajuste a las condiciones de seguridad exigibles.
2. Toda vivienda o unidad de habitación deberá ser exterior, contando con un frente de fachada a cualquiera de los espacios libres a que se refiere el subapartado anterior no menor de seis (6) m.
3. No se admitirán, por tanto viviendas o unidades de habitación interiores, con fachadas exclusivamente a patios de manzana o interiores.
4. Las viviendas se ajustarán, además, a las condiciones exigidas por el CHAB, debiendo tener en cuenta las condiciones mínimas de diseño y calidad establecidas por las Ordenes de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977, respecto a la calidad, y Orden de 20 de mayo de 1969, modificada por las de 4 de mayo de 1970, 3 de marzo de 1980 y 21 de febrero de 1981 y ampliadas por la de 16 de mayo de 1974, respecto al diseño (incluidas en la legislación de las viviendas de protección oficial), al margen de cumplir las medidas sobre accesibilidad reguladas por el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo.
5. Los apartamentos turísticos cumplirán, además, la regulación contenida en la OAT.

Apartado 7.4.8.- CONDICIONES DE LOS PATIOS.

1. Se considera patio todo espacio libre de edificación delimitado por paramentos en alguna parte de su perímetro, distinto a las áreas no edificadas por exigencias de los retranqueos obligatorios, y que sirven para la ventilación e iluminación de locales, habitables o no.
2. Según sus características, se distinguen tres tipos:
 - Patio de parcela.
 - Patio de manzana.
 - Patio inglés.
3. La anchura de los patios, entendida como la distancia entre paramentos de fachada opuestos, se mantendrá uniforme en toda su altura cuando coincida con la mínima, salvo que se incrementen sus dimensiones. Esta anchura mínima no podrá ocuparse con cuerpos o elementos volados.
4. La altura de los patios se medirá desde el piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación hacia el patio hasta la coronación del paramento más alto que conforme su perímetro.
5. El pavimento de los patios no podrá situarse a más de 1 m sobre el de cualquiera de los locales que abran huecos a él ni de 0,40 m si se trata de piezas de viviendas.



6. Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local dispondrán de acceso desde un espacio público o comunitario.

7. Patio de parcela es el situado en el interior o en el perímetro de la edificación. Estos patios cumplirán las siguientes limitaciones:

a) La dimensión mínima de estos patios será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a la cuarta parte de la altura del patio y no menor de 3 m.

b) Se admite reducir una de las dimensiones del patio en la proporción de 0,30 m por cada metro que aumente la otra dimensión, manteniendo la condición de inscripción de un círculo de 3 m de diámetro, como mínimo.

c) Los patios adosados a linderos de parcela cumplirán las limitaciones anteriores, considerándose el lindero como paramento aunque no estuviese construido, al margen de su consideración como patio mancomunado.

d) Los patios abiertos a la fachada del edificio tendrán un ancho mínimo de 6 m en tal fachada y una profundidad no superior a su anchura.

e) Los patios abiertos a fachada, sea a espacio público, a patio de manzana u otro espacio libre, incluyendo la huerta colindante en el caso de lindar con suelo exterior, no podrán tener una profundidad mayor de 1,5 veces su ancho al frente abierto, ni menor de 2/3 de tal frente. Las dimensiones y condiciones de estos patios no serán inferiores a las fijadas para los patios interiores, con excepción de la huerta o espacio trasero lindante con suelo exterior, que podrá tener un ancho mínimo de 2 m. Estos patios podrán arrancar desde el piso de una planta o desde la rasante de la calle o espacio público, en cuyo caso tendrán un cerramiento, en todo su ancho, con altura comprendida entre 1,50 m y 3,00 m, que permita las vistas desde la calle o espacio público.

f) En todo caso, los paramentos del patio deberán estar tratados como fachadas, no presentando medianerías al descubierto.

g) La luz recta en locales habitables no será inferior a 3 m, entendiéndose por luz recta la distancia desde cualquier hueco al muro más próximo, medida perpendicularmente desde el eje del hueco a tal paramento.

h) Se admite la mancomunidad de patios siempre que se establezca como derecho real, inscribiéndose tal circunstancia en el Registro de la Propiedad, con la condición que no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento y en tanto subsista alguno de los edificios afectados. Estos patios se ajustarán a las condiciones establecidas anteriormente y, además, su nivel de piso no diferirá en más de 3 m y su frente común permitirá el cumplimiento de las limitaciones del subapartado 3 anterior. En estos patios mancomunados, la planta más baja del arranque del patio podrá disponer de un muro de separación o medianero de 2,30 m de altura máxima.

8. Patio de manzana es el delimitado por el planeamiento en el interior de una manzana, mediante la agrupación de los espacios libres de parcelas individuales y cuyas alineaciones interiores son fijadas explícitamente, a través del grafiado en los Planos de Ordenación, o implícitamente, mediante el establecimiento de un fondo edificable máximo. Cumplirán las siguientes limitaciones:

a) La anchura mínima de estos patios será igual a su altura y superior a 6 m.

b) Su condición será idéntica a la de los patios mancomunados, con acceso desde todas las parcelas, prohibiéndose toda subdivisión física de su ámbito (vallado o cerramiento).

c) No podrá erigirse construcción alguna en su interior distinta de los elementos de jardín o pérgolas, aunque se admite la construcción en sótano, bajo su pavimento, con destino a garaje común a todas las parcelas.

d) El mantenimiento adecuado del estado de salubridad y ornato de este patio incumbe a sus propietarios.

e) Será obligatoria la existencia de espacios libres en el interior de las manzanas cuando así se determine en los Planos de Ordenación. Estas alineaciones interiores tendrán análoga consideración a las alineaciones a calle o espacio



libre, incluso a efectos de volados. Cuando el lindero interior o línea de propiedad coincida con o sobrepase la alineación del patio de manzana, deberá situarse la edificación en tal alineación con tratamiento de fachada, sin medianerías al descubierto.

9. Patio inglés es el localizado en el retranqueo de la parcela, entre la fachada del edificio y la alineación exterior de parcela, que tiene su nivel de piso por debajo de la rasante del espacio de retranqueo. Cumplirán las limitaciones de los patios de parcela, estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas y no podrán situarse en las alineaciones a vías ni en sistemas de ordenación de edificación cerrada ni tradicional.

Sección 4a: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES DE LOS EDIFICIOS.

Apartado 7.4.9.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO RESIDENCIAL.

1. Se entiende por locales de uso residencial los destinados a vivienda, permanente o por temporada, no sujeta a explotación turística.

2. El pavimento o piso de cualquier pieza habitable no podrá encontrarse por debajo de la rasante del terreno en contacto con sus fachadas. Se exceptúa el caso de viviendas unifamiliares, siempre que estas piezas habitables en semisótano no supongan más del 30% de la superficie útil total de la vivienda.

3. Dimensiones mínimas de las viviendas: La superficie útil mínima de las viviendas, según su capacidad, se regulará por la siguiente fórmula: $S_u = 36 + (n - 2) \times 10$, donde S_u es la superficie útil mínima y n , el número de personas del programa familiar, tal como se expresa en el cuadro adjunto:

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|----|----|----|----|----|----|----|-------------------------|
| nº personas prog. familiar: | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | n |
| m² superficie útil: | 36 | 46 | 56 | 66 | 76 | 86 | 96 | $36 + (n - 2) \cdot 10$ |

4. Programa funcional mínimo: El programa funcional mínimo de las viviendas, con el fin de albergar dignamente y de manera continua a una familia, constará de estar-comedor, cocina y un dormitorio de dos camas. En función del programa familiar y del tipo de piezas, se reservarán las siguientes superficies útiles (en m²) en las viviendas:

| pieza: | hasta 4 personas | más de 4 personas |
|----------------|------------------|-------------------|
| cocina | 5 | 7 |
| cocina-comedor | 8 | 10 |

| pieza: | hasta 4 personas | más de 4 personas |
|----------------------|------------------|-------------------|
| estar | 14 | 16 |
| estar-comedor | 16 | 18 |
| estar-comedor-cocina | 20 | 24 |
| Total zona común | 22 | 26 |



5. Dimensiones mínimas del vestíbulo: Los vestíbulos de las viviendas tendrán dimensiones no inferiores a 1,10 m. El vestíbulo será obligatorio a partir de programas familiares con más de 4 personas.

6. Dimensiones del cuarto de baño o aseo. Toda vivienda dispondrá de un cuarto de aseo compuesto, como mínimo, por bañera o ducha, lavabo e inodoro, cuyo acceso tendrá lugar sin pasar por dormitorio o cocina. Su superficie mínima será de 2,85 m² y su ancho mínimo, de 1,50 m. Si el inodoro se sitúa en dependencia distinta, tendrá una superficie mínima de 1,60 m² y un ancho mínimo de 0,90 m. Para el uso de aparatos como bañera, ducha, inodoro y bidet se preverá un ancho útil mínimo de 0,70 m, y de 0,90 m, para el lavabo.

Apartado 7.4.10.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO TURISTICO.

1. En este uso se comprenden los establecimientos hoteleros y extrahoteleros y apartamentos turísticos, destinados a ofrecer al público alojamiento temporal y otros servicios complementarios derivados, incluyendo además los usos de las residencias de ancianos, estudiantes y todos aquellos cuya organización interna del edificio sea semejante a la de las instalaciones hoteleras.

2. Al margen de que este tipo de uso se regule por su normativa específica, como la OAT, los siguientes locales o zonas contenidas en edificios de hospedaje, cumplirán las condiciones particulares propias de su uso específico, cuando superen los siguientes límites:

- Salas de reunión, conferencias, proyecciones, exposiciones, juegos, actividades recreativas, etc.: según RGP y RAC.
- Bar, cafetería: según RAC.
- Restaurantes: según Real Decreto 2.817/1983, de 13 de octubre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria de los Comedores Colectivos.
- Salas de baile, club, discoteca: RGP, en todo caso.
- Zona de administración: se regulará por las condiciones particulares del uso administrativo, cuando su superficie sea superior a 300 m².

Apartado 7.4.11.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO INDUSTRIAL.

1. Todos los locales deberán tener ventilación cruzada entre las fachadas frontal y posterior, para lo que se preverán huecos a menos de 3 m del fondo del local, en el caso de ser éste ciego. Estos locales tendrán iluminación y ventilación natural, a calle o patio, no inferior a 1/8 de la superficie en planta. No obstante, se admite la iluminación y ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá el correspondiente proyecto técnico. En todo caso, incluso para los demás aspectos contemplados en este apartado, se cumplirán las disposiciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden de 9 de marzo de 1971, y el Reglamento aplicable por razón de la actividad.

2. Deberá existir obligatoriamente un conjunto de aseos suficiente para los trabajadores y usuarios, aseos que serán independientes para cada sexo a partir de locales con más de 300 m² c. de superficie, referida al uso industrial productivo, oficinas, zona de ventas y de exposición, sin contar zonas auxiliares, como almacenes, aseos, trasteros y análogos. En todo caso, se cumplirán las disposiciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y el Reglamento aplicable por razón de la actividad.

3. Sus locales se ajustarán, en general, a las siguientes condiciones:

- Todos los locales deberán tener ventilación cruzada entre las fachadas frontal y posterior, para lo que se preverán huecos a menos de 3 m del fondo del local, en el caso de ser éste ciego. Estos locales tendrán iluminación y ventilación natural, a calle o patio, no inferior a 1/8 de la superficie en planta. No obstante, se admite la iluminación y ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá el correspondiente proyecto técnico.
- Los pasillos y escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,00 m en todo su recorrido, pudiendo reducirse, en áreas de servicio, a 0,90 m.



- Deberá existir obligatoriamente un aseo, dotado de inodoro y lavabo, como mínimo, suficiente para los trabajadores y usuarios, aseos que serán independientes para cada sexo a partir de locales con más de 300 m² de superficie. En todo caso, se cumplirán las disposiciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y el Reglamento aplicable por razón de la actividad.
- Los locales cumplirán, además, las condiciones de transmisión y aislamientos térmico y acústico exigidas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y de las Normas Básicas de la Edificación aplicables, y dispondrán de las medidas correctoras adecuadas que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad del vecindario, por lo que no se permitirán las actividades que impliquen almacenamiento, manejo o fabricación de materiales o productos que se descompongan por detonación u otro medio, así como aquellas actividades que produzcan ruidos, vibraciones, humos, polución de aire, emisión de materias tóxicas o nocivas, olores, fuego, explosiones, resplandor y calor. (vibraciones superiores a los límites que se señalen.
- Asimismo, deberá tenerse en cuenta, en su caso, la normativa sectorial aplicable, como el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico; Real Decreto 706/1986, de 7 de marzo, el Real Decreto 1.316/1986, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores a los riesgos derivados de la exposición al ruido durante el trabajo; Real Decreto 1.403/1986, de 9 de mayo, por el que se aprueba la norma sobre señalización de seguridad en los centros y locales de trabajo; Real Decreto 1.457/1986, de 10 de enero, por el que se regula la actividad industrial y la prestación de servicios en los talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes; Ley 20/1986, de 14 de mayo, del Régimen jurídico básico de Residuos Tóxicos y Peligrosos; la Reglamentación Técnico-Sanitaria sobre "Condiciones Generales de Almacenamiento (no frigorífico) de Alimentos y Productos Alimentarios; Real Decreto 1.316/1989, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores frente a los riesgos derivados de la exposición al ruido durante el trabajo; Real Decreto 88/1990, de 26 de enero, sobre protección de los trabajadores mediante la prohibición de determinados agentes específicos o determinadas actividades, etc..

Apartado 7.4.12.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO COMERCIAL.

1. Los locales destinados a la venta al público cumplirán, además de otras limitaciones específicas (como distancias, en farmacias), las siguientes condiciones:
 - La zona destinada al público tendrá una superficie útil mínima de 6 m² y no podrá servir de paso ni comunicar directamente con ninguna vivienda.
 - Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, sus escaleras o portal, si no es a través de un vestíbulo de independencia conforme con la NBE-CPI/96.
 - La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m, en las zonas de público, pudiendo tener 2,70 m en sótanos y semisótanos.
 - Los recorridos accesibles al público y sus escaleras y rampas tendrán un ancho mínimo de 1 m, excepto en centros comerciales, donde tendrán una anchura mínima de 1,35 m.
 - La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación tendrá una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local, con excepción de los locales destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá proyecto detallado de las instalaciones de iluminación y aire acondicionado, que se tramitará por su normativa específica.
 - Los locales cumplirán las condiciones de evacuación y protección contra incendios previstas en la NBE-CPI/96 vigente.
 - Asimismo, se exigirán a estos locales las instalaciones necesarias para garanti-



zar al vecindario la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc..

- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de 200 m², se instalarán con absoluta independencia para mujeres y hombres, para los que la mitad del número de inodoros podrá sustituirse por urinarios. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse un vestíbulo o zona de aislamiento. Dispondrán de paredes alicatadas hasta el techo y de secadores de manos individuales.

2. Las zonas destinadas a otros usos, como cafetería, restaurante, bar, etc., se regularán por su normativa específica, siguiendo el criterio expuesto en el apartado anterior, y en particular por la Reglamentación Técnico-Sanitaria de los Comedores Colectivos, aprobada por Real Decreto 2.817/1983, de 13 de octubre.

3. En ciertos locales específicos deberá tenerse en cuenta la normativa de aplicación, como el Real Decreto 381/1984, de 25 de enero, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria del Comercio de Minoristas de Alimentación.

Apartado 7.4.13.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO ADMINISTRATIVO.

1. Se incluyen en este uso los locales en los que se desarrollen gestiones, estudios o cualquiera otra actividad administrativa pública o privada, así como sus archivos, salas de reunión y otros espacios complementarios.

2. Estos locales se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Los locales situados en semisótanos tendrán acceso a través de una escalera con meseta de 1 m de fondo mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho mínimo de 1 m.
- Las escaleras que sirvan a locales, independientes o no, con más de 400 m², tendrán un ancho mínimo de 1,30 m, y cuando el local se encuentre en un edificio con viviendas, de 1,00 m.
- Cualquier local tendrá una altura libre mínima de 2,70 m, excepto en las oficinas situadas en sótano que, además de estar vinculadas necesariamente al local inmediato superior, tendrán una altura libre superior a 3 m.
- La iluminación y ventilación de estos locales se regirá por las limitaciones señaladas en el apartado anterior, al igual que las condiciones de los servicios sanitarios.
- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie útil. A partir de 200 m², se instalarán con absoluta independencia para mujeres y hombres, para los que la mitad del número de inodoros podrá sustituirse por urinarios. Sus paramentos estarán alicatadas hasta el techo y de secadores de manos individuales.
- Los aseos no comunicarán directamente con el resto de local, debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio. En los edificios donde se instalan varias firmas de este uso, los aseos podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.
- En los despachos profesionales se cumplirán las condiciones del uso residencial que le fueren aplicables, siempre que la superficie destinada a vivienda sea superior al 66% de la total. En caso contrario, cumplirán las condiciones anteriores.

2. Las zonas destinadas a otros usos, como cafetería, restaurante, bar, etc., se regularán por su normativa específica, siguiendo el criterio expuesto en el apartado anterior.

Apartado 7.4.14.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO DOCENTE.

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en razón de la actividad y, en su caso, las del uso administrativo aplicables.



2. Los Centros Docentes se ajustarán a las disposiciones del Real Decreto 1.004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias, desarrolladas por Orden de 4 de noviembre de 1991, por la que se aprueban los Programas de Necesidades para la redacción de los proyectos de construcción de Centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa, así como por Orden de 16 de noviembre de 1994, que desarrolla la disposición adicional cuarta del citado Real Decreto.

3. En cuanto a los locales destinados a guarderías infantiles, deberán cumplirse las disposiciones contenidas en el Decreto Territorial 101/1990, de 7 de junio, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de las guarderías infantiles.

4. Los locales de enseñanza o academias, integrados con otro uso predominante (vivienda, oficinas, etc.) se regularán, además, por las condiciones particulares de éste último cuando la superficie de aquellos locales no supere 200 m² ó su capacidad sea inferior a 50 alumnos.

5. En todo caso, se tendrá en cuenta las disposiciones relativas a comedores, cocinas y locales para el personal laboral, concretadas, respectivamente, en el Real Decreto 2.817/1983, de 13 de octubre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria de los Comedores Colectivos, y el artículo 39 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, anteriormente citada.

Apartado 7.4.15.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS DE REUNION, CULTURAL Y SOCIO-CULTURAL.

1. Estos locales cumplirán su reglamentación específica, según la actividad que se desarrolle. De todas formas, deberán ajustarse a las condiciones establecidas para el uso comercial y sus instalaciones cumplirán las aplicables al uso industrial-artesanal.

2. Las escaleras utilizables por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m para actividades que empleen más de 500 m², y de 1 m para superficies menores.

3. Los aseos se dispondrán separadamente para hombres y mujeres, con vestíbulo de separación de otros espacios, y con la siguiente dotación por cada 500 espectadores o fracción: 2 inodoros, 2 lavabos y 4 urinarios, para hombres; 6 inodoros y 2 lavabos, para mujeres. En el caso de preverse un aforo inferior a 300 espectadores por planta, se podrá reducir tal dotación de aseos a la mitad.

4. Los locales cerrados se atenderán a las disposiciones contenidas en el RGP y, en su caso, a las del reglamento de Espectáculos Públicos, aprobado por Orden de 3 de mayo de 1935.

5. Las piscinas, excepto las de uso exclusivamente unifamiliar, baños termales y las destinadas a uso terapéutico, se regularán por el régimen técnico-sanitario de la Orden Territorial de 2 de marzo de 1989.

Apartado 7.4.16.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS SANITARIO Y ASISTENCIAL.

1. Los locales destinados a estos usos cumplirán las disposiciones específicas vigentes y, en su caso, las del uso residencial público aplicables.

2. Los desperdicios que genere esta actividad deberán separarse de los considerados como basuras domiciliarias, a los efectos de su almacenamiento y recogida.

Apartado 7.4.17.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS DE GARAJE Y APARCAMIENTOS PUBLICOS.

1. Los garajes con capacidad inferior a 3 vehículos cumplirán las condiciones del uso de viviendas. En el caso de no estar vinculados a una vivienda, comercio o cualquier otro uso, cumplirán las exigencias del uso industrial. Los demás tipos, al margen de cumplir las condiciones de las Normas Básicas de la Edificación, se ajustarán al RAC o disposiciones específicas.

2. En cualquier caso, los accesos a los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en sus accesos al exterior de un espacio de 3 m de anchura y 4 de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al 5% y se acoplará a la rasante de la acera o espacio público sin alterar su configuración. La puerta del garaje se



colocará en la alineación oficial.

3. Los accesos a los garajes no podrán situarse en las siguientes posiciones:

a) A menos de 15 m de la esquina de calles, medido desde la intersección de sus bordillos, ni en tramos curvos con menos de 10 m de radio.

b) En lugares de baja visibilidad, con peligro para la circulación de peatones o vehículos ni en lugares de concentración de personas, como paradas de transportes públicos.

4. Las rampas de acceso a los garajes tendrán una pendiente máxima del 16%, en tramos rectos, y del 12%, en tramos curvos, medida en su eje. La anchura de las rampas será de 3 m, como mínimo, con el sobreechancho necesario en las curvas, donde su radio de curvatura no será inferior a 6 m, medido desde su eje.

5. Los accesos a los garajes podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que sus puertas sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m, con una zona de paso para personas de 1 m de ancho y elevada 10 cm respecto a la rasante para vehículos. En todo caso, deberán cumplirse las limitaciones fijadas por la NBE-CPI/96 y las medidas correctoras que se impongan por aplicación del RAC, en su caso.

6. Todos los elementos constructivos que se empleen en los locales de garajes serán resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, conforme a la NBE-CPI/96, por lo que no tendrá huecos directamente comunicados con locales destinados a otros usos o patios. La comunicación con escaleras, ascensores, cuartos trasteros y otros servicios autorizables del edificio, sólo se permitirá a través de escalera especialmente protegida y vestíbulo previo, bajo las condiciones fijadas en la NBE-CPI/96.

7. En los garajes subterráneos se instalará una red de evacuación de las aguas y grasas que, antes de la acometida a la red de alcantarillado o red de evacuación correspondiente, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Apartado 7.4.18.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE OTROS USOS.

1. Los locales destinados a usos distintos de los contemplados en esta Sección cumplirán las disposiciones específicas vigentes.

2. Se aplicarán, no obstante, las condiciones reguladas para los locales contemplados en estas NU en lo que tuvieren aquellos locales de análogo respecto a éstos.

Sección 5ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES TECNICAS Y SERVICIOS.

Apartado 7.4.19.- DOTACION DE AGUA POTABLE.

1. Todo edificio contará en su interior con servicio de agua potable en condiciones adecuadas a las necesidades propias del uso. La red de agua abastecerá a todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Las instalaciones que se prevean se ajustarán a las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua, aprobadas por Orden de 9 de diciembre de 1975 y Orden territorial de 12 de abril de 1996 de desarrollo..

2. No podrán otorgarse licencias para la construcción de cualquier edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien mediante acople a la red municipal de abastecimiento de agua o bien a través de cualquier otra fuente, para la que se justificará su procedencia, forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía del suministro y se acreditará la calidad sanitaria de las aguas, conforme a lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano.

3. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y limpieza doméstica. El tipo de energía a emplear en su producción y los condicionantes de suministro, utilización y



eliminación de residuos se ajustará a la normativa aplicable, en especial, el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, aprobado por Real Decreto 1.618/1980, de 4 de julio, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobadas por Orden de 16 de julio de 1981.

4. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 250 litros por habitante, con una reserva superior a dos días.

5. Los establecimientos de alojamiento turístico tendrán un abastecimiento de agua conforme a las limitaciones del Decreto Territorial 165/1989, de 17 de julio, sobre requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

Apartado 7.4.20.- DOTACION DE ENERGIA ELECTRICA.

1. Todo edificio dispondrá de instalación eléctrica interior conectada a la red de suministro general o a sistema de generación adecuado, ajustada a las condiciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 2.413/1973, de 20 de septiembre, y sus Instrucciones Complementarias, de acuerdo con su uso y características.

2. No podrán ocuparse los espacios públicos con instalación alguna, auxiliar o no, de los edificios privados.

3. Se recomienda el empleo de energías alternativas, como la solar o eólica, con capacidad suficiente para las necesidades previstas en el edificio. En todo caso, deberán tenerse en cuenta tanto el impacto estético como el visual que produzcan sobre el entorno, incluso lejano.

Apartado 7.4.21.- DOTACION DE INSTALACIONES DE EVACUACION.

1. Todo edificio contará con red de evacuación de aguas residuales, debiendo justificarse la capacidad de la instalación según los criterios indicados en la NTE-ISS/1973 "Instalaciones de Salubridad: Saneamiento", aprobada por Orden de 31 de julio de 1973.

2. Donde exista red de alcantarillado deberán acometerse forzosamente a la misma mediante arqueta o pozo de registro general, disponiendo siempre una arqueta sifónica en el extremo de la red privada.

3. Donde no exista red de alcantarillado, la evacuación de aguas residuales se ajustará a las NTE-ISA/1973 "Instalaciones de salubridad-alcantarillado", aprobada por Orden de 6 de marzo de 1973, y NTE-ISD/1974 "Instalaciones de salubridad: Depuración y Vetido", aprobada por Orden de 9 de enero de 1974, o a cualquier otro sistema homologado oficialmente. Se cumplirán, en todo caso, las exigencias del Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

4. Cuando la instalación interior reciba aguas procedentes de garajes o actividades que produzcan grasas (excepto en viviendas), se colocará una arqueta separadora de grasas y fangos antes de la arqueta o pozo de registro general.

5. El desagüe de las aguas pluviales se efectuará a través de un sistema de recogida por bajantes y colectores interiores, siguiendo los criterios establecidos en las anteriormente citadas NTE, hasta su enlace con la red de alcantarillado o sistema de vertido adecuado.

6. No se permitirá la instalación libre de humos y vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, debiendo conducirse necesariamente por chimeneas apropiadas, que estarán provistas de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar molestias a las propiedades vecinas tanto por la transmisión de radiaciones o vibraciones como por el paso y salida de los humos. Será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, su Reglamento, aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y la ordenación concurrente por razón de la materia, así como la NBE-CPI/1996.

7. Todos los edificios en suelo urbano contarán con un local para la evacuación de residuos sólidos o basuras, excepto los de vivienda unifamiliar. No se admite el vertido de los trituradores de basuras o residuos a la red pública de alcantarillado sin autorización municipal expresa. Será de aplicación la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como su modificación por Real



Decreto legislativo 1.163/1986, de 13 de junio.

Apartado 7.4.22.- DOTACION DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES.

1. Todos los edificios dispondrán de instalación para las canalizaciones telefónicas.
2. Los edificios con viviendas colectivas dispondrán, además, de intercomunicación en circuito cerrado, desde el portal hasta cada una de las viviendas, dentro del edificio.
3. En todos los edificios con instalaciones equipos receptores de radio y televisión en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada o vía satélite. El emplazamiento de la antena se efectuará en el lugar que cause menor impacto visual para el medio y donde sea menos visible desde los espacios públicos.
4. Todo edificio con más de tres locales o viviendas dispondrá de casilleros postales o buzones para la correspondencia, instalados en lugar fácilmente accesible para los repartidores del servicio, conforme a la regulación efectuada por la Resolución de 7 de diciembre de 1971, así como las Circulares de 4 y 13 de febrero de 1974, y teniendo en cuenta lo previsto en el Decreto 1.653/1964, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Correos.

Apartado 7.4.23.- DOTACION DE APARATOS ELEVADORES.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 2 plantas desde su acceso o cuente con más de 6 viviendas por escalera dispondrá de ascensor con capacidad suficiente para los potenciales usuarios. Se exceptúan los edificios de vivienda unifamiliar y aquéllos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
2. La existencia de escaleras mecánicas en el interior del edificio no eximirá de instalar ascensor.
3. Se podrán instalar montacoches cuando así convenga a la solución de la dotación de aparcamientos, cumpliendo las limitaciones que se impongan al respecto.
4. La instalación de ascensores o cualquier sistema de transporte mecánico de personas o cosas se ajustará a las disposiciones del Reglamento de Aparatos Elevadores, aprobado por Orden de 30 de junio de 1966, modificada por las de fecha 20 de julio de 1976, 24 de noviembre de 1979 y 16 de noviembre de 1981, al margen de cumplir los requisitos del Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Apartado 7.4.24.- DOTACION DE APARCAMIENTOS.

1. Todos los edificios y locales dispondrán de espacio para el aparcamiento de vehículos, en su interior o en el ámbito de su parcela, excepto en edificios catalogados o en calles peatonales, independientemente de que existan estacionamientos públicos o garajes de explotación privada a su servicio. Las plazas de aparcamiento exigidas obligatoriamente por estas MU se consideran inseparables de los correspondientes locales, a cuyos efectos figurará tal limitación o servidumbre en la licencia urbanística de edificación u actividad.
2. El Ayuntamiento, previo informe técnico justificativo, podrá reducir la dotación de aparcamientos, o incluso relevar de su cumplimiento, en los casos de actividades que pretendan ubicarse en edificios existentes que no cuenten con la necesaria provisión de aparcamientos y no sea posible su introducción. En todo caso, deberá compensarse con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio o imposición de un canon de uso preferencial para las plazas previstas en la vía o espacios públicos, a distancia no superior a 200 m del local, plazas que quedarán adscritas necesariamente al local.
3. Cada plaza de aparcamiento obligatorio tendrá una superficie mínima de 25 m², con fácil acceso y maniobra de vehículos.
4. Los garajes, como espacios destinados al aparcamiento de vehículos, tendrán una altura libre de 2,25 m, como mínimo (tolerándose hasta 2,00 m en puntos localizados de paso de instalaciones) y dispondrán de accesos al exterior con ancho no inferior a 3 m



y fondo mínimo de 4 m, cuyo piso tendrá una pendiente no superior al 5% y en el que no podrá desarrollarse actividad alguna. La puerta del garaje deberá situarse en la alineación oficial y no afectará al arbolado existente. La rampa de acceso al garaje tendrá una pendiente limitada al 16%, en tramos rectos, y al 12%, en tramos curvos, medida en su eje; su anchura no será inferior a 3 m. En el caso de emplearse aparatos montacoches, el espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m y un ancho no inferior a 6 m, excepto en el Suelo Urbano Detallado, donde podrá admitirse adaptar sus dimensiones a las circunstancias concretas de la parcela.

5. Los locales comerciales, docentes o de cualquier otra índole, que necesiten vehículos para su actividad, como autoescuelas, alquiler de vehículos, reparto de mercancías, funerarias, etc., sean privados o públicos, deberán disponer de plazas de aparcamiento para la totalidad de la flota de vehículos en el interior de la edificación o parcela, en su caso.

Apartado 7.4.25.- OTRAS DOTACIONES TÉCNICAS.

1. Los edificios podrán dotarse de otras dotaciones que se consideren necesarias, como los suministros de gases o líquidos derivados del petróleo de diversas clases, conexiones informáticas, etc..

2. Las instalaciones de gas para las viviendas y otros usos análogos o comerciales, se atenderán a la normativa específica y, en particular, al Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales, aprobado por Real Decreto 1.853/1993, de 22 de octubre.

3. La dotación de depósitos de combustibles deberá supeditarse a las condiciones de instalación y mantenimiento exigidas, para cada caso, por la reglamentación aplicable.

4. En todo caso, se recomienda que las nuevas construcciones prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otras energías alternativas, con capacidad suficiente para las necesidades del edificio. Esta previsión, en todo caso, tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en áreas de especial protección ambiental, debiendo camuflarse o incorporarse en el volumen de la edificación.

BLOQUE 7.5: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACION.

Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 7.5.1.- DEFINICION.

1. Estas condiciones asegurarán una protección eficaz a las personas por la previsión de ciertas medidas o dispositivos característicos en los edificios.

2. Estas condiciones serán de aplicación a las obras de nueva edificación, acondicionamiento o reestructuración, así como en aquellas en las que sea necesario, a juicio de los técnicos municipales.

3. En todo caso, cualquier edificio deberá ajustarse a los requisitos de seguridad exigidos por la legislación aplicable.

Apartado 7.5.2.- ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.

1. Todo acceso a una edificación deberá ser claramente visible desde la acera de enfrente, tanto de día como de noche. El Ayuntamiento señalará el lugar donde se exhibirán los números de gobierno del edificio.

2. El acceso a las edificaciones deberá efectuarse desde el espacio público, aunque sea atravesando un espacio libre privado, directamente colindante con aquél en un espacio de 5 m. En todo caso, será posible acceder al portal de cualquier edificación



de uso colectivo con los vehículos de los servicios de ambulancias y contra incendios.

3. El acceso a usos distintos al residencial será independiente del de éste.
4. La puerta de entrada principal desde el espacio exterior al edificio, salvo en viviendas unifamiliares, tendrá una anchura no inferior a 1,30 m y una altura libre no menor de 2,10 m.

Apartado 7.5.3.- SEÑALIZACIÓN INTERIOR EN LOS EDIFICIOS.

1. En los edificios de uso público y en los privados en que sea obligatoria la instalación de ascensor, se dispondrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras, instalaciones de protección contra incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de los accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos, señalamiento de peldaños en escaleras, zonas y medios de circulación de minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de personas y facilitación de su evacuación e intervención de los servicios de protección civil.

2. En todo caso, se estará a las exigencias del Real Decreto 556/198, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, y a las prescripciones de la NBE-CPI/96.

Apartado 7.5.4.- CIRCULACIÓN INTERIOR EN LOS EDIFICIOS.

1. Al margen de las condiciones específicas exigibles por el uso del edificio, la comunicación entre los distintos locales o viviendas en un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos desde el exterior, cumplirá las siguientes limitaciones:

1. El vestíbulo junto a la puerta de acceso al edificio tendrá unas dimensiones que permita inscribir un círculo de 2,10 m, con una altura libre de 2,50 m.

2. El espacio de comunicación entre este vestíbulo y la escalera o ascensor tendrá una anchura mínima de 1,20 m.

3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta el espacio o vía públicos.

2. Las escaleras en edificios de uso público o de viviendas colectivas no podrán tener un ancho de peldaño inferior a 1 m, al igual que sus rellanos, prohibiéndose los rellanos partidos, escaleras compensadas ni desarrollos helicoidales ni soluciones que reporten peligro a sus usuarios. Estas escaleras dispondrán de iluminación y ventilación naturales a través de ventanas de 1 m² de superficie, de la que su 40% será para ventilación. Se permitirán escaleras sin iluminación ni ventilación natural sólo cuando formen parte de un sistema contra incendios y estén presurizadas.

Sección 2a: SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS.

Apartado 7.5.5.- SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS.

1. Se entiende por barreras físicas, en general, todo obstáculo o impedimento, de tipo urbanístico, arquitectónico o no, que constituya un problema de movilidad o accesibilidad, pudiendo llegar a hacer impracticable un espacio urbano, edificación o medio de transporte, para ciertos usuarios, minusválidos o personas con movilidad reducida.

2. En esta Sección se ofrece un conjunto de requerimientos funcionales y dimensionales que, aplicados a los espacios y elementos físicos del entorno humano, permitan a cada usuario obviar o superar las diversas dificultades que se presenten, cumpliendo la LAA.

3. La supresión de las barreras arquitectónicas sólo precisaría atender, esquemáticamente, a dos simples cuestiones:

- Forma de llegar a todos los rincones de un espacio: Resolución de los problemas de maniobra y cambio de nivel.
- Manera de desarrollar las actividades necesarias en cada uno de los espacios: Solución de los impedimentos relacionados con el alcance y control.



Apartado 7.5.6.- SUPRESION DE BARRERAS FISICAS EN EL ESPACIO EXTERIOR.

1. En general, la urbanización de las vías, jardines y espacios públicos, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables por los minusválidos, atendiendo a los artículos 54 y siguientes de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos. Además, y en concreto, se cumplirán las disposiciones de la LAB. Para ello, el trazado de los itinerarios públicos se realizará de forma tal que los desniveles de sus perfiles longitudinales y transversales puedan ser utilizables sin problemas por personas con movilidad reducida. Por lo tanto, la parte destinada a peatones será tal que permita el cruce de dos personas, una de ellas en silla de ruedas, y en todo caso el paso de una silla de ruedas en los estrechamientos, que no podrán tener una longitud superior a 1 m.
2. Los pavimentos de los itinerarios peatonales, tanto en viario como en los espacios públicos, jardines, etc., serán duros, antideslizantes y sin resaltes que impidan o dificulten el paso de personas con movilidad reducida.
3. La altura máxima del bordillo en aceras o zonas análogas será de 14 cm, como máximo. Los bordillos tendrán los cantos redondeados con un radio mínimo de 1 cm o bien serán achaflanados en 2 cm. En los frentes de los vados peatonales, cruces de calles, paradas de autobús o cualquier obstáculo, desnivel o elemento potencialmente peligroso de los espacios públicos, se colocarán franjas de pavimento de 1 m de ancho, constituidas con material de textura o grafiado en relieve distintos. La pendiente del vado peatonal no será superior al 8%; su longitud, no inferior a 1,20 m, y el borde, a 1 cm.
4. Los alcorques, registros de instalaciones y desaques estarán enrasados con el pavimento, bien mediante rejillas u otros elementos que impidan el tropiezo de personas con dificultades para moverse.
5. Las aceras tendrán una pendiente transversal no superior al 2%, pero capaz de evacuar las aguas de lluvia o de limpieza, y ancho mínimo de 1,40 m.
6. Las escaleras tendrán directriz recta, con peldaños contruados de material antideslizante y sin resaltes sobre la tabica o contrahuella. La anchura de las escaleras será, como mínimo, de 1,20 m, con peldaños de huella superior a 32 cm y altura de tabica inferior a 15 cm. El número máximo de escalones no será superior a doce, debiendo tener descansillos, en su caso, con longitud no inferior a 1,20 m y pendiente inferior al 2%.
7. Las rampas o sendas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m y estarán pavimentadas con material indeformable y antideslizante; si son de tierra tendrán una compactación superior al 90% Proctor y se completarán con plataformas o rellanos de hormigón, asfalto u otro material indeformable de 1,50 m de longitud mínima. Las rampas de acceso a diferentes niveles no tendrán un ancho menor de 1,80 m, reducible a 1,20 m en caso de un solo sentido de circulación, ni una pendiente superior, longitudinalmente, al 8% ni, transversalmente, al 1%. La pendiente longitudinal podrá reducirse al 10% en tramos de longitud no superior a 10 m, o al 12%, en tramos de longitud inferior a 3 m, aunque se dispondrán pasamanos de 0,75 m de altura. Las rampas de más de 9 m de longitud tendrán rellanos de 1,50 m de longitud, como mínimo. El pavimento de las rampas será antideslizante, con distinta textura en las zonas de arranque y desembarque.
8. Las plantaciones y la colocación de elementos verticales se efectuarán de modo que ni éstos ni sus ramas o troncos inclinados invadan los caminos o sendas a alturas inferiores a 2,10 m.
9. Tanto en los espacios exteriores públicos como privados, deberá preverse una reserva de espacio para el aparcamiento de vehículos para impedidos, en proporción a la población prevista. El ancho de estas plazas de aparcamiento no será inferior a 3,50 m. La reserva de plaza estará adecuadamente señalizada a estos efectos.
10. La señalización vertical de las vías y espacios exteriores se efectuará mediante placas o banderolas colocadas a una altura superior a 2,10 m, con letras y números de 30 cm, como mínimo, de altura. La limitación de altura se respetará, también, con farolas, toldos, banderolas y semáforos, que podrán situarse, en caso contrario, en zonas que no interrumpen la circulación peatonal, y deberán disponer de avisadores



acústicos. Las obras temporales en los espacios exteriores dispondrán de balizas con avisador acústico.

11. Los buzones de correspondencia se colocarán con la abertura paralelamente al sentido longitudinal de la vía, abertura que se situará a 90 cm del suelo.

12. Los teléfonos públicos se colocarán a una altura no superior a 1,20 m. En el caso de cabinas, éstas tendrán una planta libre mínima de 1,30x1,40 m.

13. Los kioscos de temporada y las instalaciones permanentes se situarán en zonas lo suficientemente amplias y despejadas para no entorpecer el paso peatonal. Sus mostradores dispondrán de un espacio de 0,80 m de longitud para personas con silals de ruedas, situados a una altura máxima de 0,77 m.

Apartado 7.5.7.- SUPRESION DE BARRERAS FISICAS EN LOS EDIFICIOS.

1. Las rampas serán análogas a las definidas en el apartado anterior.

2. Todos los espacios de circulación dispondrán de una anchura mínima de 1,20 m y las puertas o pasos de 0,80 m. A ambos lados de toda puerta habrá un espacio libre, no barrido por la apertura de la hoja, donde pueda inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro.

3. Los pasillos no tendrán una anchura inferior a 0,90 m, debiendo ensancharse a 1,00 m en los cambios de dirección y frente a puertas colocadas paralelamente al sentido de la marcha.

4. Las puertas de acceso a los locales de distinto uso tendrán una anchura mínima de 0,80 m y las restantes, de 0,70 m. Se empleará picaporte o tirador de asa para la apertura de las puertas, colocado a 0,90 m de altura, como máximo.

5. Los vestibulos de los locales serán capaces para inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro libre de todo obstáculo, incluyendo el barrido de la hoja de la puerta.

6. Las viviendas dispondrán de un espacio libre de 1,20 m de diámetro que permita girar para acceder a cualquier aparato o mueble, incluso puertas. En la estancia y dormitorios tal círculo podrá inscribirse frente a la puerta de acceso y junto a un lado de la cama, debiendo separarse 0,70 m cualquier obstáculo de otro, sean elementos constructivos o mobiliario. Estos requisitos deberán cumplirse también en la cocina, previéndose un espacio libre de 1,20 m de diámetro frente a la puerta de acceso y zona de fregadero, así como una distancia libre de paso de 0,70 m entre dos elementos de mobiliario. En los baños y aseos, asimismo, se dispondrá un espacio libre de 1,20 m de diámetro mínimo que permita girar para acceder a todos los aparatos sanitarios, debiendo preverse, además, acceso al lavabo frontalmente y a la bañera, ducha e inodoro lateralmente, de 0,65 m de ancho mínimo, admitiéndose prescindir del bidet para cumplir este requisito.

Apartado 7.5.8.- SUPRESION DE BARRERAS FISICAS EN INSTALACIONES.

1. Las zonas de espectadores en las instalaciones deportivas y análogas tendrán pasillos de 0,90 m de ancho mínimo, debiendo preverse espacios de 1,20x0,90 m para sillas de ruedas en la primera y última fila. Las gradas tendrán accesos y espacios acotados y señalizados para uso por minusválidos en sillas de ruedas, de ancho no inferior a 1,85 m.

2. Los pavimentos de acceso a las zonas de piscina serán antideslizantes. Los vasos de la piscina dispondrán de peldaños hasta el fondo de la pileta en su parte menos profunda, con barandillas de tubo de acero inoxidable de 5 cm de diámetro y a unos 85 cm del suelo, con otro pasamanos a 70 cm que permita asirse a los bañistas más pequeños. El borde del vaso no presentará aristas vivas, procurándose que el agua enrase con su nivel.

3. Los vestuarios en estas instalaciones dispondrán de cabinas con dimensiones de 1,80x1,50 m, asientos a 48 cm del suelo, como máximo, barras de apoyo a 0,85 m del suelo y perchas a 1,10 m del suelo.



Sección 3ª: OTRAS CONSIDERACIONES PREVENTIVAS.

Apartado 7.5.9.- PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

1. Cualquier edificio se ajustará a las prescripciones establecidas en la NBE-CPI/96 y a cuantas otras fuesen aplicables para la protección contra incendios. Los edificios industriales se regirán por su normativa específica.
2. Cualquier local de uso no residencial, de pública concurrencia, comercial u hospitalario, ubicado en edificio con uso residencial, no podrá comunicarse con las viviendas ni sus escaleras o portal, debiendo tener sus recorridos de evacuación independientes de los del resto del edificio.

Apartado 7.5.10.- PREVENCIÓN DE LAS CAIDAS.

1. Los huecos en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura de más de 50 cm desde el suelo, así como los perímetros exteriores de las terrazas accesibles, estarán protegidos por antepechos o barandillas de 1 m de altura. Estos antepechos o barandillas no dispondrán de huecos con dimensiones superiores a 12 cm ni de elementos constructivos o decorativos que permitan escalarlos fácilmente.
2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 95 cm, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. La distancia libre de separación entre los elementos verticales constituyentes de las barandillas no será superior a 12 cm.

Apartado 7.5.11.- PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO.

1. Cuando por la posición emergente de una edificación, su altura o la presencia de grandes masas metálicas u otras circunstancias en sus inmediaciones pueda existir riesgos de accidentes por la acción del rayo, se exigirá la instalación de pararrayos eficaces.
2. La instalación del pararrayos tendrá en cuenta la resistencia eléctrica en función del volumen edificado a proteger y la peligrosidad del lugar respecto a su acción.

BLOQUE 7.6: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACION Y ENTORNO.

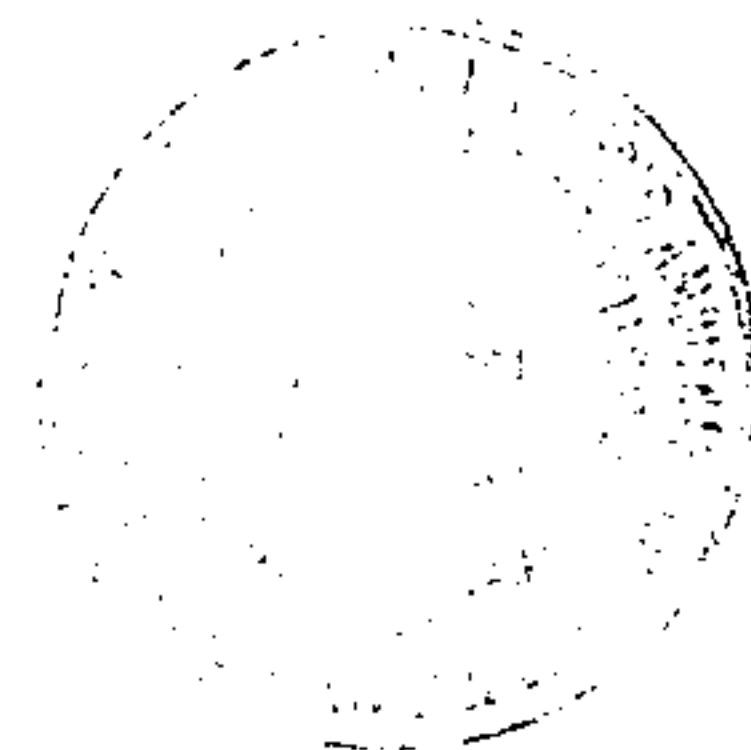
Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 7.6.1.- DEFINICIÓN.

1. Las condiciones estéticas pretenden conseguir el mejor aspecto posible de la imagen de la ciudad y el entorno de actuación edificatoria, imponiendo a ésta y a demás actos incidentes unas normas con unos objetivos precisos, en función de las características del entorno y las peculiaridades de las zonas, tanto urbanas como rurales.
2. Estas condiciones son de aplicación a cualquier actuación sujeta a licencia urbanística o que afecte a los bienes urbanos.

Apartado 7.6.2.- ADAPTACIÓN AL ENTORNO.

1. Las construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieren emplazadas, debiendo cuidarse los aspectos de composición arquitectónica del edificio, tratamiento de fachadas, tamaño y disposición de huecos, sistema de vuelos, materiales, cubiertas, desniveles, etc., así como la imagen urbana y rural del Municipio, tanto en lo referente a las edificaciones, en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas o espacios libres.
2. Con base en las limitaciones de la legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá prohibir aquellas edificaciones de baja calidad constructiva o estética, claramente atentatorias contra el entorno o el paisaje y plantear las correcciones oportunas. En



todo caso, el condicionamiento de las licencias urbanísticas por motivos estéticos podrá alcanzar al uso, dimensiones del edificio, característica compositivas de sus fachadas, cubiertas y huecos, aspecto y calidad de los materiales empleados, color del conjunto, vegetación empleada (en cuanto a sus especies, portes y distribución, incluso) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno que que se sitúa la actuación urbanística propuesta.

3. Tanto las nuevas construcciones como la modificación de las existentes, deberán ajustarse en su diseño y composición a las características aceptables y dominantes del ambiente de situación. Para ello, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda establecerse, el proyecto técnico y los trabajos de construcción pondrán especial cuidado en armonizar, sin imitación a ultranza, los sistemas de cubierta, coronación, posición de los forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. Como consecuencia, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación del correspondiente análisis de impacto sobre el medio en que se localicen las actuaciones propuestas, bien mediante perspectivas axonométricas o maquetas a escala, bien a través de montajes fotográficos u otras técnicas gráficas, que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del conjunto y su normal integración en el medio.

4. El planeamiento de desarrollo o complementario demostrará, tanto en el diseño de los espacios urbanos como en la redacción de su normativa, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, analizando el lugar de actuación, sus límites visuales desde cualquier posición, sus siluetas características, así como los elementos interesantes del paraje, edificaciones, arbolado y vegetación existentes. Este estudio se expondrá, gráficamente, en planos a escala no superior a 1/2.000, así como en perspectivas axonométricas y comentarios escritos que permitan la formación de un criterio cabal sobre las características del desarrollo urbanístico propuesto.

Sección 2a: CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS EDIFICIOS.

Apartado 7.6.3.- FACHADAS.

1. En sistemas de ordenación de edificación cerrada, adosada y agrupada la composición de cada edificio deberá adecuarse al contiguo mediante la armonización de las líneas fijas de referencia, como cornisas, aleros y zócalos, los ritmos y proporciones de vanos y macizos, la textura y el color de los materiales y las invariantes de la expresión arquitectónica.

2. La composición del conjunto obedecerá a criterios de integridad, de manera que exista correspondencia entre el todo y las partes y el resultado final sea único. En todo caso, la composición de las fachadas responderá fundamentalmente a las características morfológicas del entorno donde se ubiquen, para lo que el tamaño de sus huecos serán rectangulares, con proporciones lado mayor/lado menor = 2/3, disponiéndose el lado mayor en sentido vertical.

3. El tratamiento de fachada deberá responder a las características morfológicas del lugar, por lo que no podrá admitirse que la composición y tamaño de los huecos se justifique por la simple correspondencia con la expresión dimensional del programa interior.

4. La fachada será preferentemente plana, alineándose los huecos en horizontal y vertical, por lo que se prohíbe marcar los elementos estructurales, como forjados y pilares, excepto en el último forjado, que puede marcarse con molduras o cornisas. En el caso de emplearse acabados rugosos, los huecos deberán recercarse con materiales lisos.

5. Se emplearán en las fachadas materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que, por su escasa durabilidad, dificulten la conservación y protección del paramento y perjudiquen el decoro del espacio público exterior. No se admitirán revestimientos de fachadas a base de tratamiento pulidos o de losetas brillantes, como gres,



azulejos, etc., así como los que tengan de base un ligante de resinas sintéticas, como granulite y otros análogos. Se dispondrá preferentemente un zócalo de piedra natural o artificial o revocos a la tirolesa, nunca con más de 1 m de altura, y se aconseja remarcar las esquinas y remates con el mismo material, a la manera tradicional.

6. El color de las fachadas y elementos del edificio o parcela será libre, aunque predominantemente se emplearán los colores claros, térreos, ocres, almogres o blancos, adaptándose a las características ambientales del lugar. Se prohíben los colores oscuros, intensos o chillones, y las pinturas al aceite, pudiendo el Ayuntamiento definir los colores a emplear en las distintas zonas.

7. A efectos sistemáticos, los colores se referirán a la norma UNE 48-103-94, en base al sistema de ordenación y notación del color MCS (Natural Color System), aplicable a pinturas opacas y uniformemente coloreadas, utilizando un sistema alfanumérico de descripción e identificación: UNE S sc- ϕ (s = negrura, dos dígitos; c = cromaticidad, dos dígitos; ϕ = tono, dos letras y dos dígitos entre ellas).

Las fachadas podrán descomponerse en sus distintos elementos compositivos: basamento, fondo, relieves y huecos, teniendo en cuenta que el fondo constituye el aspecto propio del inmueble respecto a los vecinos, y sin pretender actualizar-modernizar la imagen de una fachada sino, por el contrario, destacar los rasgos estilísticos de cada edificio y su época. El basamento será de color oscuro para soportar la suciedad. Los relieves serán de color agrisado que recuerde la fábrica pétreo a la que sustituyen. Las carpinterías serán oscuras, con el fin de dar protagonismo a las tonalidades de las partes ciegas de la fachada y profundidad al hueco; se emplearán coloraciones clásicas: marrones, verdes y blancas.

En todo caso, los colores admisibles en los paramentos de fachadas contendrán pigmentos claros y poco saturados de los tonos completos, de manera que $s \leq 30$ y $c \leq 20$, sin coincidencia extrema ($s = 30$ con $c = 20$).

8. En ningún caso se admitirá dejar los paramentos sin revestir o pintar, siéndoles de aplicación las prescripciones de la legislación urbanística al respecto, para lo que el Ayuntamiento impondrá a los propietarios un plazo, no superior a 4 meses, dentro del primer año de vigencia de estas MU, para que procedan al revoco o pintado y, en su caso, llevar a cabo la ejecución subsidiaria correspondiente.

9. Siempre que queden medianeras al descubierto será obligatorio su tratamiento con idénticos materiales, textura y color que los de las fachadas.

10. Cuando se produzca un desnivel superior a 3 m entre cubiertas de edificaciones colindantes, la parte de edificación que sobresalga deberá retranquearse 2 m, como mínimo, tratándose el paramento como fachada, al no permitirse medianeras al descuberto.

11. Cuando existan edificios ya construidos con testeros sobresalientes más de 3 m sobre la edificación adyacente, supuesto que ésta cumpliera las condiciones de altura reguladas, los propietarios de aquéllos deberán decorar los paramentos sobresalientes, sin perjuicio de las circunstancias urbanísticas de tales edificios.

12. La composición deberá resolver adecuadamente las plantas bajas en relación con el terreno o rasante prevista y el resto de la fachada. No se admiten, pues, elementos salientes en las fachadas abiertas al suelo exterior (patio de huertas), ni obras de nueva planta o reforma que atenten contra la unidad compositiva del edificio o introduzcan elementos no acordes con el conjunto edificado.

13. Las fachadas, muros o verjas de cerramiento que linden con la calle o espacios públicos tendrán un zócalo de piedra natural o artificial de, al menos, 50 cm de altura sobre su rasante.

14. Los muros y verjas de cerramiento deberán rematarse con enfoscado de mortero de cemento y pintura o piedra natural o artificial.

15. La carpintería, tanto en fachadas exteriores como a patios, será de madera tintada o pintada con colores tradicionales (verde, marrón, gris o sepia) no admitiéndose, en todo caso, maderas en su color natural ni barnizadas. Análogamente, se admite la carpintería metálica siempre que esté tratada con lacas apropiadas, por lo que no



podrán emplearse en su color natural sino, preferentemente, en color o blanco.

16. No se autorizarán cerramientos desordenados de terrazas visibles desde los espacios públicos, ni el empleo de elementos acristalados con marcos de aluminio color natural.

17. Los aparatos o instalaciones que sobresalgan de las fachadas o cubiertas, como chimeneas, extractores, elementos de la refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de agua o humos, o similares, no podrán situarse a menos de tres (3) m de la rasante de la acera o espacio público, ni sobresalir más de 30 cm del plano de la fachada exterior.

Apartado 7.6.4.- CUBIERTAS.

1. Las cubiertas se tratarán como fachadas del edificio, siéndoles de aplicación las limitaciones de los apartados anteriores, al igual que los elementos técnicos de las instalaciones.

2. Las cubiertas planas no podrán rematarse con materiales oscuros (asfalto, pinturas chillonas, etc.) o inadecuados (planchas de fibrocemento, zinc o similares). No se admiten los aleros de teja en las edificaciones con cubierta de azotea.

3. Los parapetos de cubierta se rematarán preferentemente con albardillas de piedra del país (tosca), no admitiéndose piezas vidriadas o cerámicas.

Apartado 7.6.5.- CERRAMIENTOS O VALLADOS.

1. Todas las parcelas no edificadas deberán estar cercadas en la alineación a calle o espacios públicos, para lo que se emplearán vallas convenientemente sólidas y de buen aspecto, con una altura no superior a 2,50 m. Cuando la parcela incluya terrenos reservados para uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable, según el modelo que al respecto apruebe el Ayuntamiento.

2. En todas las obras en construcción será preceptiva la colocación de una valla provisional de 2,50 m de altura, situada como máximo a 0,50 m de la línea del bordillo de la acera. Cuando no se pudiera cumplir esta condición o, por circunstancias especiales, no sea aconsejable, el Alcalde fijará las características de la valla o exigirá el empleo de un andamio volado, con piso y frente atablonado, para impedir la caída de materiales y herramientas.

3. El cerramiento de las parcelas edificadas con retranqueo no tendrá una altura ciega o con elementos de fábrica o muro ciego superior a 1,20 m, pudiendo incrementarse tal altura hasta 3 m mediante rejas, vegetación o cualquier tipo de cerramiento de carácter traslúcido. El cerramiento de las parcelas deberá definirse en el proyecto de edificación.

4. El Ayuntamiento podrá tolerar, tras informe favorable de los servicios técnico y jurídico municipales, cerramientos no ajustados al subapartado anterior para edificios aislados que, por razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad.

5. En los solares, y hasta el momento en que se disponga de la licencia urbanística de edificación, se podrán admitir provisionalmente los usos de carácter público que se indican a continuación:

- Recreo para la infancia.
- Estancia y descanso de personas.
- Esparcimiento con instalaciones de carácter desmontable.
- Estacionamiento de vehículos.

La dedicación del solar a los usos de esparcimiento podrá completarse con instalaciones de kioscos para bebidas, aparatos de feria y otras instalaciones provisionales de tipo similar. Tales usos, en todo caso, se regirán por el procedimiento y condiciones previstas para los usos y obras provisionales por la normativa urbanística.

Apartado 7.6.6.- CUERPOS VOLADOS.

1. En cada ámbito o sistema de ordenación de la edificación estas NU establecen las



condiciones de permisividad de los cuerpos volados, según sus características. En caso contrario, se estará a las siguientes limitaciones:

A) La superficie de vuelo de los cuerpos volados no será superior al 25% la cuarta de la suma de las longitudes de los bordes de forjado de las fachadas en las que se puede colocar un cuerpo volado. Esta superficie de los cuerpos volados vendrá determinada por la siguiente fórmula: $S_v = L \cdot (n - 1) \cdot 0,25 \cdot V$, siendo S_v el porcentaje de los bordes de forjado de fachada desde los que se puede volar; L , la longitud de fachada; n , el número de plantas sobre la rasante exterior; 0 , el porcentaje de ocupación de los bordes de forjado; V , la distancia máxima del plano frontal de vuelo, y \pm , el signo de multiplicación.

B) Los cuerpos volados cerrados y semicerrados, en general, no podrán sobresalir de la fachada más de un quinceavo (1/15) del ancho de la calle y, como máximo, un (1) m. En concreto, cumplirán las siguientes condiciones:

a) En edificación cerrada (RCe):

- En calles de 7 a 9 m de ancho, el vuelo máximo será de 0,60 m, con una superficie de vuelo no superior al 40% de la fórmula anterior.

- Los cuerpos volados cerrados o semicerrados no podrán representar más del 70% de la superficie o longitud de vuelo, calculada con la fórmula antedicha.

- En los chaflanes, el cuerpo volado deberá equidistar del eje de simetría de aquél y, a su vez, colocarse simétricamente respecto a tal eje.

- No se permitirán en calles con ancho inferior a 7 m.

b) En edificación aislada, agrupada o adosada (RAAs, RAa o RAAd):

- Los cuerpos volados no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas MJ u Ordenanzas del planeamiento de desarrollo o

c) En edificación a borde de camino o tradicional: (RBc o ET):

- No se admiten cuerpos volados cerrados o semicerrados.

d) En edificación complementaria:

- Los cuerpos volados no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas MJ u Ordenanzas del planeamiento de desarrollo o complementario. En manzanas tipo RCe cumplirán sus limitaciones.

C) Los cuerpos volados abiertos no sobresaldrán de la fachada más de 0,75 m ni superará en más de 50 cm el ancho del hueco, que no tendrá más de 1,50 m de ancho.

Las balconadas no excederán en más de 50 cm el ancho de los huecos extremos ni el vuelo anteriormente detallado. Se prohíben los antepechos ciegos en los cuerpos volados abiertos. Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a) En edificación cerrada (RCe):

- En calles de ancho inferior a 9 m, el vuelo máximo será de 0,60 m, con una superficie de vuelo no superior al 50% de la fórmula anterior.

- En los chaflanes, el cuerpo volado deberá equidistar del eje de simetría de aquél y, a su vez, colocarse simétricamente respecto a tal eje.

- No se permitirán en calles con ancho inferior a 7 m.

b) En edificación aislada, agrupada o adosada (RAAs, RAa y RAAd):

- Los cuerpos volados abiertos no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas MJ u Ordenanzas del planeamiento de desarrollo o complementario, excepto en RAAd, donde los cuerpos volados abiertos de fachadas a calle o espacio público o laterales de borde de manzana podrán sobresalir 0,90 m máximo, sin ocupar más del 50% de la longitud de fachada.

c) En edificación a borde de camino o tradicional: (RBc o ET):

- En zona RBc, los cuerpos volados abiertos no ocuparán los retranqueos fijados por estas MJ.

- En zona ET, los cuerpos volados abiertos se prohíben en general. Podrá admitirse siempre que así se contemple en el correspondiente PEFC.

d) En edificación complementaria:

- Los cuerpos volados abiertos no podrán ocupar los retranqueos que obli-



gatoriamente se fijan por estas MU u Ordenanzas del planeamiento de desarrollo o complementario. En manzanas tipo RCe cumplirán sus limitaciones.

2. En los patios de parcela no se permite ningún tipo de cuerpo volado. En los patios de manzana se autorizan los cuerpos volados abiertos.
3. Los cuerpos volados sólo se permitirán a partir del forjado de techo de planta baja, siempre que se encuentren a una altura no inferior a 3 m sobre la rasante de la acera o espacio público.
4. Los cuerpos volados deberán separarse de los extremos de la fachada lindante con otra propiedad o medianería una longitud igual al vuelo y, como mínimo, 0,60 m.
5. Cuando los cuerpos volados queden delimitados por planos, éstos serán necesariamente paralelos a los planos verticales de fachada. Cuando se delimiten con otras superficies, éstas serán necesariamente simétricas respecto al eje de hueco o huecos.
6. Se admite la redistribución de superficies voladas entre plantas, respetando los límites laterales y frontales de vuelo, siempre que la longitud de vuelo en el plano de fachada no supere el 60% de la longitud de fachada.
7. No se permiten cuerpos volados en los patios de huerta abiertos al suelo exterior.
8. En el suelo rústico no se permitirán cuerpos volados cerrados ni semicerrados.

Apartado 7.6.7.- ELEMENTOS VOLADOS.

1. En cada ámbito o sistema de ordenación de la edificación estas MU establecen las condiciones específicas de los elementos volados, según sus características. En caso contrario, se estará a las siguientes limitaciones:

a) Los elementos funcionales, como persianas, rejas, viseras, etc., no podrán exceder de la alineación de fachada por debajo de una altura de 2,50 m desde la acera o espacio público, como mínimo.

b) Las cornisas y aleros no sobresaldrán de la alineación exterior o plano de fachada, incluyendo la que dé a patios, más de 0,60 m.

c) Las marquesinas no sobresaldrán más de 0,60 m del borde de la acera, en su caso, ni más de 0,10 m por encima del forjado de techo de planta baja, ni tendrán una altura libre menor de 3,50 m. El desagüe de las aguas de lluvia no podrá hacerse sobre los espacios públicos. No se admitirán en aceras de menos de 3 m de ancho.

d) Los toldos, que serán móviles, incluso sus estructuras, tendrán una altura libre mínima de 2,25 m; no sobresaldrán más de 0,60 m del borde de la acera, en su caso, ni tendrán una anchura de más de 3,00 m. En todo caso, respetarán el arbolado existente. Los toldos fijos serán asimilados a las marquesinas.

e) Los portales y escaparates no sobresaldrán de la alineación exterior, en planta baja, más de la décima parte del ancho de la acera ni, en ningún caso, 0,15 m con ningún elemento constructivo de los locales comerciales, portales o cualquier otra parte del edificio. En todo caso, no se permite resalte alguno en aceras de anchura inferior a 1,50 m.

f) Los anuncios colocados paralelamente al plano de fachada sólo podrán sobresalir de éste 0,10 m, debiendo cumplir, además, las siguientes condiciones:

- No se admitirán anuncios elaborados con telas u otros materiales que no reúnan las necesarias condiciones de durabilidad y estética.

- En planta baja, deberán colocarse a una distancia de 0,50 m sobre el hueco del portal, dejando totalmente libre su dintel, y sólo ocuparán una franja de 0,90 m de anchura sobre el dintel de los huecos de fachada. Se exceptúan de las limitaciones anteriores las placas de dimensiones máximas de 40 cm de lado y 2 cm de espesor, que pueden colocarse en las jambas de los huecos.

- En las plantas altas, se colocarán adosados a los antepechos de los huecos, ocupando una franja de 0,70 m de ancho, como máximo, sin sobresalir más de 0,25 m de sus jambas ni reducir la superficie de iluminación o ventilación

- mientos con edificaciones vecinas, ajustados a las condiciones generales.
- La ocupación máxima de la parcela por la edificación no superará el 70%.
5. Las condiciones de forma y altura a tener en cuenta se ajustarán a los siguientes límites:
- La edificabilidad no será superior a 1,40 m²c./m².
 - La altura máxima se fija en 2 plantas.
 - La altura de la edificación se fijará tanto en número de plantas como en metros respecto al terreno preparado como a vía pública.
6. Este sistema de ordenación será el aplicable, en general, a las manzanas con edificaciones características de las áreas tradicionales, con uso característico de vivienda unifamiliar o colectiva. No se admitirá en sectores de nuevo desarrollo sin edificación arraigada.

Sección 7a: SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION INDUSTRIAL: I.

Apartado 7.7.14.- DEFINICION Y APLICACION.

1. El sistema zonal industrial corresponde al de edificios o instalaciones exclusivos para usos industriales, ubicados en parcelas expresamente reservadas por estas NSPA o por el planeamiento de desarrollo habilitado para tal fin.
2. Este sistema de ordenación regulará las condiciones de edificación del suelo urbano calificado como zona Industrial, identificada con el símbolo I en los Planos de Ordenación.
3. Este sistema de ordenación sólo será aplicable en el suelo apto para urbanizar cuando expresamente se prevea por estas NSPA.

Apartado 7.7.15.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE EDIFICACION INDUSTRIAL.

Las edificaciones destinadas exclusivamente a uso industrial cumplirán las condiciones determinadas para el sistema de ordenación de la edificación adosada con las matizaciones que se establecen en los subapartados siguientes:

Apartado 7.7.16.- CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LA ZONA INDUSTRIAL.

1. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta los criterios generales y regulaciones que se exponen en esta Sección para este tipo de sistema de ordenación zonal industrial, tanto para las características generales de la trama del asentamiento como de la parcelación y las condiciones de posición, ocupación y forma de la edificación.
2. El diseño de la trama urbana atenderá a los siguientes criterios:
 - Secciones viarias con anchos mínimos de 15 m con calzadas de 7 m, que podrán reducirse a 10 m y 2 m, respectivamente, para vías cortas y pocos y pequeños edificios.
 - Predominio del tránsito rodado, con aceras no inferiores a 2 m de ancho.
3. La parcelación estará limitada por los siguientes criterios:
 - Parcelario lo más homogéneo posible, función de las categorías industriales previstas.
 - La superficie mínima de parcela bruta y la longitud mínima del lindero frontal será función del uso pormenorizado previsto.
4. Las condiciones de posición y ocupación previsibles se ajustarán a los siguientes límites:
 - La disposición de la edificación asegurará un tratamiento homogéneo de los retranqueos frontales, que no serán inferiores a 5 m, conformando un frente continuo y ordenado en cada tramo de manzana.
 - La ocupación máxima de la parcela por la edificación no superará el 65% de la parcela neta, deduciendo la superficie correspondiente a retranqueos.
5. Las condiciones de forma y altura a tener en cuenta se ajustarán a los siguientes límites:



de los locales.

- En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios en las partes altas de los edificios, cubriendo la totalidad de su longitud con una altura no superior a 1/10 de la del edificio, sin exceder de 2,00 m.

- En los edificios de uso exclusivamente comercial, de espectáculos o industrial, podrán instalarse en fachada anuncios de mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos ni descompongan la ordenación o diseño de la fachada.

- En los muros medianeros podrán colocarse anuncios sujetos a las condiciones del anterior epígrafe de este apartado y las demás que impongan estas NJ.

- Los anuncios luminosos deberán estar colocados a más de 3 m de altura sobre la rasante de la vía o terreno preparado. Cumplirán las normas técnicas vigentes para su instalación, además de las limitaciones anteriores.

g) Los banderines o anuncios colocados perpendicularmente al plano de fachada se situarán a una altura mínima de 2,25 m sobre la rasante de la acera o terreno preparado. Su saliente máximo respecto al plano de fachada será equivalente al de los balcones, en tanto que su dimensión vertical no sobrepasará 0,90 m. En los pisos altos, únicamente podrán colocarse a la altura de los antepechos. En las marquesinas podrán adosarse a sus costados, cumpliendo las limitaciones señaladas para ellas y pudiendo sobrepasar la altura de éstas 0,25 m. En zonas no residenciales se permitirán banderines verticales con salientes análogos a los señalados para las marquesinas y sin limitación de altura. En todo caso, los banderines luminosos cumplirán los requisitos fijados en el anterior epígrafe g) para los anuncios.

2. En los edificios catalogados o sometidos a la normativa de protección no se permitirá la colocación de ninguno de los elementos volados contemplados en este apartado, con excepción de los aleros, cornisas y cualquier otro elemento constructivo inherente al propio edificio.

3. Las hojas de puertas y ventanas de planta baja no invadirán cualquier espacio público en su giro de apertura.

Sección 3ª: CONDICIONES ESPECÍFICAS SOBRE EL ENTORNO.

Apartado 7.6.8.- PUBLICIDAD EXTERIOR.

1. En el suelo rústico y en suelo apto para urbanizar se prohíbe cualquier tipo de publicidad, con excepción de los carteles informativos no publicitarios siguientes:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento correspondiente, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo las limitaciones de los apartados anteriores.

b) Carteles informativos de los servicios útiles para el usuario de las carreteras, que podrán situarse a una distancia no superior a 0,5 km del lugar en que se encuentre el servicio, al margen de cumplir la reglamentación del organismo titular de la carretera, en su caso.

c) Carteles de señalización oficial de las carreteras o servicios de titularidad pública.

2. Las dimensiones de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos, sus lados no serán superiores a 1,50 m, su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, debidamente anclados al terreno y situados a más de 10 m de la alineación del camino o carretera, fuera de la zona de dominio público de la vía.

3. Los carteles publicitarios sólo podrán colocarse en los cerramientos de solares o fincas y en las obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de su ejecución, previo otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística. Estos carteles no se permitirán en las áreas protegidas ni en las edificaciones catalogadas.



Apartado 7.6.9.- PROTECCION Y FOMENTO DEL ARBOLADO Y LA VEGETACION.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre, deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida cuanto antes.
2. Las plantaciones de los espacios libres o patios existentes, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservarse y mantenerse en buen estado.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios públicos deberán plantarse especies vegetales, preferentemente arbóreas, que serán mantenidas por el propietario con las ayudas que establezca el Ayuntamiento. Como mínimo, estos jardines delanteros deberán dotarse de un árbol de porte por cada 7 m de fachada o fracción y en función de su profundidad: cuanto mayor, el arbolado deberá ser de mayor porte.
4. En todo caso, el planeamiento de desarrollo o complementario deberá prever, en sus condiciones de urbanización, la implantación de arbolado de sombra y vegetación en el ámbito de actuación.
5. En los sistemas de ordenación aislada y agrupada, será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo la plantación de árboles, al menos en un 60% de la superficie de los espacios libres de la parcela.
6. La vegetación existente en espacios destinados al uso público deberá ser protegida y conservada, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes o espacios de recreo y expansión.
7. Todos los jardines delanteros de cualquier sistema de edificación deberán dotarse al menos de un árbol de porte, de acuerdo con su profundidad y por cada 6 m de fachada o fracción. Como orientación, las especies adecuadas a las distintas profundidades serán las siguientes:

- a) Hasta 3 m de profundidad:
- Howea forstiana (Kenia)
 - Cocos jatay (Cocotero argentino)
 - Melia azedacrach (Paraíso)
 - Balo (Plocana pendula)
 - Cocoloba uvifera (Uva de mar)
 - Acacia majorera (Acacia ciclops)

- Acacia retinoides (Acacia de tres estaciones)
- Corynocarpus lavigata (Laurel de Nueva Zelanda)
- Brachychiton acerifolius (Branchito rojo)
- Citaxylon quadrangulare (Citarexilon)
- Drago (Dracaena draco)
- Acebuches (Olea europea)

- b) Hasta 5 m de profundidad:
- Almácigo (Pistacia atlántica)
 - Mangifera indica (Mango)
 - Tipuana speciosa (Tipuana)
 - Pandanus utilis (Pándano)
 - Jasminum odorantissimum
 - Taray (Tamarix africana)
 - Gravillea robusta (Pino de oro)
 - Tamarindus indica (Tamarindo)
 - Dracaena drago (Drago)
 - Delonix regia (Flamboyán)

- Palmera datilera (Phoenix dactylifera)
- Bauhinia purúrea (Árbol orquídea)
- Brachychiton discolor (Branchito rosado)
- Ligustrum japonicum (Aligustre)
- Phoenix canariensis (Palmera canaria)
- Tarajal (Tamarix canariensis)
- Spathodea campanulata (Tulipero del Gabón)
- Jacaranda mimosaeifolia (Jacaranda)
- Persea indica (Aguacatero)
- Sabina (Juniperus phoeniceae)

- c) Arbustos y plantas, con cualquier profundidad:
- Aulaga (Launacea arborescens)
 - Sonchus canariensis
 - Adelfas (Nerium oleander)
 - Alcohol (Frankenia ericifolia)
 - Incienso (Artemisia canariensis)
 - Vinagrera (Rumex lunariae)
 - Tarajal (Tamarix canariensis)

- Cardón (Euphorbia canariensis)
- Guaydil (Convolvulus floridus)
- Orobol (Withania aristata)
- Lentisco (Pistacia lentiscus)
- Justicia hyssopifolia
- Amulai (Artemisia reptans)
- Parolinia intermedia



Apartado 7.6.10.- PROTECCION DE LOS ESPACIOS, ELEMENTOS E INSTALACIONES O REDES URBANAS.

1. Como espacios urbanos se entienden, a efectos de su protección, la plaza, jardines y demás espacios libres públicos o privados y el sistema de comunicaciones.
2. Como elementos urbanos, análogamente, se consideran las fuentes, monumentos, esculturas, obras civiles y todos los incluibles en el mobiliario urbano.
3. Las instalaciones o redes urbanas se refieren a todas las obras de infraestructuras exigibles por estas NSPA y ejecutadas para su materialización.
4. Tanto los espacios como los elementos urbanos se destinarán al uso previsto, permitiéndose las actuaciones de mantenimiento y las pequeñas modificaciones que no alteren su destino.
5. No se permitirá el vertido de materiales o líquidos sobre el pavimento de las vías, ni la reparación de vehículos sobre aquéllas, a no ser que se cuente con autorización del Alcalde o se trate de una emergencia justificada.
6. Las redes urbanas deberán mantener las interdistancias reglamentarias entre los diversos conductos, tendiendo a colocar los posiblemente más contaminantes en niveles inferiores, como las redes de saneamiento. Las profundidades de tales redes respecto a los pavimentos de las calzadas y aceras se atenderán a las directrices que al respecto fije el Ayuntamiento de Arico.
7. Los elementos destacados de las instalaciones, como estaciones transformadoras o torres de enlace, deberán adaptarse claramente al ambiente urbano del entorno de ubicación, desechándose las soluciones estandarizadas de dudoso gusto y estética deplorable. Las instalaciones posiblemente productoras de gases, como las estaciones depuradoras y decantadoras-digestoras, deberán ubicarse de tal manera que, al margen de cumplir las limitaciones anteriores, los vientos dominantes no aumenten el impacto de las emisiones sobre el emplazamiento, disponiéndose barreras vegetales adecuadas al entorno y a las vistas de lejos.
8. No se permitirán, en el ámbito del suelo urbano, líneas aéreas de ningún tipo de instalación, que deberán colocarse subterráneamente ni, aún en parcelas privadas, la instalación de antenas de radio-amateur ni antenas parabólicas de más de 1,20 m de diámetro sin protección de vistas.
9. La iluminación exterior, tanto de las edificaciones, instalaciones y espacios públicos como privados, deberá ajustarse a las limitaciones establecidas por el Reglamento del Instituto de Astrofísica de Canarias, conforme se regula en el epígrafe 6.b) del apartado 5.2.7 NU.

Apartado 7.6.11.- PROTECCION DE CULTIVOS.

1. Las construcciones y edificaciones que deban erigirse en el suelo rústico o apto para urbanizar deberán disponerse sobre el terreno de forma tal que afecten lo menos posible a los cultivos existentes, para lo que se tenderá, en cualquier caso, a la conservación de los árboles de porte medio o mayores, cuya tala se ajustará a las limitaciones expuestas en el próximo apartado 7.6.13 NU.
2. Los terrenos de cultivos existentes o que se lleven a cabo en lo sucesivo no podrán verter las aguas de riego o cualquier desperdicio sobre los espacios públicos. Deberán disponerse los abancalamientos precisos de las huertas y se levantarán los muros de contención de tierras para evitar el derrumbe de las tierras colindantes con los espacios públicos y las posibles afecciones que puedan derivarse.

Apartado 7.6.12.- CONDICIONES PARA LOS TENDIDOS DE LINEAS.

1. Los tendidos de las líneas de cualquier tipo de instalaciones o servicios de infraestructura general deberán evitar su paso sobre las zonas boscosas, los espacios costeros abiertos y los declarados protegidos por estas NSPA o la normativa sectorial. No se permitirá que las líneas se recorten visualmente sobre el paisaje protegido ni sobre las cumbres o crestas de los accidentes orográficos ni sobre las playas o acantilados costeros.
2. En las áreas urbanas y en las zonas próximas a carreteras y caminos, estas líneas



deberán colocarse a las distancias reglamentarias, evitando, en todo caso, el paso por las zonas edificables conforme a la ordenación prevista en estas NSPA.

Apartado 7.6.13.- TALA DE ARBOLES.

1. Se prohíbe la tala de cualquier árbol, tanto en el suelo rústico como en el suelo apto para urbanizar o en el suelo urbano.
2. En casos debidamente justificados, la tala de árboles en los suelos rústicos y aptos para urbanizar requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de medio ambiente. El planeamiento de desarrollo preverá la conservación del arbolado existente, desviando el trazado de las vías necesarias y situando la futura edificación suficientemente alejada de su alcance. En el suelo urbano, la edificación de parcelas tenderá a respetar el arbolado existente, que sólo podrá ser afectado previa autorización del Ayuntamiento.

Sección 4a: CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

Apartado 7.6.14. OBJETIVOS DE LA PROTECCION.

1. En estas NU se regulan las medidas encaminadas a mantener el patrimonio arquitectónico, así como a preservar los ambientes tradicionales característicos del proceso de formación del espacio edificado, de la memoria colectiva y los valores culturales municipales. Para ello, se determinan los grados de intervención aplicables a las edificaciones y espacios a proteger, en función del grado o nivel correspondiente de protección, regulados en el apartado 3.5.18 de estas NU.
2. Las normas de protección serán de aplicación a todos los edificios y espacios que se incluyen en el Catálogo de Espacios y Edificios Protegidos.
3. En el suelo rústico sólo se incluyen las edificaciones singulares, adscribiendo el resto al Catálogo de zonas de protección ambiental en los asentamientos rurales.
4. Los elementos protegidos incluibles en áreas de protección, como en los núcleos de Icor, Villa de Arico y Arico Nuevo, deberán incluirse en un Catálogo específico, a través de Planes Especiales de Protección que desarrollen estas NSPA, conforme con el artículo 78 RPU. Estos Planes y las Normas Especiales de Protección podrán alterar las determinaciones de estas NSPA en lo referente al régimen de obras permitidas, compatibilidad de usos y condiciones específicas de los ámbitos que comprenda, sin que suponga modificación de estas NSPA.

BLOQUE 7.7: CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION.

Sección 1a: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 7.7.1.- CONCEPTO DE SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION.

1. Un sistema de ordenación es el conjunto de determinaciones configuradoras del espacio urbano y la edificación en sus aspectos físicos. Se concreta en unas condiciones normativas sobre la parcelación, disposición de la edificación en la parcela, ocupación, altura y edificabilidad de la edificación, como mínimo.
2. En este Bloque, las NU de las NSPA establecen los distintos sistemas de ordenación de la edificación, regulando genéricamente sus parámetros y márgenes dimensionales, así como las relaciones de compatibilidad y conversión entre algunos de ellos.
3. El planeamiento de desarrollo de estas NSPA, sea Plan Parcial en suelo apto para urbanizar o Plan Especial en suelo urbano, será competente para asignar a cada división terciaria o zona del territorio ordenado un determinado sistema de ordenación y concre-

tar la cuantía de los parámetros dimensionales reguladores.

4. En el suelo clasificado como urbano, al margen de cumplirse las disposiciones contenidas en este Bloque que sean aplicables en función del sistema de ordenación correspondiente, así como las establecidas en la PARTE 8, deberá ajustarse cualquier actuación a las regulaciones o determinaciones específicas fijadas en la PARTE 9 de estas MU.

Apartado 7.7.2.- RELACION DE SISTEMAS DE ORDENACION.

1. Las NSPA establecen los siguientes sistemas de ordenación de la edificación:

- Sistema de ordenación de edificación cerrada:..... RCe.
- Sistema de ordenación de edificación adosada:..... RAd.
- Sistema de ordenación de edificación aislada:..... RAs.
- Sistema de ordenación de edificación agrupada:..... RAg.
- Sistema de ordenación de edificación tradicional:.. ET.
- Sistema de ordenación de edificación industrial:... I.
- Sistema de ordenación de edificación complementaria.

Apartado 7.7.3.- DETERMINACION DEL SISTEMA DE ORDENACION POR LOS PLANES PARCIALES.

1. La asignación a determinadas áreas del territorio de un sistema de ordenación, tal como se estableció en el apartado 3.2.11, en combinación con la fijación de un uso por menorizado predominante, constituye la técnica para la ordenación de la zonificación, es decir, la subdivisión del sector en ámbitos terciarios de ordenación. Por ello, el sistema de ordenación ha de entenderse como el resultado normativo al que el Plan Parcial debe llegar para la ordenación física de las edificaciones de cada zona, en función de la concepción del diseño urbano planteado.

2. La imagen espacial que el diseño urbano pretendido ha de obtenerse por el planeamiento de desarrollo, habrá de conseguirse por la aplicación de las normas de actuación edificatoria que establezca cada sistema de ordenación, cuyas determinaciones constituirán, en todo caso, un límite para la ordenación del conjunto.

3. Estas normas de actuación edificatoria, contenidas en los sistemas de ordenación, responderán a las características de la trama urbana y de las actividades previstas, refiriéndose, necesariamente, a las unidades urbanísticas básicas, preferentemente a la parcela, concretando todas las condiciones de parcelación, posición y ocupación del edificio en la parcela, forma y aprovechamiento del edificio.

4. El Plan Parcial será competente para recurrir a uno o varios de los sistemas de ordenación determinados en estas MU, pudiendo establecer otros nuevos o variantes de los fijados, siempre que se justifique exhaustivamente la coherencia formal con el área de implantación y su entorno, respetando las limitaciones establecidas para los sistemas de ordenación edificatoria o zonal. En ningún caso se admitirá el sistema de edificación cerrada o el sistema de edificación tradicional en los nuevos sectores que desarrollen estas NSPA, a no ser que existan enclaves que respondan a sus características específicas y sea aceptado por estas MU expresamente.

5. La ordenación zonal para usos industriales en edificios exclusivos se regirá por las determinaciones que se fijen para la denominada Zona Industrial (I.n), donde n designaría una o varias de las categorías previstas de los usos por menorizados.

Sección 2ª: SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION CERRADA: RCe.

Apartado 7.7.4.- DEFINICION Y APLICACION.

1. Este sistema de ordenación corresponde al de edificaciones de pequeño tamaño que ocupan todo el ancho de parcela, adosándose a las colindantes, y conformando una fachada continua al espacio público, donde coincidirá la línea de fachada con la



alineación exterior.

2. Este sistema de ordenación regulará las condiciones de edificación del suelo urbano calificado como zona de Edificación Cerrada, identificada con el símbolo RDe en los Planos de Ordenación.

3. En el suelo apto para urbanizar, la aplicación de este sistema se considerará excepcional, para lo que será necesaria una justificación exhaustiva de su implantación, además de una autorización expresa de estas NU. En todo caso, no se aconseja en los nuevos desarrollos que se prevean en las proximidades de la costa, es decir, situados entre la ribera del mar y 500 m tierra adentro.

Apartado 7.7.5.- CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO.

1. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta los criterios generales y regulaciones que se exponen en esta Sección para este tipo de sistema de ordenación de edificación cerrada, tanto para las características generales de la trama del asentamiento como de la parcelación y las condiciones de posición, ocupación y forma de la edificación.

2. El diseño de la trama urbana atenderá a los siguientes criterios:

- Secciones viarias de ancho regular, con mínimos de 9 m.
- Predominio del tránsito peatonal, con aceras no inferiores a 1,35 m de ancho.

3. La parcelación estará limitada por los siguientes criterios:

- Parcelario lo más homogéneo posible, evitando diferencias entre anchos de los linderos frontales de las parcelas superiores al doble de cualquier otra de la misma manzana. En todo caso, no se admitirán longitudes de manzanas superiores a 60 m.
- La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 6 m.
- El ancho mínimo de parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 6 m de diámetro, como mínimo.

4. Las condiciones de posición y ocupación previsibles se ajustarán a los siguientes límites:

- La disposición de la edificación deberá coincidir con la alineación exterior y con los linderos interiores o medianeros de las parcelas adyacentes. Se admite un retranqueo frontal siempre que éste sea un valor fijo obligatorio.
- El fondo máximo edificable no pasará de 20 m, debiendo preverse a partir de tal límite un patio de manzana o patios privados interiores.
- En el caso de fijarse un patio de manzana, deberá especificarse gráficamente la alineación interior y regularse los frentes de las edificaciones a estos espacios interiores con los mismos criterios del subapartado 3 anterior.
- Podrá regularse la posibilidad de emplear falsas fachadas en algunos tramos, con interrupciones parciales del frente edificado (para acceder a un patio de manzana o a cualquier parte de ésta), especificándose las posiciones de los planos de fachada respecto a la alineación, pero siempre bajo la condición de asegurar una conformación homogénea de la manzana y unas fachadas exteriores continuas, como volumen cerrado.

5. Las condiciones de forma y altura a tener en cuenta se ajustarán a los siguientes límites:

- La edificabilidad no será superior a 2,0 m²c./m².
- La altura máxima se fijará en 2 plantas, pudiendo admitirse, con carácter excepcional y justificadamente, torreones en las esquinas de manzanas.
- Deberá asegurarse la homogeneidad del frente de las edificaciones al espacio público, previéndose la imposición, en su caso, de alturas obligatorias de cornisa.
- No se permitirán patios abiertos a fachadas si no se prevé el empleo de falsas fachadas, como se regula en el anterior subapartado 4.
- La altura de la edificación se fijará tanto en número de plantas como en metros respecto a la vía o espacio público.

b. Este sistema de ordenación será el aplicable, en general, a las manzanas con uso característico residencial en núcleos consolidados. No se admitirá en desarrollos nuevos, a no ser que se admita expresamente por estas NU.

Sección 3ª: SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION ADOSADA: RAd.

Apartado 7.7.6.- DEFINICION Y APLICACION.

1. Este sistema de ordenación corresponde al de edificaciones de tamaño algo mayor que el anterior, ocupando parte del solar con adosamiento a sus medianerías laterales, pero presentando unas alineaciones anterior y posterior paralelas al eje de la calle o vía, sin coincidir con ella.
2. Este sistema de ordenación regulará las condiciones de edificación del suelo urbano calificado como zona de Edificación Adosada, identificada con el símbolo RAd en los Planos de Ordenación.
3. En el suelo apto para urbanizar, la aplicación de este sistema se considerará aceptable, tanto para asentamientos de población residente como para enclaves turísticos, cuando se deseen empaquetamientos edificatorios.

Apartado 7.7.7.- CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO.

1. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta los criterios generales y regulaciones que se exponen en esta Sección para este tipo de sistema de ordenación de edificación adosada, tanto para las características generales de la trama del asentamiento como de la parcelación y las condiciones de posición, ocupación y forma de la edificación.
2. El diseño de la trama urbana atenderá a los siguientes criterios:
 - Secciones viarias de ancho normal, con mínimos de 9 m y máximos de 15 m.
 - Predominio del tránsito peatonal, con aceras no inferiores a 1,50 m de ancho.
3. La parcelación estará limitada por los siguientes criterios:
 - Parcelario lo más homogéneo posible, con longitudes de manzanas no superiores a 75 m.
 - La superficie mínima de parcela no será inferior a 125 m².
 - La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 6 m ni superior a 30 m.
 - El ancho mínimo de parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 6 m de diámetro, como mínimo.
4. Las condiciones de posición y ocupación previsibles se ajustarán a los siguientes límites:
 - La disposición de la edificación asegurará un tratamiento homogéneo de los retranqueos frontales, que no serán inferiores a 2 m, conformando un frente continuo y ordenado en cada tramo de manzana.
 - El retranqueo mínimo a testeros o linderos posteriores no será inferior a 3 m.
 - La ocupación máxima de la parcela por la edificación no superará el 70%.
 - En los linderos medianeros o laterales cada edificación deberá adosarse a su vecina al menos en una longitud de 3 m de profundidad respecto a la alineación oficial de la fachada al espacio público.
5. Las condiciones de forma y altura a tener en cuenta se ajustarán a los siguientes límites:
 - La edificabilidad no será superior a 1,30 m²c./m².
 - La altura máxima se fija en 2 plantas.
 - Deberá asegurarse la homogeneidad del frente de las edificaciones al espacio público, previéndose la imposición, en su caso, de alturas obligatorias de cornisa.
 - La altura de la edificación se fijará tanto en número de plantas como en



metros respecto al terreno preparado como a vía pública.
6. Este sistema de ordenación será el aplicable, en general, a las manzanas con uso característico de vivienda unifamiliar y apartamentos turísticos.

Sección 4ª: SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA: RAs: RAh, RAc y RBc.

Apartado 7.7.8.- DEFINICION Y APLICACION.

1. Corresponde a la edificación que se dispone totalmente aislada en el interior del solar, en parcelas de tamaño intermedio y posición más o menos libre.
2. Este sistema de ordenación regulará las condiciones de edificación del suelo urbano calificado como zona de Edificación Aislada, identificada con el símbolo RAs en los Planos de Ordenación.
3. En el suelo apto para urbanizar, la aplicación de este sistema se considerará normal, tanto para asentamientos de población residente como para enclaves turísticos.
4. Se distinguen tres subsistemas, en función del tamaño de la edificación y sus usos característicos:
 - Subsistema de ordenación de edificación aislada en Bloque (RAh): edificaciones de dimensiones grandes, en general.
 - Subsistema de ordenación de edificación aislada en Ciudad Jardín (RAc): edificaciones de dimensiones medias.
 - Subsistema de ordenación de edificación aislada en Borde de Camino (RBc): edificaciones de dimensiones pequeñas.

Apartado 7.7.9.- CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO.

1. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta los criterios generales y regulaciones que se exponen en esta Sección para este tipo de sistema de ordenación de edificación aislada, tanto para las características generales de la trama del asentamiento como de la parcelación y las condiciones de posición, ocupación y forma de la edificación.
2. El diseño de la trama urbana atenderá a los siguientes criterios:
 - Secciones viarias de ancho adecuado a la densidad prevista y en función de su jerarquía urbana, con mínimos de 12 m.
 - Predominio del tránsito peatonal, con aceras no inferiores a 1,50 m de ancho.
 - Trazado no necesariamente regular, incluso con alineaciones sinuosas y flexibilidad en la continuidad de los linderos entre parcelas.
 - Previsión de bandas para ciclistas de 1,20 m de ancho mínimo.
3. La parcelación estará limitada por los siguientes criterios:
 - Parcelario no excesivamente homogéneo, tanto en sus formas como en dimensiones.
 - La superficie mínima de parcela no será inferior a 400 m². En el subsistema de Borde de Camino podrá admitirse una parcela mínima de 200 m².
 - La longitud de cualquier lindero no será inferior a 12 m.
 - El ancho mínimo de parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 20 m de diámetro, como mínimo.
4. Las condiciones de posición y ocupación previsibles se ajustarán a los siguientes límites:
 - El retranqueo mínimo a todos los linderos no será inferior a 5 m ni a la altura de la edificación respecto al terreno preparado. En los subsistemas de Ciudad Jardín y Borde de Camino los retranqueos laterales podrán reducirse a un mínimo de 3 m, permitiéndose incluso la posibilidad de ocupación parcial de una zona de retranqueo lateral con edificaciones destinadas exclusivamente a garajes, con adosamiento o no obligatorio con el del vecino y bajo las condiciones de no ocupar más del 25% de la longitud del lindero y tener una sola planta de altura libre no superior a 2,35 m.



- La ocupación máxima de parcela se limita al 40% para el subsistema de Bloque; 30%, para el de Ciudad Jardín, y 60%, para el de Borde de Camino.
 - Se regularán los cerramientos de las parcelas de tal forma que permitan la integración visual de la edificación en el espacio público; además, deberá tratarse y ajardinarse el espacio no edificable de las parcelas, disponiendo la plantación de vegetación y árboles, a razón de uno de porte medio cada 100 m² de parcela.
5. Las condiciones de forma y altura a tener en cuenta se ajustarán a los siguientes límites:

- La edificabilidad no será superior a 0,75 m²c./m² en el subsistema de Bloque ni 1,00 m²c./m², en el subsistema de Borde de Camino, ni 0,60 m²c./m², en el subsistema de Ciudad Jardín.
 - La altura máxima será de 3 plantas en el subsistema de Bloque, pudiendo permitirse torreones que no supongan una ocupación mayor del 6% de la superficie de parcela ni del 10% de la de la última planta. En los subsistemas de Ciudad Jardín y Borde de Camino, la altura no superará 2 plantas.
 - La altura de la edificación se fijará tanto en número de plantas como en metros respecto al terreno preparado.
6. Este sistema de ordenación será el aplicable, en general, a las manzanas con uso característico de vivienda colectiva y hospedaje. Podrá preverse el subsistema de Ciudad Jardín, con uso característico de vivienda unifamiliar, tanto para áreas residenciales como turísticas, así como el de Borde de Camino, con usos más plurales y en áreas de población residente de bajo desarrollo y disposición en línea a cada lado de los caminos públicos existentes.

Sección 5ª: SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION AGRUPADA: RAq.

Apartado 7.7.10.- DEFINICION Y APLICACION.

1. Este sistema de ordenación corresponde al de edificaciones de gran tamaño y extensión sobre la parcela, pero con disposición claramente estructurada.
2. Este sistema de ordenación regulará las condiciones de edificación del suelo urbano calificado como zona de Edificación Agrupada, identificada con el símbolo RAq en los Planos de Ordenación.
3. En el suelo apto para urbanizar, la aplicación de este sistema se considerará prioritaria para enclaves turísticos.

Apartado 7.7.11.- CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO.

1. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta los criterios generales y regulaciones que se exponen en esta Sección para este tipo de sistema de ordenación de edificación agrupada, tanto para las características generales de la trama del asentamiento como de la parcelación y las condiciones de posición, ocupación y forma de la edificación.
2. El diseño de la trama urbana atenderá los mismos criterios que para el sistema de edificación aislada.
3. La parcelación estará limitada por los siguientes criterios:
 - Parcelario no excesivamente homogéneo, tanto en sus formas como en dimensiones.
 - La superficie mínima de parcela no será inferior a 1.000 m².
 - El ancho mínimo de parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 25 m de diámetro, como mínimo.
4. Las condiciones de posición y ocupación previsibles se ajustarán a los siguientes límites:
 - El retranqueo mínimo a todos los linderos no será inferior a 5 m ni a la altura de la edificación respecto al terreno preparado.



- La ocupación máxima de la parcela por la edificación no superará el 40%.
 - Se regularán los cerramientos de las parcelas de tal forma que permitan la integración visual de la edificación en el espacio público; además, deberá tratarse y ajardinarse el espacio no edificable de las parcelas, disponiendo la plantación de vegetación y árboles, a razón de uno de porte medio cada 75 m² de parcela.
5. Las condiciones de forma y altura a tener en cuenta se ajustarán a los siguientes límites:
- La edificabilidad no será superior a 0,75 m²c./m².
 - La altura máxima se fija en 2 plantas, admitiéndose una tercera planta que no podrá ocupar más del 15% de la parcela.
 - La altura de la edificación se fijará tanto en número de plantas como en metros respecto al terreno preparado.
6. En el caso de fijarse una altura máxima de una sola planta, la ocupación de la parcela podría llegar al 60%.
7. Este sistema de ordenación será aplicable, en general, a las manzanas con uso característico de hospedaje, así como el de viviendas colectivas o residencias comunitarias o en ordenaciones escalonadas.

Sección 6a: SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION TRADICIONAL: ET.

Apartado 7.7.12.- DEFINICION Y APLICACION.

1. Este sistema de ordenación corresponde al de edificaciones directamente relacionadas con las formas tradicionales de ocupación del suelo, en una sociedad todavía vinculada a la cultura rural, con patios y huertos.
2. Este sistema de ordenación regulará las condiciones de edificación del suelo urbano calificado como zona de Edificación Tradicional, identificada con el símbolo ET en los Planos de Ordenación.
3. Este sistema de ordenación sólo será aplicable en el suelo apto para urbanizar previa justificación y estudio de su implantación, en orden a la obtención de una ordenación congruente con el entorno y ajustada a las limitaciones que se imponen en estas NU.

Apartado 7.7.13.- CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO.

1. El planeamiento de desarrollo, en su caso, tendrá en cuenta los criterios generales y regulaciones que se exponen en esta Sección para este tipo de sistema de ordenación de edificación tradicional, tanto para las características generales de la trama del asentamiento como de la parcelación y las condiciones de posición, ocupación y forma de la edificación.
2. El diseño de la trama urbana atenderá a los siguientes criterios:
 - Secciones viarias de ancho normal, con mínimos de 6 m y máximos de 12 m.
 - Predominio del tránsito peatonal, con aceras no inferiores a 1,50 m de ancho.
3. La parcelación estará limitada por los siguientes criterios:
 - Parcelario lo más homogéneo posible, con longitudes de manzanas no superiores a 100 m.
 - La superficie de parcela no será inferior a 100 m² ni superior a 500 m².
 - La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 6 m.
4. Las condiciones de posición y ocupación previsibles se ajustarán a los siguientes límites:
 - La disposición de la edificación será libre, en general, ajustándose a los retranqueos que se definan. En el caso de definirse la alineación o línea de edificación en los Planos de Ordenación, la edificación se ajustará a tal línea.
 - El retranqueo mínimo a linderos no será inferior a 2 m. Se permiten adosa-



- La edificabilidad no será superior a 1,70 m²c./m² de parcela neta.
 - La altura máxima se fija en 2 plantas.
 - Deberá asegurarse la homogeneidad del frente de las edificaciones al espacio público.
6. Las condiciones estético-compositivas se ajustarán a las siguientes:
- Cubiertas inclinadas, como mínimo en los 6 m primeros desde las fachadas; podrán ser planas en los retranqueos obligados de las alineaciones interiores de parcela y con fondo máximo de 6 m.
 - Acabado de cubierta en color ocre o teja de acrilla, en la gama de color del terreno natural del entorno.

Sección B8: SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION COMPLEMENTARIA

Apartado 7.7.17.- DEFINICION Y APLICACION.

1. Corresponde al conjunto de edificaciones, instalaciones y servicios que proveen a los ciudadanos del equipamiento necesario para satisfacer su bienestar, salud, educación y enriquecimiento cultural, y proporcionar los servicios propios del desarrollo urbano moderno, tanto de carácter administrativo como infraestructurales, completando la vida ciudadana radicada en el edificio domiciliario.

2. Este sistema se clasifica en tres grupos a efectos puramente formales:

- Comunicaciones.
- Espacios libres.
- Dotaciones.

3. Análogamente, cada clase del sistema de ordenación complementario se subdivide como sigue:

a) Sistema de Comunicaciones:

‡ Red viaria:

- Arterias primarias.
- Viario local.
- Viario particular.

‡ Espacios de aparcamiento:

- Garaje.
- Aparcamiento público.
- Servicios viarios.

b) Sistema de Espacios libres:

- Parque municipal (PM).
- Parque urbano (VP).
- Plaza (VZ).
- Jardín (VJ).
- Areas de Juegos Infantiles (VI).
- Espacios Libres Privados (ELP).
- Areas verdes (VA).

c) Sistema de Dotaciones:

‡ Equipamiento comunitario:

- Comercial (CO).
- Administrativo (AD).
- Reunión (RE).
- Docente (D).
- Cultural (CT).
- Socio-cultural (SC).
- Sanitario (SN).
- Asistencial (AS).



- Deportivo (P).
- Religioso (R).
- † Servicios:
 - Mercado.
 - Servicios de la Administración (SLA).
 - Mantenimiento.
- † Servicios de infraestructura.

Apartado 7.7.18.- CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO.

1. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta los criterios generales y regulaciones que se exponen en esta Sección para este tipo de sistema de ordenación complementario, tanto para las características generales de la trama del asentamiento o la configuración general del sistema sobre el territorio, como de la parcelación y las condiciones de posición, ocupación y forma de la edificación, en su caso.
2. El diseño de la trama urbana atenderá, además de las condiciones de ordenación del territorio definidas en la Sección 2ª del Bloque 5.2 de estas NU respecto a los sistemas de comunicaciones y de espacios libres, a los criterios que se determinan en los siguientes apartados.
3. El diseño y ejecución de los espacios libres de edificación, los elementos de la urbanización y el mobiliario urbano, definidos en la LAB, se efectuará de forma que resulten accesibles para las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida. Los espacios libres de edificación, además, deberán ser utilizables con carácter general por tales personas.
4. La construcción, ampliación, rehabilitación y reforma de los edificios incluidos en el sistema de ordenación complementario, cuyo uso implique concurrencia de público, aunque sea en parte, se realizarán de forma que resulten adaptados, según la citada LAB, es decir, que las soluciones funcionales y dimensionales garanticen su utilización autónoma y con comodidad por las personas con limitación, movilidad o comunicación reducidas.

Subsección Bª A: SISTEMA DE ORDENACION COMPLEMENTARIO DE COMUNICACIONES.

Apartado 7.7.19.- CONDICIONES DE DISEÑO DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES.

1. La autopista TF-1 se ha previsto para garantizar un tráfico a altas velocidades (actualmente 120 km/h), con doble calzada y con accesos a distinto nivel y con carriles de aceleración y desaceleración. Su diseño se rige por la Instrucción de Carreteras: Norma Complementaria a la 3.1-IC: Trazado de autopistas, según Orden de 12 de marzo de 1976. Su trazado figura en los respectivos Planos de Ordenación.
2. Las carreteras se prevén para velocidades más reducidas (actualmente 60 km/h), con una sola calzada y accesos a nivel. Su diseño se atenderá a la Instrucción de Carreteras 3.1-IC: Características geométricas. Trazado, según Orden de 23 de abril de 1964 y normativa complementaria, al margen de las normas que dimana del organismo titular de la carretera. Los trazados de las carreteras existentes se grafían en los Planos de Ordenación, donde se detallan trazas alternativas en puntos con dificultades en la maniobra o visibilidad.
3. El viario local permitirá el acceso a los distintos sistemas de ordenación y, en general, a sus parcelas y dotaciones. Su diseño se atenderá a los criterios establecidos en el apartado 5.2.5 de estas NU y al trazado señalado en los Planos de Ordenación, al margen de tomar como base, para el desarrollo de los sectores o áreas sin detallar, las indicaciones y recomendaciones que efectúan estas NU para cada uno de ellos, en atención al sistema de ordenación y tipología de usos previstos.
4. La pavimentación de las vías se hará teniendo en cuenta las condiciones del terreno de soporte y las del tránsito previsto, así como las condiciones de ordenación fijados y estéticas. En las vías con tráfico para vehículos y peatones, se preverá la separación



clara entre los espacios para las calzadas y las aceras, diversificándose sus materiales de pavimentación; asimismo, se tratarán adecuadamente, tanto en diseño como en acabado, los distintos espacios para la circulación de personas, vehículos, zonas de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc..

5. La señalización de las vías se ajustará a la norma 8.2-10: Marcas viales de la Instrucción de Carreteras, aprobada por Orden de 16 de julio de 1987.

6. Las tapas de las arquetas y registros se dispondrán de tal manera que sus juntas con el pavimento queden perfectamente niveladas con aquél.

Apartado 7.7.20.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS VIAS.

1. Franjas de reserva: En las franjas de reserva determinadas para la previsión de futuros ajustes en el diseño de las vías, no podrá realizarse obra alguna que pudiera dificultar su ejecución. Una vez fijado el trazado definitivo, podrá utilizarse este suelo residual para el destino que especifique el planeamiento o instrumento de desarrollo correspondiente.

2. En las calles compartidas, de carácter netamente local y utilizadas indistintamente por peatones y vehículos, se evitará la separación rígida entre ambas zonas de circulación, para lo que se dispondrán materiales adecuados, sin que comporten diferencias notables entre los distintos elementos del trazado, que tenderá a difuminarse a distancias mayores de 25 m. Los accesos a estas calles se efectuarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. El pavimento de las sendas para peatones, como en las plazas, no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; no obstante, se distinguirán perfectamente las porciones de estas vías que, ocasionalmente, pudieran ser usadas por vehículos a motor, sin deformación de su perfil longitudinal, para lo que se preverán achaflanamientos en el bordillo de ataque.

4. Las bandas para ciclistas tendrán un pavimento análogo al del tráfico para vehículos ligeros. El ancho mínimo se fija en 1,20 m.

5. Los estacionamientos que se establezcan en las vías no interferirán el tránsito por ellas, para lo que las zonas de aparcamientos estarán convenientemente señalizadas y tendrán anchos superiores a 2,50 m, en el caso de estacionamientos en línea, y de 4,50 m para estacionamientos en batería. Para usuarios minusválidos, las dimensiones de los aparcamientos tendrán anchos de 3,30 m, que podrá reducirse a 2,90 m para usuarios con bastón, a no ser que se dispongan zonas de sillas de ruedas anexa a las plazas de estacionamiento. Las bandas de aparcamiento deberán interrumpirse, al menos, cada 5 plazas mediante la colocación de un entrante en la acera donde se plantará un árbol.

6. Las aceras tendrán anchos no inferiores a 1,30 m. Se dispondrán rampas de acceso para usuarios minusválidos desde la calzada, de 1,25 m de ancho mínimo y 12% de pendiente máxima, con planos intermedios en sus bordes laterales. El piso de estas rampas será duro y antideslizante.

7. Las vías particulares se ajustarán a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos exigidos por estas MU, además de los de jardinería y redes de riego. Estas vías, en ningún caso, tendrán recorridos en fondo de saco con una longitud superior a 75 m ni curvas pronunciadas; en su final se preverán espacios suficientes para la maniobra y giro de vehículos, incluyendo los de los servicios públicos de basuras y de bomberos. Las vías particulares se unirán por sendas peatonales que permitan enlaces cómodos entre las distintas áreas. No podrán servir a más de 150 viviendas.

Apartado 7.7.21.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS ESPACIOS DE APARCAMIENTOS Y SERVICIOS VIARIOS.

1. Las estaciones de suministro de carburantes se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Las edificaciones auxiliares tendrán una planta de altura y 4,50 m de altura de coronación.



- Las instalaciones de protección de las zonas de manobra y suministro no tendrán una altura de coronación superior a 6 m.
 - No se permitirán muros de contención con alturas superiores a 3 m ni sobresalientes respecto a un plano a 45° que arranque desde la base aparente del muro más bajo. Estos muros deberán enchaparse con piedras naturales.
 - En ningún caso, las construcciones e instalaciones situadas entre la vía a servir y las vistas panorámicas sobre el mar podrán sobresalir más de 2,50 m respecto a la rasante de la vía.
2. Las estaciones de quaquas cumplirán las siguientes condiciones:
- La altura de coronación de la edificación no superará 7,50 m.
 - La edificabilidad no superará 1 m²c./m².
3. Los aparcamientos públicos se ajustarán a las siguientes limitaciones:
- La solicitud de licencia o autorización municipal exigirá la aprobación previa de un estudio de impacto sobre las condiciones ambientales y de tráfico, justificándose además la existencia de un déficit de aparcamientos en el área y se condicionará al compromiso de llevar a cabo el destino urbano previsto por estas NSPA al espacio afectado, conforme a los plazos exigibles, y reparar las posibles pérdidas que tal actuación pudiera ocasionar.
 - El espacio de aparcamientos se acondicionará con vegetación, de tal modo que se dificulte la visión de los vehículos y se consiga una integración adecuada del conjunto en el entorno de ubicación.
 - Los cerramientos exteriores deberán tratarse como fachadas de edificaciones análogas a las del área de emplazamiento.

Subsección B₂ B: SISTEMA DE ORDENACION COMPLEMENTARIO DE ESPACIOS LIBRES.

Apartado 7.7.22.- CONDICIONES DE DISEÑO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

1. El parque municipal (PM) sólo podrá ser edificado con instalaciones vinculadas al uso recreativo de carácter campestre o para dar cobijo a actividades de investigación o instrucción de la población sobre las características propias del parque. Se admiten construcciones ligeras y desmontables para completar el recreo de la población, como casetas de expedición de alimentos, revistas y similares. En ningún caso, las construcciones que se lleven a cabo podrán tener más de una altura ni 4,50 m de altura de coronación ni sótanos ni volados cerrados o semicerrados. La edificabilidad no será superior a 0,02 m²c./m². En todo caso, el acondicionamiento de estos espacios respetará las características físicas del entorno natural.
2. Los parques urbanos (UP) sólo podrán ser edificados con una ocupación máxima del 2% de la superficie total y una planta de altura y 4,50 m de altura de coronación máxima, con destino a los usos admitidos.
3. En las plazas (VZ) sólo se admitirán construcciones subterráneas y destinadas al uso de los servicios de infraestructura de dominio público.
4. En este sistema, las pequeñas instalaciones o construcciones, relacionadas con los servicios o el mantenimiento, se admitirán siempre que se discretice su aspecto y se dispongan semienterradas, no sobresaliendo más de 1,50 m del terreno preparado. Las casetas de expedición citadas, así como los kioscos de revistas, flores y análogos, no podrán ocupar una superficie superior a 5 m² ni tener una altura de coronación superior a 3 m.

Subsección B₂ C: SISTEMA DE ORDENACION COMPLEMENTARIO DE DOTACIONES.

Apartado 7.7.23.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS O DOTACIONES.

1. Las edificaciones destinadas exclusivamente a dotaciones se integran en unas zonas expresamente contempladas para tales destinos por estas NSPA o por el planeamiento de

desarrollo.

2. Este sistema de ordenación regulará las condiciones de edificación del suelo, tanto urbano como rústico, calificado o categorizado como zona dotacional, integrando una o varias subcategorías, identificable por los símbolos o acrónimos que acompañan a cada tipo particular.

3. Las edificaciones destinadas a dotaciones cumplirán las condiciones determinadas para el sistema de ordenación de la edificación aislada con las matizaciones que se establecen en los subapartados siguientes:

4. En el equipamiento comunitario:

4.1.- Edificios destinados al equipamiento comercial: CO

Ocupación máxima de parcela: 50%.

Retranqueos: libres.

Edificabilidad: 0,50 m²c./m² máximo.

Alturas: de cornisa: 4,00 m, máximo sobre terreno preparado.

4.2.- Edificios destinados al equipamiento administrativo: AD

Ocupación máxima de parcela: 30%.

Retranqueos: 5 m a vías y 3 m a demás linderos, como mínimo.

Edificabilidad: 0,60 m²c./m² máximo.

Alturas: de cornisa: 7,00 m, máximo sobre terreno preparado.

4.3.- Edificios destinados al equipamiento de reunión: RE

Ocupación máxima de parcela: 30%.

Retranqueos: Igual a la altura de cornisa de la edificación y nunca inferior a 5 m a todos los linderos.

Edificabilidad: 0,30 m²c./m² máximo.

Alturas: 2 plantas máximo sobre terreno preparado.

4.4.- Edificios destinados al equipamiento docente: D

Ocupación máxima de parcela: 40%.

Retranqueos: Igual a la altura de cornisa de la edificación y nunca inferior a 5 m a todos los linderos.

Edificabilidad: 0,45 m²c./m² máximo.

Alturas: 2 plantas máximo sobre terreno preparado.

4.5.- Edificios destinados al equipamiento cultural y socio-cultural: CT y SC

Ocupación máxima de parcela: 40%.

Retranqueos: Igual a la altura de cornisa de la edificación y nunca inferior a 5 m a todos los linderos.

Edificabilidad: 0,80 m²c./m² máximo.

Alturas: 2 plantas máximo sobre terreno preparado.

4.6.- Edificios destinados al equipamiento sanitario y asistencial: SA y AS

Ocupación máxima de parcela: 30%.

Retranqueos: Igual a la altura de cornisa de la edificación y nunca inferior a 5 m a todos los linderos.

Edificabilidad: 0,60 m²c./m² máximo.

Alturas: 2 plantas máximo sobre terreno preparado.

Alturas de cornisa: 7,50 m, máximo sobre terreno preparado.

4.7.- Edificios destinados al equipamiento deportivo: P

Ocupación máxima de parcela: 60%, incluso para instalaciones descubiertas, destinándose un mínimo del 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.



Retranqueos: Igual a la altura de cornisa de la edificación y nunca inferior a 5 m a todos los linderos.

Edificabilidad: 0,50 m²c./m² máximo.

Alturas: 1 planta sobre terreno preparado, excepto para las instalaciones que, por su carácter, requieran una altura superior.

4.8.- Edificios destinados al equipamiento religioso: R

Ocupación máxima de parcela: 40%, incluyendo actividades toleradas, como residencias, administración, etc., vinculadas al culto.

Retranqueos: Igual a la altura de cornisa de la edificación y nunca inferior a 5 m a todos los linderos.

Edificabilidad: 0,40 m²c./m² máximo.

Alturas: 2 plantas máximo sobre terreno preparado, excepto torres y elementos característicos.

5. En los servicios:

5.1.- Edificios destinados a mercado:

Ocupación máxima de parcela: 50%.

Retranqueos: libres.

Edificabilidad: 0,50 m²c./m² máximo.

Altura: 1 planta sobre terreno preparado.

Zona de carga y descarga: superficie mínima de 7x4 m y altura libre mínima de 3 m

5.2.- Edificios destinados al servicio de la Administración y mantenimiento:

Ocupación máxima de parcela: 60%.

Retranqueos: 5 m a vías y 3 m a demás linderos, como mínimo.

Edificabilidad: 0,60 m²c./m² máximo.

Alturas: 2 plantas, máximo sobre terreno preparado.



PARTE B: CONDICIONES DE USO.

BLOQUE B.1: DETERMINACIONES GENERALES.

Apartado B.1.1.- DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

1. El uso de los terrenos o edificaciones es el destino o actividad a que pueden destinarse tales inmuebles conforme a las determinaciones del planeamiento.
2. El uso del suelo y de la edificación es uno de los componentes fundamentales de la ordenación urbanística del ámbito territorial de estas NSPA y, por tanto, su instalación debe regirse por las condiciones que ellas impongan y sujetarse a la obtención de la correspondiente licencia urbanística y demás actos de control de la Administración.
3. Por razón del régimen jurídico aplicable, los usos pueden ser públicos o privados. Los usos son públicos cuando se desarrollan en suelo, edificios o instalaciones de propiedad pública, o bien se dirigen o prestan a cualquier persona en general, aunque se lleven a cabo en terrenos, edificios o instalaciones de propiedad y gestión privadas; son privados cuando se desarrollan en terrenos, edificios o instalaciones de propiedad particular, incluyendo los que puedan considerarse como colectivos, cuando se desarrollan en terrenos, edificios o instalaciones particulares pero son regidos por una asociación, agrupación, sociedad o club privado y dirigidos a personas diferenciadas por cualquier motivo.
4. Por su relación entre sí, los usos son característicos, tolerados o prohibidos.
 - a) Uso característico o predominante es el que el planeamiento determina como destino principal de la parcela o terreno y, en base al cual y a la consideración de sus requisitos funcionales, establece los parámetros y condiciones normativas de aplicación. Este uso, con las condiciones que lo regulen, podrá instalarse libremente en la parcela o terreno en la que esté previsto.
 - b) Uso tolerado o compatible es aquel que puede ser instalado en la parcela o terreno adquiriendo el mismo carácter y efectos que el característico, en un mismo edificio o en otro. Para este uso admisible sólo puede aceptarse su instalación siempre que no supere ciertos niveles de proporción respecto al característico. De ahí, la instalación de los usos complementarios en determinados ámbitos de ordenación estaría condicionada por el propio desarrollo de la ordenación, cláusulas locacionales y cumplimiento de relaciones específicas respecto al uso característico. En general, y sin perjuicio de mayores restricciones para cada uso o ámbito de ordenación, se fija como límite que los usos admitidos y sus tolerados no superen el 30% del total de la superficie edificable de la zona o territorio implicado.
 - c) Uso prohibido o incompatible es aquel cuya instalación no se permite por el planeamiento como consecuencia de su posible colisión con los usos característicos o al ser definido así por disposiciones legales aplicables.
5. Los usos se clasifican, conforme a su nivel de desagregación, en usos globales o básicos y usos pormenorizados o complementarios, tal como se determinó en los apartados 3.2.8.6 y 3.2.12 de estas NU.
6. Se denominan usos provisionales los que pueden instalarse de forma temporal pero justificada, sin requerir obras o instalaciones permanentes ni dificultar la ejecución del planeamiento. Estos usos, en todo caso, sólo podrán autorizarse a precario y previa aprobación conforme al procedimiento establecido en el artículo 136 LRS y con el cumplimiento estricto de todas sus limitaciones. La condición o cláusula del deber de demolición por parte del propietario, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad junto con las demás condiciones, habrá de renovarse cada dos años; en su defecto, se considerará caducada y sin vigor la autorización concedida, previo requerimiento del Ayuntamiento.
7. Uso exclusivo es el uso característico único en un edificio completo o parcela.



Apartado 8.1.2.- CONDICIONES DE LOS USOS.

1. Las condiciones de uso se aplicarán separadamente a cada actividad que, además, deberá cumplir las condiciones de su zona y las generales de la edificación, en su caso.
2. Las actividades autorizadas con anterioridad a la vigencia de estas NSPA, podrán mantenerse en las condiciones de uso de su licencia o autorización. En todo caso, serán de aplicación las limitaciones detalladas en el apartado 1.0.6 de estas NU.
3. Los usos no especificados en estas NU se considerarán prohibidos, al margen de que el Ayuntamiento, como intérprete de las situaciones imprevistas y con base en lo dispuesto en el apartado 1.0.7.1 NU, pueda plantear su analogía con algunos de los usos previstos en esta normativa, previos informes técnico y jurídico de los Servicios Municipales, en orden a modificar o interpretar estas NU, en su caso.

Apartado 8.1.3.- DESARROLLO DE LA REGLAMENTACION DE LOS USOS.

1. Estas NSPA determinan con carácter general y de manera vinculante los usos globales o básicos para la totalidad del territorio municipal.
2. La regulación detallada sobre los terrenos de un determinado ámbito de ordenación del régimen de usos pormenorizados corresponde al planeamiento de desarrollo de estas NSPA. Por tanto, los PP deberán asignar a todas las parcelas del sector objeto de desarrollo los usos pormenorizados correspondientes y regular sus regímenes de complementariedad y compatibilidad, de acuerdo con las determinaciones señaladas en estas NU. Por ello, estos PP deberán respetar la estructura y terminología de ordenación de los usos que se establecen en esta PARTE B, con el fin de que, cuando el sector alcance la clasificación de suelo urbano en el devenir del proceso urbanizador, cuente con una regulación homogénea respecto del resto del suelo urbano anterior.
3. En el caso de simultaneidad de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus condiciones específicas. Se entiende por simultaneidad de usos la instalación de dos o más usos pormenorizados de distinto grupo en un mismo edificio o parcela, aún cuando pertenezcan al mismo uso global. En todo caso, el PP de desarrollo deberá concretar la extensión o alcance de cada uso sobre la superficie de influencia (edificada o útil en edificios, y de parcela, en su caso), a no ser que los usos distintos puedan agruparse en uno que englobe al conjunto, cuando así lo establezcan las condiciones de regulación.
4. Cualquier uso, además de ajustarse a las condiciones impuestas en estas NU o las que regulen los respectivos planes de desarrollo, deberá cumplir las normas de la Ordenación General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y resultar inocuo conforme a lo exigido por el RAC, bien por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras pertinentes.

Apartado 8.1.4.- USOS GLOBALES Y USOS PORMENORIZADOS.

1. Estas NSPA distinguen siete clases de usos globales que comprenden, a su vez, diversas categorías de usos pormenorizados, con un total de veinticinco de estos usos.
2. Los categorías de los usos pormenorizados previstos para cada clase de uso global son las siguientes:

- a) Uso global Residencial:
 1. Uso pormenorizado de Vivienda Unifamiliar.
 2. Uso pormenorizado de Vivienda Colectiva.
 3. Uso pormenorizado de Residencia Comunitaria.
- b) Uso global Turístico:
 4. Uso pormenorizado de Hospedaje.
- c) Uso global Industrial:
 5. Uso pormenorizado Artesanal.



6. Uso pormenorizado de Taller.
7. Uso pormenorizado de Almacén.
8. Uso pormenorizado Complejo Industrial.

d) Uso global Dotacional:

9. Uso pormenorizado de Equipamiento Comunitario.
10. Uso pormenorizado de Servicios Urbanos.
11. Uso pormenorizado de Servicios de Infraestructura.

e) Uso global de Espacios Libres:

12. Uso pormenorizado de Parque Municipal.
13. Uso pormenorizado de Parque Urbano.
14. Uso pormenorizado de Plaza.
15. Uso pormenorizado de Jardín.
16. Uso pormenorizado de Área de Juegos Infantiles.
17. Uso pormenorizado de Espacios Libres Privados.
18. Uso pormenorizado de Áreas Verdes.

f) Uso global de Comunicaciones:

19. Uso pormenorizado de Red Viaria.
20. Uso pormenorizado de Espacios de Aparcamiento.
21. Uso pormenorizado de Servicios Viarios.

g) Uso Global Rústico:

22. Uso Pormenorizado de Explotación Rural.
23. Uso Pormenorizado de Acampada.
24. Uso Pormenorizado Extractivo.
25. Uso Pormenorizado Especial.

2. El planeamiento de desarrollo, con carácter excepcional y previa justificación suficiente, podrá establecer nuevas categorías de usos pormenorizados, no contempladas en la división anterior, siempre que no contradigan o desvirtúen la ordenación general prevista.

3. En ningún caso, el planeamiento de desarrollo o complementario podrá establecer la categoría del Uso Global Rústico en su ámbito.

BLOQUE 8.2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

Apartado 8.2.1.- DEFINICION Y CATEGORIAS.

1. El uso global residencial comprende los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. A efectos de estas MU, se entiende por vivienda el espacio edificado que sirve para residencia destinada al alojamiento de personas, que configuran un núcleo familiar o no, con comportamientos habituales claramente interconectados e interdependientes.

3. Se distinguen tres categorías en este uso global residencial, en función de su implantación zonal y de sus condiciones específicas:

- a) Vivienda unifamiliar: vivienda situada en un único edificio separado de otros y en parcela independiente.
- b) Vivienda colectiva o plurifamiliar: vivienda situada en una parcela con otras viviendas y que tiene acceso exterior común con más de una de ellas.
- c) Residencia Comunitaria: residencia destinada al alojamiento estable de



personas que no pueden considerarse como familia ni adscribible al uso por menorizado de hospedaje.

Apartado 8.2.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS VIVIENDAS.

1. Las viviendas, tanto unifamiliares como colectivas, se ajustarán a las condiciones fijadas en el apartado 7.4.9 de estas NU y a las reguladas en CHAB.
2. Las viviendas de protección oficial se regirán por su normativa específica en lo relativo a condiciones de programa y proyecto, debiendo cumplir las restantes determinaciones de estas NSPA.
3. Las promociones de viviendas superiores a 30 unidades respetarán la proporción mínima de viviendas para minusválidos exigida por el Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, además de atender a los requisitos de diseño de los espacios de circulación que establece esta normativa.
4. En las parcelas con uso característico residencial serán usos tolerados los siguientes:
 - En viviendas unifamiliares o pareadas (vivienda bifamiliar): Talleres artesanales, comercio en la subcategoría de local comercial, administrativo en la subcategoría de despachos profesionales, y garajes.
 - En viviendas colectivas: Talleres artesanales, comercio en la subcategoría de local comercial, administrativo, equipamientos comunitarios, excepto socio-cultural con espectáculos y/o música y restantes con restricciones para grandes aforos, superiores a 150 personas, espacios libres, servicios urbanos y garajes.

Apartado 8.2.3.- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS VIVIENDAS.

1. En viviendas unifamiliares y colectivas:

Acceso: La hoja de la puerta de entrada principal a la vivienda desde el espacio exterior al edificio o comunal, directamente comunicada con aquél, tendrá una anchura no inferior a 82,5 cm y una altura de 2,03 m, como mínimo.

Tendedero: Toda vivienda dispondrá de una superficie cubierta y abierta al exterior pero no visible desde el espacio público de 3 m² útiles, como mínimo, destinada a tender la ropa. Se exceptúan los casos de dotación de tendedero común o cuando el tendido de ropa se efectúa en el patio de la parcela, en lugar reservado para tal fin, con capacidad suficiente y sin visibilidad desde el espacio público.

Aparcamiento: Toda vivienda dispondrá de una plaza de aparcamiento vinculada a su servicio por cada 100 m²c. de aquel uso y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, ajustada a las condiciones de los apartados 7.4.18 y 7.4.25 de estas NU.

2. En viviendas colectivas: Dispondrán de los siguientes locales o espacios comunes:

Portal: Tendrá una superficie útil mínima de 1,25 m² por cada vivienda y, como mínimo, de 5 m² útiles, con acceso desde el exterior situado a menos de un (1) m desde la rasante del terreno preparado de la parcela o de la acera de la vía, en caso de accederse directamente desde ésta.

Espacios de circulación interior: Las escaleras, pasillos y zona de ascensores para la distribución y acceso a cada vivienda contarán con una iluminación mínima de 40 lux durante el tiempo necesario para realizar el recorrido más largo o desfavorable.

Cuarto de contadores: Se colocarán en lugares fácilmente accesibles para el personal de inspección de las empresas suministradoras y ajustados a las condiciones que impongan éstas. En todo caso, tendrán una superficie útil mínima de 0,50 m² por vivienda y no inferior a 1,50 m².

Local comunal: En edificio o grupo de edificios en una misma parcela con más de 30 viviendas, se dispondrá un local para usos comunales con superficie útil mínima de 5 m² por cada vivienda.

Local trastero: Se colocarán obligatoriamente en edificios con más de 10 viviendas, con una superficie útil mínima de un (1) m² por vivienda.

Garaje: Todo edificio con más de 10 viviendas contará con local para garaje-



aparcamiento techado y con acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, ajustado a las condiciones fijadas en estas NU y en el RAC.

Apartado 8.2.4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA.

1. El uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones exigibles a las viviendas colectivas en el caso de que su superficie total sea inferior a 500 m². En caso contrario, serán de aplicación las condiciones correspondientes a los locales o usos de hospedaje.
2. En parcelas con uso característico de residencia comunitaria se admiten como usos tolerados los siguientes:
 - Talleres artesanales, comercio en la subcategoría de local comercial, administrativo, equipamientos comunitarios, espacios libres, servicios urbanos y garajes.

Apartado 8.2.5.- USOS PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES CON RESIDENCIA.

1. Cualquier uso que estas NU o el planeamiento de desarrollo no declaren expresamente tolerado respecto al uso residencial se considerará como uso prohibido en la parcela, tanto si el uso residencial es el característico como cuando sea tolerado de un tercero.
2. En todo caso, se considerarán prohibidos con el uso residencial todas las subcategorías definidas como "usos inconvenientes" en los subapartados 8.4.2.5 y 8.5.6.4 siguientes, correspondientes a los usos industrial y de reunión, respectivamente, en cualquiera de sus modalidades, y el socio-cultural con espectáculos y/o música.

BLOQUE 8.3: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO TURISTICO.

Apartado 8.3.1.- DEFINICION Y CATEGORIAS.

1. El uso global turístico comprende los espacios destinados a la prestación de servicios de alojamiento en un establecimiento abierto al público y mediante precio, incluyendo o no otras actividades conexas complementarias de ocio y esparcimiento, integrables en la actividad turística. En cualquier caso, este uso turístico deberá ser efectuado en los correspondientes establecimientos turísticos bajo el principio de unidad de explotación, según la LOTC.
2. Se distingue una sola categoría en este uso global:
 - Hospedaje: formado por los espacios destinados al alojamiento temporal de personas en régimen de ocupación y explotación turística y sus actividades complementarias.
3. En función de sus condiciones específicas de gestión, se distinguen tres subcategorías del hospedaje:
 - Establecimientos hoteleros.
 - Apartamentos turísticos.
 - Turismo rural.

Apartado 8.3.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL HOSPEDAJE.

1. Los establecimientos hoteleros, cualquiera que sea su grupo, modalidad o categoría, se regularán por lo dispuesto en el Decreto Territorial 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de establecimientos hoteleros. Estos establecimientos se caracterizan por constituir una unidad económica de explotación, destinada a prestar alojamiento de forma profesional y habitual con o sin otros servicios complementarios conforme a las especificidades derivadas de su reglamentación. Se consideran dos grupos: Hoteles y pensiones. En el grupo de hoteles se distinguen dos modalidades: hoteles y hoteles-apartamentos, clasificables en categorías de una a cinco estrellas y cinco estrellas-



lujo. Las pensiones se clasifican en categorías de una y dos estrellas.

2. Los apartamentos turísticos son los establecimientos integrados por unidades habitacionales, dedicadas al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual. Estos establecimientos se regirán por el Decreto Territorial 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos. Se distinguen tres tipos: apartamento, bungalow y villa, tal como sigue:

a) Apartamento: unidad alojadora compuesta como mínimo de salón comedor, cocina, uno o más dormitorios y uno o más baños, piezas dotadas de mobiliario, enseres y equipamiento, y que se integra en un edificio con entrada común. Se considera estudio esta unidad en la que una pieza es de uso conjunto para salón-comedor, cocina y dormitorio.

b) Bungalow: alojamiento análogo al apartamento pero con entradas independientes para cada unidad, que puede adosarse a otras, contando con zonas ajardinadas de uso privativo para los clientes.

c) Villa: alojamiento con entrada independiente para cada unidad, que será aislada, rodeada completamente de jardines y con todas las demás características del apartamento.

3. El turismo rural comprende los edificios destinados a alojamientos en edificios existentes, ubicados en las zonas de medianías generalmente, con características semejantes a la denominada villa. Tales edificios se concretan en los incluidos en el Catálogo de Protección Edificatoria, aprobado por el Ayuntamiento de Arico, y catalogados como de protección ambiental.

4. Los alojamientos turísticos dispondrán de la infraestructura exigida por el Decreto Territorial 165/1989, de 17 de julio, sobre requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos, y contarán con las instalaciones exigidas por el Decreto Territorial 365/1996, de 23 de diciembre, sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos.

5. En las parcelas con uso característico de hospedaje se admitirán usos tolerados bajo las siguientes condiciones:

a) En el uso característico de hotel u hotel-apartamento: podrán ser usos tolerados el de comercio (excepto en la subcategoría de gran superficie comercial), oficinas (sólo vinculadas a la explotación del hotel o de alguno de los otros usos tolerados), equipamientos comunitarios, deportes y espacios libres. Se considerarán como partes integrantes del uso característico de hotel las zonas comunes vinculadas a su explotación (salones, comedores, bar, vestuarios y servicios higiénicos, peluquerías, sauna y masajes, depósito de equipajes, garajes y otras análogas), las zonas de servicios e instalaciones del uso hotelero (entrada de personal y sus vestuarios, aseos y dormitorios, oficinas, cámaras frigoríficas, cocinas, lencería, lavandería, salas de máquinas, centros de transformación, grupos electrógenos y otras análogas).

b) En el uso característico de pensión: se admiten como usos tolerados el de comercio (excepto gran superficie comercial), administrativo, equipamientos comunitarios, espacios libres y servicios urbanos.

c) En el uso característico de apartamento: sus usos complementarios serán los admitidos para la vivienda colectiva.

d) En el uso característico de bungalow o villa: los usos tolerados admitidos serán los mismos que se permiten para el uso de vivienda unifamiliar. Sólo se admite la complementariedad mutua de usos de hospedaje entre bungalows y villas.

e) En el uso característico de turismo rural: se admiten como usos tolerados los considerados para el de hotel, además del de vivienda para el dueño y personal.

6. Todo uso que estas NSPA o el planeamiento de desarrollo no declare expresamente tolerado del uso de hospedaje se considerará prohibido en la parcela en que el uso de hospedaje sea característico o tolerado de un tercero.

7. La dotación mínima de aparcamientos en el interior de la parcela será la siguiente:

a) En las parcelas de uso hotel u hotel-apartamento: una plaza cada 10 camas.



- b) En las parcelas de uso pensión: una plaza cada 15 camas.
- c) En las parcelas de uso apartamentos turísticos: una plaza cada unidad de alojamiento ó 4 camas.
- d) Además de estas plazas, en cada parcela se dispondrán las plazas de aparcamiento adicionales que resulten de cumplir las condiciones de los usos complementarios que pudieran existir en ellas. Se preverá, además, espacio suficiente para el estacionamiento de un autobús de 25 plazas por cada 100 camas y otro de 50 plazas por cada 150 camas más o fracción, excepto para el uso turismo rural.

Apartado B.3.3.- CARACTER DEL USO DE HOSPEDAJE.

1. A los efectos de determinar la cuantía y tipos de dotaciones comunitarias que deben reservarse en los PP que desarrollen los sectores con uso de hospedaje por aplicación del Anexo al RPU, se establece que el uso de hospedaje en establecimientos hoteleros (hotel, hotel-apartamento y pensión) es uso terciario, mientras que el uso de hospedaje en apartamentos turísticos (apartamento, bungalows y villas) es uso residencial.
2. El PP, al establecer el régimen pormenorizado de usos en todas las parcelas de un sector con uso global de hospedaje, deberá señalar el nivel de ordenación necesario para que pueda definirse con precisión si, en cumplimiento del subapartado anterior, el sector es de uso exclusivamente residencial, de uso terciario o contiene ambos. En el primer supuesto, deberá cumplir, a efectos de dotaciones, lo exigido en los artículos 2 a 10 del Anexo RPU; en el segundo supuesto, su artículo 12 para la situación primera y, en el tercer supuesto, el citado artículo 12 para la situación segunda. Para que un sector sea exclusivamente terciario de hospedaje, las ordenanzas del PP deberán asegurar que no puede asignarse como uso característico en ninguna parcela ninguno pormenorizado del uso global residencial o del hospedaje de establecimientos turísticos.
3. Los hoteles nodrizas que se prevean podrán tener una altura máxima de hasta 4 plantas y 14 m de altura de cornisa, siempre que dispongan de la categoría de 4 ó 5 estrellas.
4. Las parcelas destinadas a alojamiento turístico tendrán una densidad máxima de 55 m² de solar por plaza alojadora, según el artículo 35 LOTC, y una dotación de 32 m²c./cama, como mínimo, al margen de cumplir las determinaciones reglamentarias que se establezcan al respecto.
5. En todo caso, las actividades complementarias o conexas, como los servicios de restaurante, cafetería, bar, terrazas de verano, discotecas, salas de fiesta o baile y las demás actividades de ocio y esparcimiento que sean calificadas como turísticas por el Gobierno de Canarias, incluyendo balnearios, piscinas, parques acuáticos, instalaciones deportivo-turísticas, parques zoológicos y botánicos y las zonas de pesca deportivo-turística, así como los establecimientos donde se lleven a cabo, se sujetarán a las limitaciones y exigencias de la citada LOTC y disposiciones derivadas, con prioridad a las disposiciones fijadas para cada una de tales actividades o usos en estas NU.

BLOQUE B.4: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

Apartado B.4.1.- DEFINICION Y CATEGORIAS.

1. El uso global industrial está conformado por los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos o bienes de consumo.
2. Se distinguen cuatro categorías en este uso global, en función de su implantación zonal y de sus condiciones específicas:
 - a) Uso pormenorizado artesanal: comprende las actividades destinadas a la obtención de productos individualizables mediante procesos básicamente no seriados,



que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

b) Uso pormenorizado de taller: comprende las actividades de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, sin perder su naturaleza inicial, y que pueden ser vendidos directamente al público o mediante intermediarios.

c) Uso pormenorizado de almacenaje: actividades instaladas independientemente o no cuyo objeto principal es el depósito y guarda de bienes y productos, así como las de distribución propias del comercio mayorista, en su caso.

d) Uso pormenorizado de complejo industrial: comprende las actividades destinadas a la obtención y transformación de productos por procesos industriales pero sin venta directa al público, aunque incluya el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..

Apartado 8.4.2.- CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL.

1. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier edificio destinado a uso industrial dispondrá de paredes de separación con los colindantes, a partir de los cimientos, con un espacio de 5 cm entre ambos paramentos, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el necesario aislamiento.

2. En áreas de uso característico residencial, sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad hasta 3.500 kg entre las 20 horas y las 8 horas del día, pero siempre dentro del local cerrado, prohibiéndose para los demás vehículos de carga.

3. En las parcelas con uso característico industrial se admitirán los siguientes usos tolerados:

a) Uso característico artesanal y de taller: podrán ser usos tolerados los de vivienda unifamiliar, comercio (en la subcategoría de local comercial), administrativo, equipamiento comunitario y espacios libres. Cuando estos usos industriales estén anexos a una vivienda, cumplirán las condiciones específicas de ésta.

b) Uso característico de almacenaje: comercio (en la subcategoría de local comercial), administrativo, equipamiento comunitario, espacios libres, garajes y espacios de aparcamiento.

c) Uso característico de complejo industrial: sólo se admiten oficinas (vinculadas a la instalación) y espacios libres.

4. Todo uso industrial admite como tolerado otro industrial de inferior categoría, considerándose de menor a mayor la secuencia correspondiente a), b), c) y d) del subapartado 8.4.1.2 anterior.

5. A efectos de identificación en estas NU, y siempre que no se establezca lo contrario, se define como uso inconveniente el correspondiente a la actividad de reparación de vehículos de motor, tanto el correspondiente a los talleres de reparación de vehículos automóviles y de sus equipos y componentes regulados por Real Decreto 1.457/1986, de 10 de enero, así como los oficios artesanos considerados prohibidos con los usos previstos por su molestia o peligrosidad, como tallista de piedra y mármol, cantero, pirotécnico, fabricación de productos metálicos, material de transporte, industria de la madera, afinador y otros análogos, según el Repertorio de Oficios Artesanos a que se refiere la normativa expresada en el siguiente apartado 8.4.6 de estas NU.

Apartado 8.4.3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE COMPLEJO INDUSTRIAL: I.1.

1. Este uso, como se ha adelantado, comprende aquellas actividades con cierto nivel de molestia, insalubridad o nocividad, que requieren específicas medidas correctoras.

2. Se establecen unos niveles sonoros máximos de 75 dBA en el ambiente interior y 55 dBA en el ambiente exterior, medido en el borde de la acera inmediata a la fachada del edificio. El nivel de ruido de fondo no podrá ser superior a 50 dBA, para lo que se tomarán las medidas de insonorización necesarias. En las oficinas y espacios de administración, así como en las proximidades de la vivienda del personal, este ruido de fondo no será superior a 40 dBA. Para conseguir los límites fijados para el ruido en el ambiente exterior, los elementos constructivos deberán poseer un aislamiento acústico



eficaz. Si fuere necesario, se preverán las correcciones necesarias en los sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el perfecto cierre de los huecos previstos. Las instalaciones de acondicionamiento de aire, torres de refrigeración, aparatos elevadores, servicios de la industria y cualquier maquinaria que se instale, deberán aislarse de tal manera que se consigan los niveles de transmisión sonora requeridos.

3. Los valores máximos tolerables de las vibraciones se ajustarán a los siguientes límites:

- a) En la zona próxima al elemento generador de vibraciones (radio de 1,5 m desde el borde de la máquina): 30 Pals.
- b) En el local donde se encuentre ubicado el elemento generador de vibraciones: 16 Pals.
- c) En la zona exterior al edificio en la parcela: 7 Pals.
- d) En la vía o espacios públicos: 5 Pals.

Para conseguir la menor incidencia de la transmisión de ruidos y vibraciones, el anclaje de toda máquina se realizará en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados. No se permitirá el anclaje directo de la maquinaria ni de sus soportes o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras o forjados de separación entre locales de usos o actividad distintos.

4. La opacidad de cualquier emisión no será mayor de 1,5 Ringelmann, en funcionamiento, ni de 2 Ringelmann, en arranque.

5. Al margen de las inspecciones que procedan por los Organismos Públicos competentes, el Ayuntamiento deberá comprobar obligatoriamente, en la inspección previa al otorgamiento de la Licencia de Apertura, el cumplimiento de las medidas correctoras exigidas por la legislación vigente en cuanto a la producción de emisiones gaseosas, vertidos de aguas residuales, vibraciones, etc..

6. Los usos tolerados se ajustarán a las siguientes limitaciones:

- a) Se admite una vivienda (para portero, vigilante o propietario) por industria o parcela, que no podrá ubicarse en sótano ni semisótano ni tener una superficie útil superior a 100 m². Deberá estar incorporada al conjunto del edificio principal, sin posibilidad de constituir un edificio o propiedad independiente (en cuanto a la legislación sobre Propiedad Horizontal).
- b) Se permiten los usos tolerados comerciales, administrativos, garajes y espacios de aparcamiento.
- c) Servicios públicos: Podrán ocupar cualquier parcela.
- d) Se consideran prohibidos los usos de actividades con espectáculo, actividades con música, atracciones, deportivo, comunitario, sanitario, asistencial y docente, salvo que tengan relación directa con el uso industrial específico y únicamente para los empleados o personal de la industria.

7. Deberá reservarse espacio suficiente para aparcamientos, a razón de una plaza por cada 175 m² de superficie ó 2 empleados o personas vinculadas a la actividad que se desarrolla en el edificio, además de 2 plazas más para visitantes, como mínimo. Asimismo, se dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) m.

Apartado 8.4.4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO DE ALMACENAJE: 1.2.

- 1. Se establecen unos niveles sonoros máximos de 70 dBA en el ambiente interior y de 50 dBA en el ambiente exterior, medido al borde de la acera inmediata a la fachada.
- 2. No se establece limitación alguna respecto a la superficie de la parcela a utilizar para este uso, salvo las deducidas del parcelario.
- 3. Los locales de almacenaje tendrán, en el interior de la parcela, la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones o furgonetas en función de la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, cuyos aspectos se justificarán en la solicitud de licencia.
- 4. Los usos tolerados y prohibidos se regularán por el apartado 8.4.2.



5. Deberá reservarse espacio suficiente para aparcamientos, a razón de una plaza por cada 250 m² de superficie ó 2 empleados o personas vinculadas a la actividad que se desarrolla en el edificio, además de 3 plazas más para visitantes, como mínimo. Asimismo, se dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) m. Para superficies superiores a 1.000 m², deberá duplicarse este espacio de carga y descarga.

Apartado 8.4.5.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO DE TALLER: I.3.

1. Tal como se ha indicado, comprende aquellas actividades con bajo nivel de molestia, insalubridad o nocividad, que sólo requieran disponer de ligeras medidas correctoras.
2. Se establecen unos niveles sonoros máximos de 70 dBA en el ambiente interior y 55 dBA en el ambiente exterior, medido en el borde de la acera inmediata a la fachada del edificio.
3. La opacidad de cualquier emisión no será mayor de 1 Ringelmann, en funcionamiento, ni de 1,5 Ringelmann, en arranque.
4. Estos usos no podrán utilizar una superficie de parcela superior a 1.000 m².
5. Los locales de taller reservarán una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos, en el interior de la parcela, cuando cuenten con superficies construidas superiores a 200 m². Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil de taller.
6. Sus usos tolerados y prohibidos se regulan por el apartado 8.4.2.

Apartado 8.4.6.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO ARTESANAL: I.4.

1. Comprende aquellas actividades de escasa entidad industrial y con bajo nivel de molestia, que no sean insalubres ni nocivas ni peligrosas, por lo que coinciden generalmente con los pequeños talleres de explotación familiar, como ebanistería, preparación de alimentos, carpintería, reparación de pinturas, tapizados o electricidad de automóviles, etc., y, en general, los oficios regulados por el Decreto Territorial 599/1985, de 20 de diciembre, por el que se regula la actividad del artesano en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretados en su Repertorio de Ordenes de 14 de enero de 1986 y 12 de junio de 1992, excepto aquellas actividades consideradas prohibidas en los apartados anteriores.
2. Se fija un nivel sonoro máximo de 65 dBA en el ambiente interior del edificio y 50 dBA en el exterior, medido al borde de la acera inmediata a la fachada del edificio.
3. La opacidad de cualquier emisión no será superior al 20% ó 1 Ringelmann. No se permitirán las actividades que impliquen almacenamiento, manejo o fabricación de materiales o productos que se descompongan por detonación u otro medio, así como aquellas actividades que produzcan ruidos, vibraciones, humos, polución de aire, emisión de materias tóxicas o nocivas, olores, fuego, explosiones, resplandor y calor. (vibraciones superiores a 15 Pals en la zona próxima al elemento generador, 10 Pals en el local de ubicación, 5 Pals en la zona exterior de la industria, y 3 Pals en el espacio exterior público). La opacidad de los humos, en su caso, será inferior al 10%.
4. Los locales de artesanía reservarán una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, en el interior de la parcela, cuando cuenten con superficies construidas superiores a 200 m².

BLOQUE 8.5: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL.

Sección 13: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 8.5.1.- DEFINICION, CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS.

1. El uso global dotacional constituye los espacios destinados a proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su bienestar, educación, enriquecimiento cultural o satisfacción de necesidades o servicios, y a proporcionar los servicios propios de la vida moderna, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

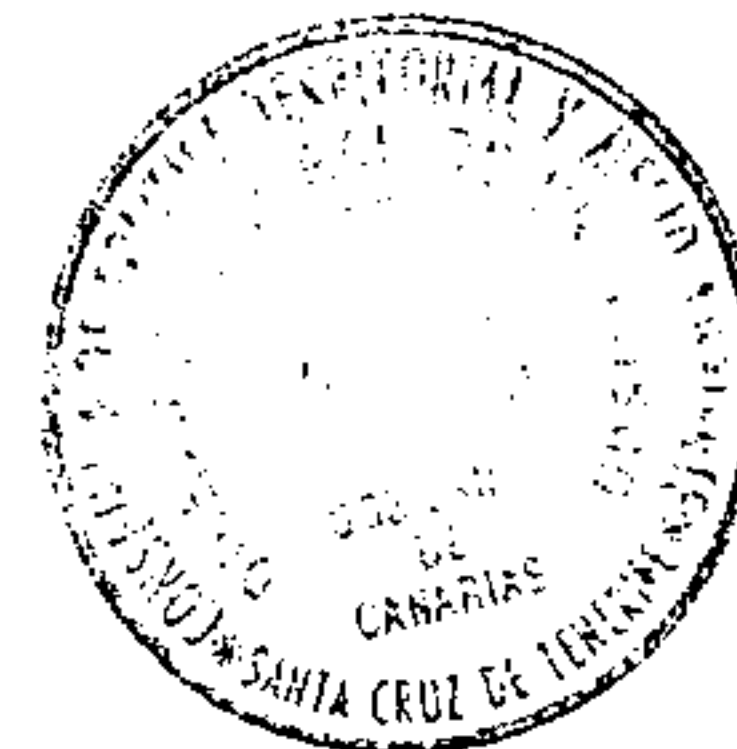
2. Se distinguen tres categorías en este uso global, en función de su implantación zonal y de sus condiciones específicas:

- A) Equipamiento Comunitario.
- B) Servicios Urbanos.
- C) Servicios de Infraestructuras.

3. Las categorías de los usos pormenorizados del uso global Dotacional se divide en las siguientes subcategorías:

A) Uso pormenorizado de Equipamiento Comunitario: destinado a proveer los siguientes usos, agrupados en las subcategorías que se reseñan:

- a) Comercio: servicios consistentes en suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a particulares, consumiéndose bienes, como restaurantes, cafeterías, bares y similares.
- b) Administrativo: actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, bien a las empresas o a los particulares, de carácter privado o público. Asimismo, se consideran incluidas en esta categoría las oficinas de carácter público de la Administración, servicios de información turística, sedes de asociaciones políticas o no, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras oficinas asociadas a otras actividades principales (comercio, industria, construcción o servicios) que disponen de un espacio propio e independiente.
- c) Reunión: cuando se prestan servicios destinados a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, como casinos, cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta, clubs nocturnos, salas de juegos recreativos y de azar y otros análogos.
- d) Docente: actividad tendente a la formación de las personas bajo cualquier nivel reglado, guarderías, enseñanzas no regladas (academias, idiomas, etc.) y la investigación.
- e) Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición y de arte, etc.) y su enseñanza.
- f) Socio-cultural: fomenta el ocio y el recreo de las personas ofreciendo actividades de carácter cultural, recreativas o de relación social, como teatro, cinematógrafo, circo, casas de cultura, centros sociales, clubs de relación, salas de conferencias, de música o auditorios, etc..
- g) Sanitario: prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluidos los despachos profesionales.
- h) Asistencial: prestaciones asistenciales, no específicamente sanitaria a las personas, a través de los servicios sociales, como residencias de ancianos, de acogida, etc..
- i) Deportivo: actividades vinculadas a la práctica y enseñanza de la cultura física y de los deportes a las personas.
- j) Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.





- B) Uso pormenorizado de Servicios: dotaciones tendentes a la provisión de los servicios siguientes:
- a) Mercado: centro de comercio básico mediante el que se proveen productos de alimentación y otros necesarios para el abastecimiento de la población.
 - b) Servicios de la Administración: desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de la Administración Pública en cualquiera de sus niveles y se atiende a los ciudadanos, incluyendo su defensa, mediante las instalaciones y acuartelamiento de los cuerpos armados, y otros servicios, como cementerio, que permite el enterramiento adecuado de los restos humanos.
 - c) Mantenimiento: servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía local y análogos), se mantiene la limpieza pública mediante instalaciones adecuadas para su recogida y tratamiento (recogida de basuras y residuos) y, en general, todas las instalaciones análogas.
- C) Uso pormenorizado de Servicios de Infraestructuras: dotaciones destinadas a prestar servicios vinculados a las infraestructuras, tales como abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, saneamiento, telefonía, etc..

Apartado 8.5.2.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL.

1. Las condiciones de aplicación que se determinen para las dotaciones serán aplicables en las parcelas que el planeamiento destina a tal uso y que se representan en los Planos de Ordenación de estas NSPA y figuren en la documentación de los instrumentos de desarrollo.
 2. Las edificaciones actuales y destinadas a usos dotacionales como uso exclusivo no se entenderán calificadas como fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las determinaciones de estas NSPA en relación con las características físicas de la edificación: posición, ocupación, edificabilidad y forma, a no ser que así sea establecida por algún instrumento de planeamiento de desarrollo o complementario.
 3. Si la parcela tiene calificación genérica de equipamiento podrá disponerse cualquiera de las categorías que comprenden este uso pormenorizado, señaladas en el epígrafe 1 del subapartado 8.5.1.2 anterior.
 4. En las parcelas de uso dotacional exclusivo, además del uso característico, se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines previstos, con limitación expresa del uso residencial, que se limitará a la vivienda unifamiliar para el guarda de la instalación o la residencia comunitaria para los agentes del servicio.
 5. Ningún uso dotacional existente público o privado podrá ser sustituido sin que previamente se justifique, mediante informe técnico municipal, su procedencia por no responder a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
 6. El sistema de ordenación de la edificación para el uso dotacional exclusivo, en el caso de no detallarse específicamente, se entenderá que corresponde al sistema de ordenación de la edificación RAs, en cualquiera de sus modalidades.
- En el caso de incluirse tal uso en parcelas de manzanas a las que se aplique el sistema de ordenación RCe, éste mismo sistema se aplicará también a la edificación exclusiva del correspondiente uso dotacional previsto.

Sección 2a: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Apartado 8.5.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL COMERCIO.

1. A los efectos de su concreción espacial y la fijación de condiciones particulares, se distinguen cuatro subcategorías:
 - a) Kioscos: instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se instalan en espacios públicos. Incluye los comercios ocasionales con características análogas a las definidas anteriormente.
 - b) Local comercial: actividad comercial o de restauración de personas, por