

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

1. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1 OBJETIVOS

De acuerdo con lo que se establece en la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana, (L.S.), y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico, (NN.SS.), las presentes Ordenanzas de la Edificación tienen por Objetivo la reglamentación del uso de los terrenos comprendidos en su ámbito, estableciendo las condiciones para su desarrollo en cuanto a volumen, uso, etc.

ART. 2 ÁMBITO

El ámbito de actuación de este Plan Parcial, (P.P.), es el destinado a este fin por las NN.SS., denominado como "SAU-6. Listadas", y comprendido entre la vía de nueva creación, situada por debajo de la carretera auxiliar de la Autopista del Sur TF-5, la costa, el núcleo de Las Listadas, y la línea que lo delimita a naciente que une la vía de nueva creación y la costa.

ART. 3 VIGENCIA, REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y FASES

El presente P.P., entrará en vigor a los 20 días de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial correspondiente, y mantendrá dicha vigencia de forma indefinida.

La Revisión ó Modificación del presente P.P., solo puede realizarse por un planeamiento de categoría igual ó superior, de acuerdo a objetivos generales del mismo, y cualquier alteración debe tramitarse como el propio P.P.

ART. 4. OBLIGATORIEDAD

Las determinaciones del P.P., tendrán pleno efecto desde el momento de su entrada en vigor, obligando por igual a la Administración y particulares, de acuerdo a lo establecido en la vigente L.S.

ART. 5. INTERPRETACIÓN

Cualquier interpretación del P.P., se realizará atendiendo a su contenido, y en orden en primer lugar a lo especificado en sus documentos escritos, así como la documentación que lo acompaña, siempre de acuerdo con el mantenimiento de la adecuación al planeamiento de orden superior.



ART. 6. SITUACIONES TRANSITORIAS

Toda actuación a ejecutar dentro del ámbito del P.P., desde su entrada en vigor, tendrá por finalidad la adaptación a las especificaciones en él expuestas.

ART. 7 REMISIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL

El presente P.P. se enmarca dentro del marco superior de las NN.SS., vigentes, las cuales serán a todos los efectos remisión obligada en todos aquellos extremos no especificados en el P.P., y actuando subsidiariamente en todo aquello que complementen ó sea desarrollo de las mismas.

2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ART. 8 COMPETENCIAS Y DESARROLLO

El P.P., se desarrollará a través de los correspondientes Proyectos de urbanización y Compensación, dentro de los plazos establecidos, por el propietario único.

A efecto de concretar las determinaciones del P.P., podrán formularse los Estudios de Detalle, (E.D.), ajustados a las finalidades de la L.S.

ART. 9. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMAS

Se considera la gestión del P.p., a través de una única Unidad de Ejecución, siendo sus sistema de actuación el de Compensación, como propietario único; de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, (RGU.)

ART. 10 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución del P.P. se realizará a través de las obras de infraestructura para lo que se requiere la tramitación previa de su Proyecto de Urbanización, que englobará un polígono único, y podrá contener los criterios y alternativas viables para variar su proceso de ejecución en función de las demandas de edificación.

ART. 11 LICENCIAS

11.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS CONDICIONES DE OTORGAMIENTO

Estarán sujetos a la previa obtención de Licencia Municipal, según lo especificado en la L.S., todos los actos de edificación, parcelación, las obras de nueva planta, las modificaciones de estructuras ó aspecto exterior de los existentes, los movimientos de tierras, la primera utilización de los edificios, las modificaciones objetivas de uso de los mismos, la demolición de construcciones y cuantas otras impliquen un cambio de lo existente, otorgándose de acuerdo con las previsiones de la legislación vigente.

A este respecto, así como todo lo referente a plazos de caducidad, obras menores y conservación, se considera como de obligada referencia lo dispuesto en el apdo. 2.5.3. de las NN.SS. y ss.



11.2. CONSULTAS E INFORMES

todo administrado tiene derecho a consulta e información por escrito, de acuerdo a lo especificado en las ordenanzas municipales, de lo establecido en las determinaciones del P.P., y el régimen urbanístico de cualquier parcela.

11.3. SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

Previo a la concesión de Licencia Municipal de Obras, se solicitará el señalamiento de alineaciones y Rasantes, llevándose a cabo con las determinaciones del P.P., de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas Municipales al respecto, así como lo dispuesto en las vigentes NN.SS.

11.4. CONTENIDO DE LAS LICENCIAS Y OBLIGACIONES DEL TITULAR

Se considera incluido en el acto de concesión de las Licencias todas las disposiciones que figuran en el P.P., y subsidiariamente serán de aplicación el contenido de las NN.SS.

El titular de la Licencia se obliga al mantenimiento de las condiciones de la urbanización, así como reparar ó satisfacer al Ayuntamiento los gastos ocasionados surgidos durante la ejecución de obra.

3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

ART. 12. PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Las obras de edificación, se llevarán a cabo sin crear situaciones de interferencia en el viario y sin ocupación, ni siquiera temporal de las vías públicas no terrenos exteriores al P.P.

Cualquier obra de construcción ó instalación, debe cumplir:

- a) Mantenimiento de los elementos de protección y seguridad, tanto de la obra como de urbanización e infraestructura.
- b) Construcción del vado de la acera que implique el acceso a las construcciones a realizar.
- c) Retirada de escombros, limpieza y reparación de urbanización e infraestructura.

ART. 13. CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

Concluida la obra, debe solicitarse la Licencia Municipal de Ocupación, de acuerdo a lo previsto en las NN.SS., y Ordenanzas Municipales, donde el promotor queda obligado a lo dispuesto en el apartado anterior.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 14. DISPOSICIONES GENERALES

A los efectos de lo dispuesto en el art. 83 de la L.S., el P.P. determina el régimen urbanístico del suelo, mediante la zonificación, a través de la cual establece los usos pormenorizados.

La zonificación del suelo permite establecer una extensión de suelo sometida a un régimen uniforme y homogéneo, que delimitado, se diferencia de otros incluidos dentro del P.P., con diferente calificación urbanística, y cuya definición gráfica se recoge en el plano de zonificación.

14.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El P.P. contempla una zonificación del suelo que incluye:

- 1.- Sistema General de Espacios Libres
- 2.- Equipamiento Dotacional con la diferenciación:
 - a) Áreas libres zona de recreo y juego de niños.
 - b) Áreas libres zona verde de jardines
 - c) Zona socio-deportiva
 - d) Zona docente
 - e) Zonas verdes de infraestructura.
- 3.- Edificación Residencial, con la diferenciación:
 - a) Unifamiliar Aislada 1 Planta
 - b) Unifamiliar Pareada. 1 Planta
2 Plantas
 - c) Unifamiliar en Hilera 2 Plantas
 - d) Colectiva Cerrada 2 plantas

5. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN

ART. 15. PARÁMETROS RELATIVOS A FORMA/OCUPACIÓN DE SUELO

15.1. PARCELA

Se entiende por parcela toda porción de suelo susceptible de ser edificada de acuerdo a las especificaciones del planeamiento. Considerándose parcela mínima aquella que no puede ser subdividida a efecto de sus condiciones de planeamiento.

15.2. SOLAR

Se considera como tal, aquella parcela, que reuniendo las condiciones de forma, dimensiones y urbanización, es apta para alcanzar su aprovechamiento edificatorio.

15.3. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Es la distancia máxima que perpendicular a la alineación de vial, puede alcanzar la fachada posterior de la edificación. El presente P.P. no define profundidad máxima edificable, excepto para la zona socio deportiva.

15.4. OCUPACIÓN

Es la superficie ocupada en planta que puede tener la edificación, delimitada por los retranqueos mínimos de los planos de fachada. Los cuerpos volados no computarán a efecto de ocupación.

La ocupación máxima de cada parcela viene definida tanto en el plano de alineaciones y parcelario como en el resumen del cuadro de características de la Memoria de Ordenación.

15.5. ESPACIO LIBRE DE PARCELA

Se considera espacio libre de parcela todo aquél que no es susceptible de ser ocupado por la edificación. Podrán ser mancomunados los espacios libres pertenecientes a parcelas contiguas.

15.6. EDIFICABILIDAD Ó SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Se considera superficie máxima edificable la superficie máxima construible en cada parcela, excluyéndose los sótanos y semisótanos de acuerdo a lo indicado en el apdo. 7.3.4. de las NN. SS.

La superficie máxima edificable expresada en m² construidos por m² de parcela, es lo que se considera edificabilidad.

15.7. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA

Se denomina terreno urbanizado el plano de encuentro de la rasante de la edificación y el terreno libre de parcela.

La existencia de diferencia de cotas superiores a 3 ms, entre la alineación de vial y el lindero posterior permite el considerar la rasante del terreno urbanizado de la edificación a efectos de su altura reguladora, en un plano medio, que en ningún caso



puede superar 2 ms desde la rasante de la vía, y en todo caso se debe considerar la ejecución de terreno en talud desde una altura de 1 m. en la rasante del cerramiento de vía hasta el plano de terreno urbanizado con una inclinación máxima de 30°

ART. 16. PARÁMETROS RELATIVOS A LA FORMA DEL ESPACIO PRIVADO

16.1. ALINEACIÓN DE VIAL

La alineación de vial es la línea que establece a lo largo de las calles rodadas ó peatonales, el límite entre el dominio de vial público y otros usos públicos ó privados, y viene definida en el plano de alineación y parcelación.

16.2. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ó LINEA DE FACHADA.

Es la línea que establece dentro de la parcela la ocupación de la edificación dentro de sus límites, coincidiendo ó retrocediendo respecto a ella, respetando los retranqueos mínimos respecto a la alineación de vial ó de fincas colindantes.

16.3. LINDERO

Es la línea de separación entre parcelas contiguas, según la delimitación de la documentación gráfica. Pueden ser laterales ó posterior.

16.4. ANCHO DE LA CALLE

Es la distancia mas corta en cada calle, entre las alineaciones de vial opuestas.

16.5. RASANTES

Se considera rasante de la vía, el perfil longitudinal de la alineación de vial. Mientras que se considera rasante de la edificación, la cota a la que se sitúa el punto medio de su planta baja, respecto a la rasante de la vía situada en su perpendicular.

16.6. ALTURA REGULADORA

Es la dimensión vertical de su parte aparente ó sobresaliente del suelo en contacto con el edificio. Se medirá en el plano de fachada entre la intersección con el terreno preparado y la proyección sobre aquel plano de la cornisa ó carnación del edificio.

La altura reguladora se expresará en número de plantas y unidades métricas.

Computarán todas las plantas con cota de suelo sobre la parcela preparada, incluida la planta baja. Las plantas de sótano, semisótano ó entreplantas no computarán a efectos de número de plantas pero sí como dimensión en altura, excepto en zonas de acceso a garaje.

No computarán como altura de la edificación, las cubriciones, siempre que se empleen como cámara de aire ó acceso a azotea transitable si ello estuviera permitido.



16.7. PLANO DE FACHADA

Son los planos verticales que sobre el terreno urbanizado interior de parcela, separan el espacio edificado, del libre ó no edificado de la parcela, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los cuerpos volados ó elementos salientes pennitados. su línea de fachada es la proyección horizontal de dicho plano.

16.8. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES

Se consideran como cuerpos volados ó elementos salientes, todos aquellos que sobresalen del plano de fachada de la edificación.

Los cuerpos volados pueden ser cerrados, semicerrados ó abiertos, de acuerdo a lo dispuesto en el apdo. 7.2.15 de las NN. SS., siendo de aplicación también lo referido a elementos salientes.

No se limita la existencia de dichos cuerpos volados y salientes dentro del límite de alineación de fachada.

Fuera del límite de alineación de fachada se pennite solamente con una longitud máxima del 50% de la edificación, la existencia de cuerpos volados en el frente de alineación de vial y un vuelo máximo de 60 cms. La proporción máxima de cuerpo volado cerrado respecto al total del vuelo se establece con un máximo del 50%.

Se permite la existencia de vuelos cerrados ó abiertos a linderos, siempre con un máximo de 1,20 ms de vuelo desde el plano de fachada, y con una distancia mínima de 3 ms. a cualquiera de los linderos.

A efecto del cómputo de superficie máxima edificable de los cuerpos volados, es de aplicación lo dispuesto en apdo. 7.3.4. de las NN. SS.

16.9. CERRAMIENTOS

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas ó la separación de las parcelas y las vías públicas

Los cerramientos de las parcelas edificadas con retranqueo no tendrá una altura ciega ó con elementos de fábrica ó muro ciego superior a 1,20 ms en la alineación de vial, pudiendo incrementarse hasta 2,50 ms, mediante rejas, vegetación ó cualquier tipo de cerramiento trasnlúcido abierto. En los linderos el cerramiento puede ser ciego en toda su longitud, con altura máxima de 2,20 ms. de la rasante del terreno urbanizado.

El cerramiento de las parcelas debe definirse en los proyectos de edificación.

16.10. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia mínima a que se deben situar todos los planos de fachada, que determina la ocupación máxima del solar.

El retranqueo de la edificación debe además mantenerse en el plano imaginario de fachada por debajo de la rasante de la edificación en el frente de vial y a 3 ms. del lindero posterior.



ART. 17 PARÁMETROS RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN

17.1. NÚMERO DE PLANTAS

Es el número máximo de superficies horizontales pisables dentro de la altura reguladora permitido.

17.2. ALTURA DE PISO

Es la distancia vertical entre las caras superior del pavimento y la cara inferior del techo de esa misma planta.

17.3. PLANTA BAJA

Es la situada inmediatamente por encima de la rasante de la edificación, en ningún caso su altura de piso será inferior a 2,50 ms,

Para usos de garaje y cuarto de baño se permite una altura mínima de 2,30 ms

Si la planta situada bajo rasante de edificación, excediera de 1,20 ms, su cara superior del forjado, se considerara a todos los efectos planta baja.

17.4. PLANTA DE PISO

Es toda Planta situada por encima de la planta baja, que tendrá las mismas condiciones de altura mínima de piso que la planta baja.

17.5. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO

Se consideran como tal las plantas totalmente situadas bajo rasante de la edificación y las plantas situadas como máximo con la cara superior de su forjado a 1,20 ms sobre dicha rasante, excepto en el ancho del acceso desde la vía, nunca superior a 3 ms, que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado.

El uso de los sótanos y semisótanos nunca podrá ser residencia], y su altura de piso no será inferior a 2,30 ms,

17.5. BAJO CUBIERTA

Dentro de un ángulo de 30º desde la altura reguladora, en la unión de todos los planos de fachada con la altura reguladora máxima, que determina la línea de coronación, se permite la ejecución de altillos bajo cubierta, pero siempre computará a efecto de superficie edificable máxima, excepto que sea solo acceso a azotea transitable.

ART. 18. CONDICIONES DE USOS

De acuerdo con lo dispuesto en las NN.SS., el uso del suelo y de la edificación es uno de los componentes fundamentales de la ordenación urbanística, definiéndose por su relación entre sí como característicos, tolerados ó prohibidos.

El P.P. se remite a lo dispuesto en las NN.SS., en su Bloque 8, a este respecto, teniendo en cuenta que para el SAU-6, Listadas, estas establecen como Uso Característico el Residencial. Uso tolerado el Dotacional en general y Usos Prohibidos el Industrial, Dotacional Sanitario y Dotacional Reunión, excepto actividades recreativas.



ART. 19. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Se considera como de obligado cumplimiento y a ello se remite el P.P., el Decreto 467/91 de 25 de Marzo de la Comunidad Autónoma de Canarias, que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Además se especifica como de obligado cumplimiento lo dispuesto a este respecto por las NN.SS. y Ordenanzas Municipales.

ART. 20. CONDICIONES ESTÉTICAS

Todas las edificaciones deben tratarse tanto como unidad, como relacionadas con el entorno, a ese respecto se establece como condicionantes generales, además de los derivados del propio planeamiento general y específico de cada uso :

a) Preferentemente las fachadas deben ser planas, y su plano de fachada debe coincidir con el definido como alineación de ocupación de frente de vía en el plano de alineaciones y parcelación.

b) La cubierta debe ser de téja árabe inclinada, y colores naturales en al menos un 70% de la superficie ocupada por la edificación, tratándose como elemento propio de fachada.

c) Dentro de la disposición libre de fachada, se procurará el mantener las características morfológicas del lugar, disponiendo zócalos en su basamento y utilizando materiales naturales, cromatismo y textura acorde con el lugar y edificaciones colindantes.

d) No se admiten paramentos sin revestir ni pintar, debiéndose tratar cualquier medianería y/o muro de cerramiento como fachada, del mismo color y textura que el resto de la edificación

e) En jardines delanteros, se debe disponer un arbol de buen fuste, al menos cada 7 ms de fachada ó fracción, así como además, en resto de parcela, otros dos árboles cada 100 m2 de parcela ó fracción.

ART. 21. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

En todos los proyectos de ejecución, se deberá especificar apartado relativo al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de acuerdo con el Dto. 227/I.997 de 18 de Septiembre de la Consejería de Empleo y Asuntos Sociales, que aprueba el Reglamento de la Ley S/I.995 de 6 de Abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias.

6.1. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA

ART. 22. DEFINICIÓN

Aquella que se dispone en el interior de la parcela, dentro de los límites de ocupación previstos en la documentación gráfica, disponiendo en todos los frentes de fachada, excepto en uno que se encuentra adosada al lindero determinado en los planos de documentación gráfica y forma un frente de fachada único con la edificación de una sola de las parcelas colindantes. Su adosamiento siempre será de dos en dos viviendas. Su destino es uso unifamiliar de 1 ó 2 plantas de altura.

ART. 23. CONDICIONES GENERALES

23.1. CONDICIONES DE USO

Su uso característico es el residencial unifamiliar, y como usos tolerados, los así determinados en las NN.SS., como aparcamientos.

23.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones y retranqueos mínimos, son los así indicados en la documentación gráfica del plano de alineaciones y parcelación, debiendo mantener en cualquier caso como alineación obligatoria la del plano de alineación de la fachada de vía en toda su longitud.

El plano de adosamiento, se tratará en cualquier caso como fachada, aunque no se podrán abrir huecos con vistas en plano paralelo hacia la parcela colindante, con una distancia inferior a 3 ms.

Se permite la disposición de zona de aparcamientos en superficie dentro de los retranqueos, sin cerramiento ni cubrición.

El resto de la parcela se considera espacio libre, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

23.3. CONDICIONES DE LA PARCELA

La superficie mínima de la parcela, es de 125,- m², pudiendo inscribirse en ella un círculo de diámetro 6 ms, y teniendo al menos 6 ms de frente de vial, y 12 ms de fondo.

23.4. ALTURA

Se diferencian dos categorías:

- a) Parcelas Altura máxima 1 planta y 3,50 ms de altura reguladora.
- b) Parcelas Altura máxima 2 plantas y 7 ms de altura reguladora.



23.5. SÓTANOS

Permitidos, dentro de las condiciones generales de sótanos y semisótanos. En el caso de semisótanos, se computarían a efecto de la altura reguladora de la edificación

23.6. OCUPACIÓN MÁXIMA Y EDIFICABILIDAD

La ocupación y superficie edificable máxima viene definida para cada parcela según la documentación gráfica de alineaciones y parcelario, así como en la Memoria de Ordenación apdo. 5.2.

23.7. APARCAMIENTOS

Cada vivienda debe estar dotada de al menos una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, pudiendo ser en superficie y sin cubrición.

23.8. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite la agrupación de parcelas, para efectuar una edificación de los mismos usos. La superficie máxima edificable resultante no puede ser superior a la suma de la superficie máxima edificable de las parcelas agrupadas, y siempre la ocupación de la parcela resultante, ha de estar inscrita en la línea imaginaria de unión de los frentes de ocupación provistos para cada parcela en el P.P., así como los de sus líneas de ocupación laterales y posterior.

6.2. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA

ART. 24. DEFINICIÓN

Aquella que se dispone en el interior de la parcela, dentro de los límites de ocupación previstos, disponiéndose adosada en un conjunto formado por tres ó mas parcelas que presentan un frente unitario de edificación, pudiendo ser ese acosamiento en uno ó en los dos linderos laterales, según lo determinado en los planos de documentación gráfica. Su destino es uso unifamiliar de 2 plantas de altura.

ART. 25. CONDICIONES GENERALES

25.1. CONDICIONES DE USO

Su uso característico es el residencial unifamiliar, y como usos tolerados, los así determinados en las NN.SS., como aparcamientos.

25.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones y retranqueos mínimos, son los así indicados en la documentación gráfica del plano de alineaciones y parcelación, debiendo mantener en cualquier caso como alineación obligatoria la del plano de alineación de la fachada de via en toda su longitud.



El plano ó planos de adosamiento, se tratarán en cualquier caso como fachada, aunque no se podrán abrir huecos con vistas en plano paralelo hacia la parcela colindante, con una distancia inferior a 3 ms.

Se permite la disposición de zona de aparcamientos en superficie dentro de los retranqueos, sin cerramiento ni cubrición.

El resto de la parcela se considera espacio libre, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

25.3. CONDICIONES DE LA PARCELA

La superficie mínima de la parcela, es de 125,- m², pudiendo inscribirse en ella un círculo de diámetro 6 ms, y teniendo al menos 6 ms de frente de vial, y 12 ms de fondo.

25.4. ALTURA MÁXIMA

Altura máxima 2 plantas y 7 ms de altura reguladora.

25.5. SÓTANOS

Permitidos, dentro de las condiciones generales de sótanos y semisótanos. En el caso de semisótanos, se computarían a efecto de la altura reguladora de la edificación

25.6. OCUPACIÓN MÁXIMA Y EDIFICABILIDAD

La ocupación y superficie edificable máxima viene definida para cada parcela según la documentación gráfica de alineaciones y parcelario, así como en la Memoria de Ordenación apdo. 5.2.

25.7. APARCAMIENTOS

Cada vivienda debe estar dotada de al menos una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, pudiendo ser en superficie y sin cubrición.

25.8. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite la agrupación de parcelas, para efectuar una edificación de los mismos usos. La superficie máxima edificable resultante no puede ser superior a la suma de la superficie máxima edificable de las parcelas agrupadas, y siempre la ocupación de la parcela resultante, ha de estar inscrita en la línea imaginaria de unión de los frentes de ocupación previstos para cada parcela en el P.P., así como los de sus líneas de ocupación laterales y posterior.



6.3. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA CERRADA

ART. 26. DEFINICIÓN

Aquella que se dispone en el interior de la parcela, dentro de los límites de ocupación previstos, disponiéndose adosada a la medianera existente del actual núcleo de Las Listadas, que presentan un frente unitario de edificación, debiendo ser adosados a linderos y a frente de vía, según lo determinado en los planos de documentación gráfica. Su destino es uso residencial colectivo de 2 plantas de altura.

ART. 27. CONDICIONES GENERALES

27.1. CONDICIONES DE USO

Su uso característico es el residencial colectivo, y como usos tolerados, los así determinados en las NN.SS., como aparcamientos.

27.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones y retranqueos mínimos, son los así indicados en la documentación gráfica del plano de alineaciones y parcelación, debiendo mantener en cualquier caso como alineación obligatoria la del plano de alineación de la fachada de vía en toda su longitud.

El plano ó planos de adosamiento, se tratarán en cualquier caso como fachada, aunque no se podrán abrir huecos con vistas en plano paralelo hacia la parcela colindante, con una distancia inferior a 3 ms.

27.3. CONDICIONES DE LA PARCELA

La superficie mínima de la parcela, es de 100,- m², pudiendo inscribirse en ella un círculo de diámetro 6 ms, y teniendo al menos 6 ms de frente de vial, y 8 ms de fondo.

27.4. ALTURA MÁXIMA

Altura máxima 2 plantas y 7 ms de altura reguladora.

27.5. SÓTANOS

Permitidos, dentro de las condiciones generales de sótanos y semisótanos. En el caso de semisótanos, se computarían a efecto de la altura reguladora de la edificación

27.6. OCUPACIÓN MÁXIMA Y EDIFICABILIDAD

La ocupación y superficie edificable máxima viene definida para cada parcela según la documentación gráfica de alineaciones y parcelario, así como en la Memoria de Ordenación apdo. 5.2.

27.7. APARCAMIENTOS

Cada vivienda debe estar dotada de al menos una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.



27.8. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite la agrupación de parcelas, para efectuar una edificación de los mismos usos. La superficie máxima edificable resultante no puede ser superior a la suma de la superficie máxima edificable de las parcelas agrupadas, y siempre la ocupación de la parcela resultante, ha de estar inscrita en la línea imaginaria de unión de los frentes de ocupación previstos para cada parcela en el P.P., así como los de sus líneas de ocupación laterales y posterior.

6.4. SISTEMA DOTACIONAL

ART. 28 DEFINICIÓN

Se incluye dentro de los Sistemas Dotacionales, todas aquellas zonas, que destinadas a usos públicos y colectivos, conforman el conjunto de equipamientos que permiten el desarrollo de la vida social en el conjunto de la ordenación del P.P., dentro de los parámetros definidos en la L. S. y su R. G., y se recogen dentro del plano de zonificación.

Se incluye asimismo, el sistema de espacios libres de Plan General determinado por las NN. SS, en el SAU-6, Las Listadas, con objeto de complementar los de los núcleos existentes de carácter general.

6.4.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

ART. 29. DEFINICIÓN

Se trata de la zona definida como tal en la estructura general del territorio de las NN.SS. y en el plano de zonificación del P.P., con objeto de complementar las dotaciones de espacios libres de ámbito superior al del P.P., y que en relación con el núcleo existente de Suelo Urbano de Las Listadas, se encuentra situado entre la Línea de Servidumbre de Protección, (LSP.) y la costa, con una superficie de 10.000,- m2.

ART. 30. CONDICIONES GENERALES

Su uso se refiere a terrenos abiertos y libres de edificación, para el reposo y esparcimiento de la población, de acuerdo a lo dispuesto en el Bloque 8.7. de las NN. SS. Quedan afectos en cualquier caso al uso y dominio público.

Comprende acondicionamientos vegetales de libre acceso destinados a la defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento, que se desarrollará mediante el correspondiente proyecto, que integrará el mantenimiento del medio actual.

No se permite su edificación, ni la creación de recorridos viarios ó aparcamientos interiores, excepto los peatonales del propio ajardinamiento y acceso a la costa.

Su ejecución se realizará acorde para mantener por debajo de la LSP., un sistema dotacional público de zonas verdes uniforme, conjuntamente con las zonas verdes del P.P.

Se debe integrar con los espacios libres las zonas afectas de infraestructura general.

En cualquier caso debe respetar la zona de servidumbre de 6 ms de libre tránsito junto a la LMT. y cualquier instalación deberá contar con la previa autorización administrativa de costas.

6.4.2. ÁREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS

ART. 31. DEFINICIÓN

Se trata de los terrenos incluidos dentro de la zonificación del P.P., para la creación específica de zonas de esparcimiento de niños, dentro de la trama urbana, conjuntamente con ajardinamiento y zonas verdes, de acuerdo con los parámetros del RP.

ART. 32. CONDICIONES GENERALES

Su uso se refiere a terrenos abiertos y libres de edificación, para instalaciones de juegos de niños, donde se admiten deportes no reglados, de acuerdo a lo dispuesto en el Bloque 8.7. de las NN. SS. Quedan afectos en cualquier caso al uso y dominio público.

Comprende acondicionamientos vegetales y áreas de juego de libre acceso destinados al esparcimiento, mediante arbolado y ajardinamiento, que se desarrollará mediante el correspondiente proyecto, que integrará el mantenimiento del medio actual.

No se permite su edificación, ni la creación de recorridos viarios o aparcamientos interiores, excepto los peatonales del propio ajardinamiento y zonas de juego, y acceso a la costa.

Su ejecución se realizará acorde para mantener por debajo de la LSP., un sistema dotacional público de zonas verdes uniforme, conjuntamente con las zonas verdes del P.P. y Sistema General de Espacios Libres.

Cualquier instalación deberá contar con la previa autorización administrativa de costas.

6.4.3. ESPACIOS LIBRES.

ART. 33. DEFINICIÓN

Se trata de los terrenos incluidos dentro de la zonificación del P.P., para la creación específica de zonas verdes y espacios libres de esparcimiento, dentro de la trama urbana, conjuntamente con otras áreas dotacionales, de acuerdo con los parámetros del RP.

ART. 34. CONDICIONES GENERALES

Su uso se refiere a terrenos de zonas abiertos y libres de edificación, para la creación de espacios arbolados y de ajardinamiento, con elementos ornamentales, que faciliten el mejor uso de descanso y recreo, de acuerdo a lo dispuesto en el Bloque 8.7. de las NN.SS. Quedan afectos en cualquier caso al uso y dominio público.



Comprende acondicionamientos que se desarrollarán mediante el correspondiente proyecto, que integrará el mantenimiento del medio actual, y en concreto se eliminarán las barreras físicas que supongan el impedimento del acceso a la costa.

No se permite su edificación, ni la creación de recorridos viarios ó aparcamientos interiores, excepto los peatonales del propio ajardinamiento y zonas de arbolado y acceso a la costa.

Su ejecución se realizará acorde para mantener por debajo de la LSP., un sistema dotacional público de zonas verdes unifonone, conjuntamente con las zonas de recreo y juego de niños del P.P. y Sistema General de Espacios Libres.

Su parcela es la definida en el plano de zonificación del P.P., y permite integrar en el espacio destinado a este fin las áreas de infraestructura general.

Su desarrollo se efectuará mediante especies de arbolado y ajardinamiento autóctonas, ó cuyo crecimiento no perjudique el entorno existente, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental.

En cualquier caso debe respetar la zona de servidumbre de 6 ms de libre tránsito junto a la LMT. Y cualquier instalación deberá contar con la previa autorización administrativa de costas.

6.4.4. ÁREAS DE EQUIPAMIENTO SOCIO-DEPORTIVO

ART. 35. DEFINICIÓN

Se trata de los terrenos incluidos dentro de la zonificación del P.P., para la dotación de espacios socio recreativos, que incluyen asimismo la posibilidad de incluir instalaciones deportivas para deportes náuticos, de acuerdo con los requerimientos de las NN. SS. y de cumplimiento de los parámetros del RP.

ART. 36. CONDICIONES GENERALES

36.1. CONDICIONES DE USO

Su uso se refiere a dotacional tolerado, que incluye, actividades recreativas, deportivas náuticas, comercial ó restauración de personas por venta ó consumo de bienes en locales de superficie inferior, y sin ningún tipo de uso residencial.

El resto de la superficie de la parcela sirve para la creación de espacios arbolados y de ajardinamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el apdo. 8.5.12.

Cualquier instalación dberá contar con la previa autorización administrativa de costas.

36.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

La ubicación de las edificaciones es de libre composición dentro de las alineaciones y retranqueos definidos en los planos de alineación y parcelación.

36.3. CONDICIONES DE LA PARCELA

Se establece una parcela mínima de actuación de 1.000,- m2, pudiendo inscribirse en ella un círculo de 25 ms de diámetro, siempre teniendo acceso por frente de vía.



El espacio no edificado, debe ser ajardinado, ó de viario peatonal. Admitiéndose aparcamientos en superficie, pero nunca en el retranqueo de frente de vial superior.

36.4. ALTURA MÁXIMA

La altura máxima es de 1 planta, con una altura reguladora de 3,50 ms.

36.5. SÓTANOS

Se admite la realización de una sola planta de sótano, siempre bajo rasante del terreno urbanizado, el cual en su caso debe adaptarse para mantener condiciones de tránsito por el interior de la parcela, que no perturbe el acceso al mar, y dentro de los límites de retranqueos existentes para la edificación. Su ejecución no computará a efecto de edificabilidad.

36.6. OCUPACIÓN MÁXIMA Y EDIFICABILIDAD

La ocupación máxima es la definida en la documentación gráfica de alineaciones y parcelación, siendo su edificabilidad 0,15 m²/m².

36.7. APARCAMIENTOS

Se debe disponer la existencia de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, cada 25 personas de ocupación prevista.

36.8. SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Se permite la segregación de parcelas, siempre que se cumpla las condiciones de parcela mínima y no dé como consecuencia la existencia de parcelas residuales inferiores a la mínima.

6.4.5. ÁREAS DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

ART. 37. DEFINICIÓN

Son los terrenos destinados en el plano de zonificación del P.P. a cumplimentar lo dispuesto en el R.P., para la dotación de uso docente, de acuerdo a lo dispuesto en el apdo. 7.4.14. de las NN.SS.

ART. 38. CONDICIONES GENERALES

38.1. CONDICIONES DE USO

Serán usos para centros de enseñanza de acuerdo a la consideración de unidad básica del P.P. y dentro de las condiciones específicas de equipamiento docente de las NN. SS., apdo. 8.5.7.

38.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

La ubicación de la edificación dentro de la parcela será de libre composición, siempre respetando unos retranqueos mínimos a alineación de vial y linderos, igual a la altura de cornisa y nunca inferior a 5 ms.



38.3. CONDICIONES DE LA PARCELA

La superficie mínima de la parcela será de 1.000,- m², donde su forma y dimensiones permitan inscribir un círculo de 20 ms de diámetro.

38.4. ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas, con una altura reguladora de 7 ms.

38.5. SÓTANOS

Se permite la realización de una planta de sótano, sin invadir los retranqueos mínimos.

38.6. OCUPACIÓN MÁXIMA Y EDIFICABILIDAD

La ocupación máxima de la edificación será del 40% del total de la parcela. La edificabilidad máxima de la parcela 0,60 m²/m².

38.7. APARCAMIENTOS

Se debe disponer al menos una plaza de aparcamiento por cada aula y otra más cada 3 aulas, así como espacio para maniobra y espera de autobús por cada 180 alumnos ó plazas escolares ó fracción superior a 90 alumnos.

38.8. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite la agrupación de parcelas para conformar superficies que permitan la realización de grupos de unidades escolares completas de acuerdo al RD. 1004/91.

6.4.6. ÁREAS DE INFRAESTRUCTURAS

ART. 39. DEFINICIÓN

Son los terrenos destinados en el plano de zonificación del P.P. como reserva para realizar en su interior construcciones que sirvan para el normal desarrollo de la infraestructuras propias de la urbanización, como depuración y vertido, transformadores ó depósitos.

ART. 40. CONDICIONES GENERALES

Se permite exclusivamente su uso para la ejecución de las dotaciones técnicas y de servicios necesarias para el uso de la urbanización. Se considera preferente el ejecutar en ellos cualquier tipo de construcción enterrada, siendo en superficie zonas ajardinadas y arboladas, pudiendo disponerse las medidas de seguridad y cerramiento que el uso principal sea necesario de acuerdo a su nonnativa vigente del mismo.

La ejecución de dichas infraestructuras, se ejecutará de acuerdo a su propia normativa indicada en Reglamentos específicos.

Todo lo que no sea construcción en superficie, se consideran zonas ajardinadas.



6.4.7. SISTEMA DE VIARIO

ART. 41. DEFINICIÓN

Se considera sistema viario el dispuesto para la libre circulación de vías de tráfico rodado, peatonales y ajardinamiento del conjunto del P.P., de acuerdo a lo dispuesto en los planos de ordenación. Dentro del sistema viario quedan afectadas todas las infraestructuras en ellos existentes.

ART. 42. CONDICIONES DE USO

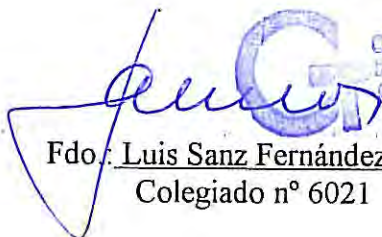
Su uso queda afecto al dominio público, de acuerdo a lo prescrito en la vigente Ley de Régimen de Administración Local, y lo dispuesto a este efecto por las NN.SS.

Se prohíbe cualquier tipo de construcción en el sistema viario, el cual se desarrolla dentro de los límites de las alineaciones de vial.

Dentro de sus condiciones de ejecución quedan comprendidas las derivadas de la supresión de barreras físicas, incluidas en las condiciones de accesibilidad.

El ajardinamiento incluye la plantación de especies en alcorques de las vías principales y secundarias, con efecto de cortaviento, y dispuestos que no impidan el paso al interior de parcelas, con distancias medias de 10 ms.

Santa Cruz de Tenerife, Febrero de 1.999.


Fdo.: Luis Sanz Fernández
Colegiado nº 6021

GESTION URBANISTICA DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.
OFICINA TECNICA

Fdo.: Rubén Henríquez Guimerá
Colegiado nº 960



FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA 1P

MANZANA: 6 Y 7
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA: ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

ORDENANZAS:

USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, I/COMPLEMENTARIO GARAJE

DOMINIO: PRIVADO

ALINEACIONES: OBLIGATORIO FRENTE Y LATERAL ADOSADO SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES

RETRANQUEOS: LOS DEFINIDOS EN EL PLANO DE VIARIO Y COTAS

SUPERFICIE M²: 125 M², CON Ø MÍNIMO 6 MS

FONDO EDIFICACIÓN: SEGÚN PLANOS DE PARCELARIO Y COTAS

ALTURA MÁXIMA: 1 PLANTA Y 3,50 MS

SÓTANO: PERMITIDO

OCUPACIÓN MÁXIMA SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIE EDIFICABLE: SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN

APARCAMIENTOS: AL MENOS UN APARCAMIENTO POR VIVIENDA, PUDIENDO SER EN SUPERFICIE

JARDINERÍA: AL MENOS 1 ARBOL EN FRENTE Y 2 ARBOLES C/ 100 M2 DE PARCELA

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA 2 P

MANZANA: 10,17 Y 20
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA: ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

ORDENANZAS:

USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, I/COMPLEMENTARIO GARAJE

DOMINIO: PRIVADO

ALINEACIONES: OBLIGATORIO FRENTE Y LATERAL ADOSADO SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES

RETRANQUEOS: LOS DEFINIDOS EN EL PLANO DE VIARIO Y COTAS

SUPERFICIE M²: 125 M², CON Ø MÍNIMO 6 MS

FONDO EDIFICACIÓN: SEGÚN PLANOS DE PARCELARIO Y COTAS

ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS Y 7 MS

SÓTANO: PERMITIDO

OCUPACIÓN MÁXIMA SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIE EDIFICABLE: SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN

APARCAMIENTOS: AL MENOS UN APARCAMIENTO POR VIVIENDA, PUDIENDO SER EN SUPERFICIE

JARDINERÍA: AL MENOS 1 ARBOL EN FRENTE Y 2 ARBOLES C/ 100 M2 DE PARCELA

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA 2 P

MANZANA: 13 y 19
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA: ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

ORDENANZAS:

USO:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, I/COMPLEMENTARIO GARAJE
DOMINIO:	PRIVADO
ALINEACIONES:	OBLIGATORIO FRENTE Y LATERALES ADOSADO SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES
RETRANQUEOS:	LOS DEFINIDOS EN EL PLANO DE VIARIO Y COTAS
SUPERFICIE M ² :	125 M ² , CON Ø MÍNIMO 6 MS
FONDO EDIFICACIÓN:	SEGÚN PLANOS DE PARCELARIO Y COTAS
ALTURA MÁXIMA:	2 PLANTAS Y 7 MS
SÓTANO:	PERMITIDO
OCUPACIÓN MÁXIMA	SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN.
SUPERFICIE EDIFICABLE:	SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN
APARCAMIENTOS:	AL MENOS UN APARCAMIENTO POR VIVIENDA, PUDIENDO SER EN SUPERFICIE
JARDINERÍA:	AL MENOS 1 ARBOL EN FRENTE Y 2 ARBOLES C/ 100 M2 DE PARCELA

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: RESIDENCIAL COLECTIVA CERRADA 2 P

MANZANA: 16
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA: ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

ORDENANZAS:

USO:	RESIDENCIAL COLECTIVO, //COMPLEMENTARIO GARAJE
DOMINIO:	PRIVADO
ALINEACIONES:	OBLIGATORIO FRENTE Y LATERALES ADOSADO SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES
RETRANQUEOS:	NO TIENE
SUPERFICIE M ² :	100 M ² , CON Ø MÍNIMO 6 MS
FONDO EDIFICACIÓN:	SEGÚN PLANOS DE PARCELARIO Y COTAS
ALTURA MÁXIMA:	2 PLANTAS Y 7 MS
SÓTANO:	PERMITIDO
OCUPACIÓN MÁXIMA	SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN.
SUPERFICIE EDIFICABLE:	SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN
APARCAMIENTOS:	AL MENOS UN APARCAMIENTO POR VIVIENDA.
JARDINERÍA:	-----

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

MANZANA: 1
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA: ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

ORDENANZAS:

USO:	ESPACIOS LIBRES
DOMINIO:	PÚBLICO
ALINEACIONES:	-----
RETRANQUEOS:	-----
SUPERFICIE M ² :	10.000 M ²
FONDO EDIFICACIÓN:	-----
ALTURA MÁXIMA:	-----
SÓTANO:	
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO PERMITIDA
SUPERFICIE EDIFICABLE:	NO PERMITIDA
APARCAMIENTOS:	-----
JARDINERÍA:	ACONDICIONAMIENTO OBLIGATORIO CON ESPECIES DE PORTE ALTO Y MEDIO, AUTÓCTONAS.
OTROS:	PASO LIBRE LOS 6 MS DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE COSTAS PARA CUALQUIER ACTUACIÓN

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: ESPACIOS LIBRES (ÁREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS)

MANZANA:	2 y 22
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA:	ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:	1

ORDENANZAS:

USO:	ESPARCIMIENTO DE NIÑOS
DOMINIO:	PÚBLICO
ALINEACIONES:	-----
RETRANQUEOS:	-----
SUPERFICIE M ² :	878 M ² / 1.925 M ² y Ø 12 MS
FONDO EDIFICACIÓN:	-----
ALTURA MÁXIMA:	-----
SÓTANO:	-----
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO PERMITIDA
SUPERFICIE EDIFICABLE:	NO PERMITIDA
APARCAMIENTOS:	-----
JARDINERÍA:	ACONDICIONAMIENTO OBLIGATORIO CON ESPECIES DE PORTE ALTO Y MEDIO, AUTÓCTONAS.
OTROS:	AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE COSTAS PARA CUALQUIER ACTUACIÓN.

FIGHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: ESPACIOS LIBRES (JARDINES)

MANZANA: 3 y 23
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA: ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

ORDENANZAS:

USO: ESPACIOS LIBRES

DOMINIO: PÚBLICO

ALINEACIONES: -----

RETRANQUEOS: -----

SUP. MÍNIMA: 5.233 M²/ 1.458 M² y Ø 30 MS

FONDO EDIFICACIÓN: -----

ALTURA MÁXIMA: -----

SÓTANO: -----

OCUPACIÓN MÁXIMA NO PERMITIDA

SUPERFICIE EDIFICABLE: NO PERMITIDA

APARCAMIENTOS: -----

JARDINERÍA: ACONDICIONAMIENTO OBLIGATORIO CON ESPECIES DE PORTE ALTO Y MEDIO, AUTÓCTONAS.

OTROS: PASO LIBRE LOS 6 MS DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE COSTAS PARA CUALQUIER ACTUACIÓN.

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: ÁREA DE EQUIPAMIENTO SOCIO-DEPORTIVO

MANZANA:	4
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA:	ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:	1

ORDENANZAS:

USO:	ACTIVIDADES RECREATIVAS, DEPORTES NAUTICOS, COMERCIAL Y RESTAURACIÓN, I/COMPLEMENTARIO GARAJE
DOMINIO:	PRIVADO
ALINEACIONES:	LIBRE COMPOSICIÓN
RETRANQUEOS:	LOS DEFINIDOS EN EL PLANO DE VIARIO Y COTAS
SUP. MÍNIMA:	5.209 M ²
FONDO EDIFICACIÓN:	SEGÚN PLANOS DE PARCELARIO Y COTAS
ALTURA MÁXIMA:	1 PLANTA Y 3,50 MS
SÓTANO:	PERMITIDO
OCUPACIÓN MÁXIMA	SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE EDIFICABLE:	SEGÚN CUADRO EN APDO.5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN Y 0,15 M2/M2
APARCAMIENTOS:	AL MENOS UN APARCAMIENTO C/25 PERSONAS DE OCUPACIÓN PREVISTA, PUDIENDO SER EN SUPERFICIE.
JARDINERÍA:	AL MENOS 1 ARBOL EN FRENTE Y 2 ARBOLES C/100 M2 DE PARCELA.
OTROS:	AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE COSTAS PARA CUALQUIER ACTUACIÓN.

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: ÁREA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

MANZANA: 5
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA: ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

ORDENANZAS:

USO: ENSEÑANZA, I/ COMPLEMENTARIO GARAJE

DOMINIO: PÚBLICO

ALINEACIONES: LIBRE COMPOSICIÓN

RETRANQUEOS: 5 MS Y MAYOR ALTURA DE CORNISA

SUP. MÍNIMA: 2.759 M²

FONDO EDIFICACIÓN: -----

ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS Y 7 MS

SÓTANO: PERMITIDO

OCUPACIÓN MÁXIMA: 40%

SUPERFICIE EDIFICABLE: SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN Y 0,6 M²/M²

APARCAMIENTOS: AL MENOS UN APARCAMIENTO POR AULA Y OTRO MAS CADA 3 AULAS, ASÍ COMO ESPERA DE AUTOBUS CADA 180 PLAZAS ESCOLARES O FRACCIÓN 90 ALUMNOS.

JARDINERÍA: -----

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: SERVICIOS

MANZANA: 24
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA: ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

ORDENANZAS:

USO: INFRAESTRUCTURAS (BAJO RASANTE)
DOMINIO: PÚBLICO
ALINEACIONES: -----
RETRANQUEOS: -----
SUP. MÍNIMA: -----
FONDO EDIFICACIÓN: -----
ALTURA MÁXIMA: -----
SÓTANO: -----
OCUPACIÓN MÁXIMA : -----
SUPERFICIE EDIFICABLE: -----
APARCAMIENTOS: -----
JARDINERÍA: ACONDICIONAMIENTO OBLIGATORIO CON ESPECIES DE PORTE MEDIO, AUTÓCTONAS.

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: RESIDENCIAL COLECTIVA CERRADA 1P

MANZANA: 8 y 9
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA: ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

ORDENANZAS:

USO: RESIDENCIAL COLECTIVO, I/COMPLEMENTARIO GARAJE

DOMINIO: PRIVADO

ALINEACIONES: OBLIGATORIO FRENTE Y LATERALES ADOSADO SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES

RETRANQUEOS: NO TIENE

SUP. MÍNIMA: 100 M², CON Ø MÍNIMO 6 MS

FONDO EDIFICACIÓN: SEGÚN PLANOS DE PARCELARIO Y COTAS

ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS Y 7 MS

SÓTANO: PERMITIDO

OCUPACIÓN MÁXIMA: SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIE EDIFICABLE: SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN..

APARCAMIENTOS: AL MENOS UN APARCAMIENTO POR VIVIENDA

JARDINERÍA: -----

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA Y EN HILERA 2P

MANZANA: 11,12,14,15,18 y 21
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA: ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

ORDENANZAS:

USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, I/COMPLEMENTARIO GARAJE

DOMINIO: PRIVADO

ALINEACIONES: OBLIGATORIO FRENTE Y LATERAL ADOSADO SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES

RETRANQUEOS: LOS DEFINIDOS EN EL PLANO DE VIARIO Y COTAS

SUPERFICIE M²: 125 M², CON Ø MÍNIMO 6 MS

FONDO EDIFICACIÓN: SEGÚN PLANOS DE PARCELARIO Y COTAS

ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS Y 7 MS

SÓTANO: PERMITIDO

OCUPACIÓN MÁXIMA: SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIE EDIFICABLE: SEGÚN CUADRO EN APDO. 5.2. DE MEMORIA DE ORDENACIÓN

APARCAMIENTOS: AL MENOS UN APARCAMIENTO POR VIVIENDA, PUDIENDO SER EN SUPERFICIE

JARDINERÍA: AL MENOS 1 ARBOL EN FRENTE Y 2 ARBOLES C/ 100 M2 DE PARCELA

FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

ZONA: VIARIO

MANZANA:	RED VIARIA
UNIDAD DE EJECUCIÓN/ETAPA:	ÚNICA
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:	1

ORDENANZAS:

USO:	RED VIARIA
DOMINIO:	PÚBLICO
ALINEACIONES:	-----
RETRANQUEOS:	-----
SUP. MÍNIMA:	23.960 M ²
FONDO EDIFICACIÓN:	-----
ALTURA MÁXIMA:	-----
SÓTANO:	-----
OCUPACIÓN MÁXIMA :	-----
SUPERFICIE EDIFICABLE:	-----
APARCAMIENTOS:	-----
JARDINERÍA:	ACONDICIONAMIENTO OBLIGATORIO CON ESPECIES DE PORTE ALTO Y MEDIO, AUTÓCTONAS.