



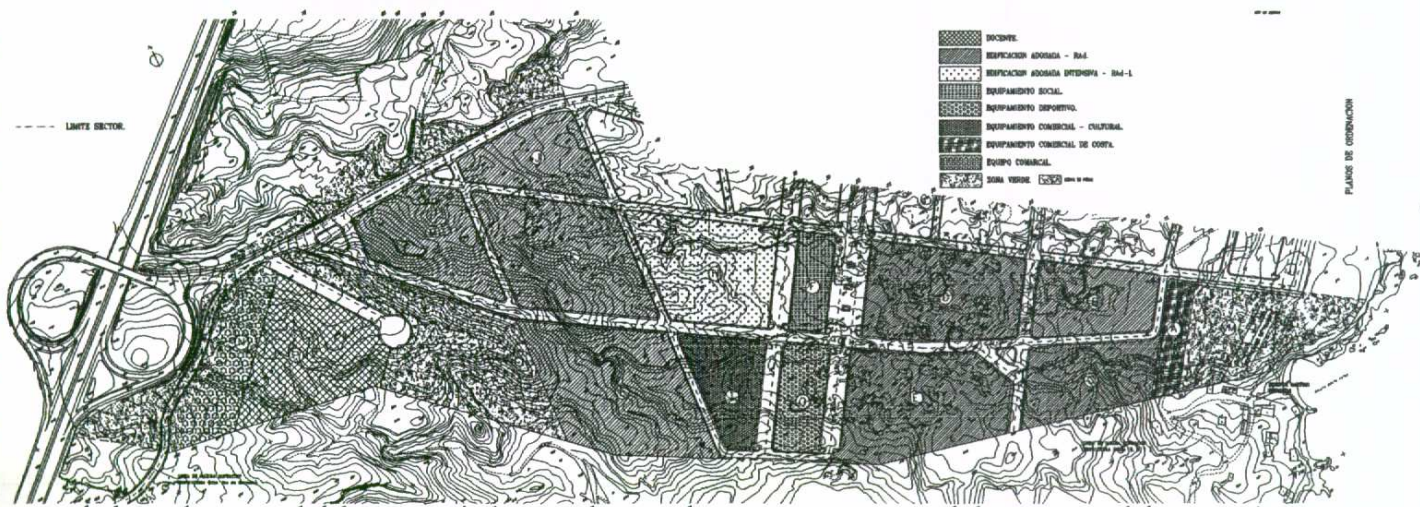
Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha:

30 JUN. 1989

PLAN PARCIAL

"CALETA MARÍA LUISA"

ORDENANZAS REGULADORAS



DON JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, SECRETARIO DEL
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARICO .

CERTIFICO: Que el presente es el Texto Refundido del
PLAN PARCIAL "CALETA MARIA LUISA" aprobado por el
Pleno el día 18.05.99.



Villa de Arico a 19 de Mayo de 1999

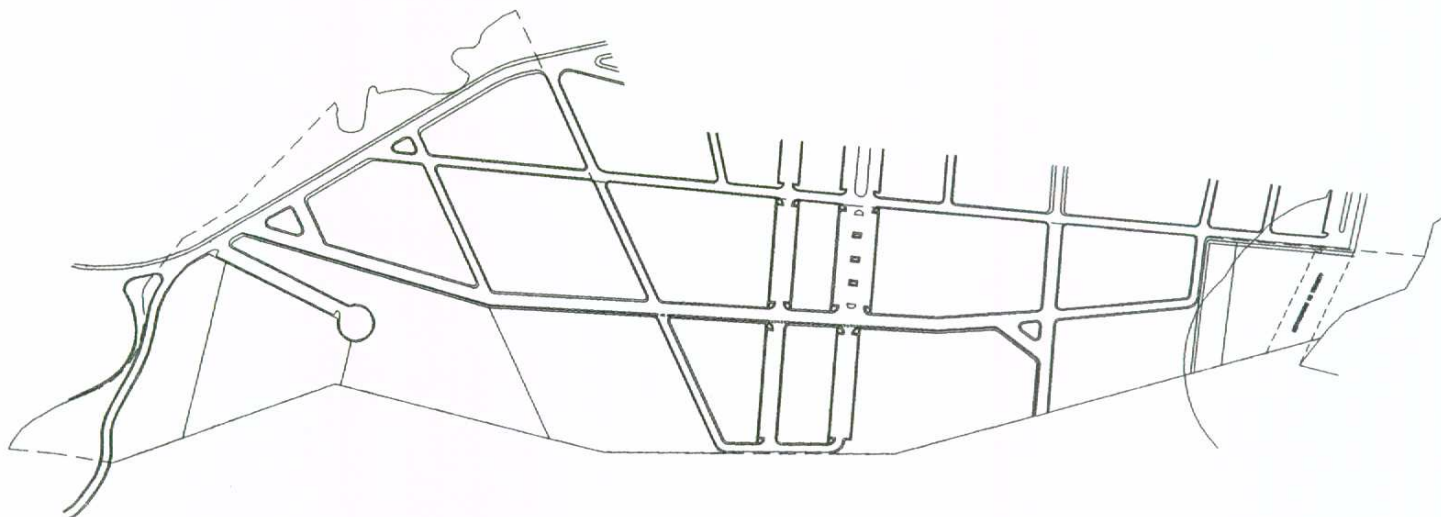
EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL

"CALETA MARÍA LUISA"

ÁREA SAU - R.5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL
PLANEAMIENTO DE ARICO (TENERIFE)



ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO - Disposiciones Generales

- Artículo 1.-** Objeto y Finalidad
- Artículo 2.-** Relación con la Legislación vigente
- Artículo 3.-** Vigencia y Ámbito de Aplicación
- Artículo 4.-** Obligatoriedad
- Artículo 5.-** Documentación
- Artículo 6.-** Interpretación de Documentos

CAPÍTULO SEGUNDO - Desarrollo y Ejecución del Planeamiento

SECCIÓN 2.1 - INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

- Artículo 7.-** Estudios de Detalle

SECCIÓN 2.2 - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- Artículo 8.-** Proyecto de Compensación
- Artículo 9.-** Sistemas de Actuación
- Artículo 10.-** Sistema de Compensación
- Artículo 11.-** Obtención del Suelo destinado a Sistemas locales

SECCIÓN 2.3 - INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

- Artículo 12.-** Clases de Proyectos Técnicos
- Artículo 13.-** Condiciones Generales de los Proyectos
- Artículo 14.-** Proyectos de Urbanización - Características Generales

- Artículo 15.- Contenido de los Proyectos de Urbanización
 Artículo 16.- Definición y Clases de obras de los Proyectos de Edificación
 Artículo 17.- Condiciones comunes a los Proyectos de Edificación
- Artículo 18.- Documentación Específica de los Proyectos de Obras de Demolición
 Artículo 19.- Documentación específica de los Proyectos de Obras de Nueva Edificación
 Artículo 20.- Documentación específica de los Proyectos de Obras en los Edificios
 Artículo 21.- Definición y Clases de los Proyectos de Actividades e Instalaciones
 Artículo 22.- Condiciones comunes de los Proyectos de Actividades e Instalaciones
 Artículo 23.- Definición y División de Proyectos de otras actuaciones Urbanísticas
 Artículo 24.- Condiciones de los Proyectos de otras actuaciones Urbanísticas
 Artículo 25.- Condiciones para las obras Menores

SECCIÓN 2.4 - INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

- Artículo 26.- Procedimientos para la Intervención Municipal en la Edificación y uso del Suelo
 Artículo 27.- Información Urbanística - Publicidad del Planeamiento
 Artículo 28.- Licencias Urbanísticas - Documentación para la solicitud de licencias
 Artículo 29.- Deber de Conservación
 Artículo 30.- Declaración de ruina
 Artículo 31.- Órdenes de Ejecución
 Artículo 32.- Protección de la Legalidad Urbanística
 Artículo 33.- Inspección Urbanística

CAPÍTULO TERCERO - Régimen Urbanístico del Suelo

- Artículo 34.- Referencia a las Normas Subsidiarias-Régimen Urbanístico del Suelo



CAPÍTULO CUARTO - Reglamentación Detallada de la Edificación

SECCIÓN 4.1 - CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO

- Artículo 35.- Condiciones relativas a la Parcela
- Artículo 36.- Condiciones relativas a la posición del Edificio en la Parcela
- Artículo 37.- Condiciones de Ocupación de la Parcela por el Edificio

SECCIÓN 4.2 - CONDICIONES DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 38.- Condiciones de Aprovechamiento
- Artículo 39.- Condiciones de Altura

SECCIÓN 4.3 - CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 40.- Disposiciones Generales
- Artículo 41.- Condiciones de Calidad de los Edificios
- Artículo 42.- Condiciones Higiénicas de los Edificios
- Artículo 43.- Condiciones Higiénicas de los locales de los Edificios
- Artículo 44.- Condiciones de las Dotaciones Técnicas y Servicios

SECCIÓN 4.4 - CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN

- Artículo 45.- Disposiciones Generales
- Artículo 46.- Supresión de Barreras Físicas

SECCIÓN 4.5 - CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL ENTORNO

- Artículo 47.-** Disposiciones Generales de las Condiciones Estéticas
- Artículo 48.-** Condiciones Específicas para los Edificios
- Artículo 49.-** Condiciones específicas sobre el entorno

CAPÍTULO QUINTO - Condiciones de Uso

- Artículo 50.-** Determinaciones Generales de las Condiciones de Uso
- Artículo 51.-** Determinaciones Particulares del Uso Residencial
- Artículo 52.-** Determinaciones Particulares del Uso Turístico
- Artículo 53.-** Determinaciones Particulares del Uso Dotacional
- Artículo 54.-** Determinaciones Particulares del Uso de Comunicaciones
- Artículo 55.-** Determinaciones Particulares del Uso de Espacios Libres

CAPÍTULO SEXTO - Condiciones Específicas de las Zonas de Edificación

- Artículo 56.-** Ordenanzas Particulares de la Edificación Adosada
- Artículo 57.-** Ordenanzas Particulares de la Edificación Adosada Intensiva
- Artículo 58.-** Ordenanzas Particulares para el Equipamiento Docente
- Artículo 59.-** Ordenanzas Particulares para el Equipamiento Deportivo
- Artículo 60.-** Ordenanzas Particulares para el Equipamiento Social
- Artículo 61.-** Ordenanzas Particulares para el Equipamiento Comercial - Cultural
- Artículo 62.-** Ordenanzas Particulares para el Equipamiento Comarcal

CAPÍTULO SEPTIMO - Condiciones relacionadas con la Preservación Ambiental del Sector Ordenado.

- Artículo 63.-** Determinaciones de carácter Ambiental.

ORDENANZAS REGULADORAS



CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y Finalidad

- a) Las presentes Ordenanzas Reguladoras corresponden al Plan Parcial de Ordenación "Caleta María Luisa" perteneciente al Municipio de ARICO, en desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar, clasificado en las Normas Subsidiarias del Municipio y denominado ÁREA, SAU - R.5, Caleta María Luisa.
- b) La finalidad de las mismas es reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, estableciendo mínimos en condiciones volumétricas, higiénicas, sanitarias y estéticas que permitan mediante su correcta aplicación el desarrollo adecuado a cada zona.

Artículo 2.- Relación con la Legislación Vigente

Las presentes Ordenanzas Reguladoras se redactan conforme a lo establecido en :

- El texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 1/92 de 26 de Junio (en adelante: L.S.).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo (en adelante: R.P.L.S.).
- Las Normas Subsidiarias del Planeamiento General del Municipio de ARICO (en adelante: NNSS).
- Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante: R.G.U.).



Artículo 3.- Vigencia y Ámbito de Aplicación

- a) La vigencia del presente Plan Parcial "Caleta María Luisa" será indefinida en todo su contenido, entrando en vigor el día siguiente de la publicación de la Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria, siendo inmediatamente ejecutivo. La alteración del mismo podrá llevarse a cabo mediante la revisión o modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.
- b) Será preceptiva su revisión cuando por disposición legal reglamentaria de lugar la misma; o bien cuando los Planes o Normas de rango superior afectasen de forma sustancial las características y determinaciones de la Ordenación adoptada.
- c) Se entiende por modificación toda la alteración o adición de documentos y determinaciones que no constituyan supuesto de revisión.
- d) El ámbito de aplicación corresponde al Suelo Apto para Urbanizar ÁREA, SAU - R.5 , definido en la Normas Subsidiarias del Planeamiento General del Municipio de ARICO.

Se define en los Planos de Ordenación como límite del Sector.

Artículo 4.- Obligatoriedad

- a) Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir de la publicación de su Aprobación Definitiva, obligando su vigencia en toda su extensión, tanto a la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos, todas las propiedades, explotaciones y edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento.
- b) La vulneración de las determinaciones del presente Plan, remitirá a los infractores a la legislación disciplinaria específica.

Artículo 5.- Documentación

La documentación de que consta el presente Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, y su alcance normativo proviene del contenido de los siguientes documentos:

- Memoria y Anexo
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Ordenanzas Reguladoras
- Plan de Etapas
- Estudio Económico-Financiero

Artículo 6.- Interpretación de Documentos

- a) La interpretación de las Ordenanzas corresponden al Ayuntamiento de ARICO en el ejercicio de las competencias urbanísticas, sin perjuicios de las facultades revisoras propias de las Administración Autónoma.
- b) Si resultasen lagunas normativas por aplicación de estas Ordenanzas, o se suscitasen cuestiones de interpretación o contradicción entre distintos artículos de la misma, se resolverá en base al resto de la documentación de P.P.: Memoria, Anexo y Planos de Ordenación.
- c) En caso de imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje.

En todo caso, se optará por aquella interpretación que garantice la no alteración de los parámetros de edificabilidad y población máxima previstos para el ÁREA, SAU - R.5, teniendo en cuenta las disposiciones del Planeamiento de rango superior, NNSS de ARICO.

- d) En el documento "Planos de Ordenación" se plasma gráficamente las determinaciones del presente Plan Parcial,



tanto en lo referente a proyección de la urbanización, como la regulación del uso del suelo y de la edificación, complementando en estos aspectos las prescripciones de las Ordenanzas. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus tramas, trazados y divisiones.

CAPÍTULO SEGUNDO - Desarrollo y Ejecución del Planeamiento



SECCIÓN 2.1 - INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 7.- Estudios de Detalle

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.2.6 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

SECCIÓN 2.2 - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 8.- Proyecto de Compensación

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.3.8 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 9.- Sistemas de Actuación

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.3.9 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 10.- Sistema de Compensación

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.3.10 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 11.- Obtención del Suelo destinado a Sistemas Locales

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.3.15 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

SECCIÓN 2.3 - INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 12.- Clases de Proyectos Técnicos

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.1 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 13.- Condiciones Generales de los Proyectos

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.2 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 14.- Proyectos de Urbanización - Características Generales

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.3 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 15.- Contenido de los Proyectos de Urbanización

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.4 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 16.- Definición y Clases de obras de los Proyectos de Edificación

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.5 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 17.- Condiciones comunes a los Proyectos de Edificación

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.6 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 18.- Documentación Específica de los Proyectos de Obras de Demolición

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.7 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 19.- Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.8 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 20.- Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.9 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 21.- Definición y Clases de los Proyectos de Actividades e Instalaciones

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.10 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 22.- Condiciones Comunes de los Proyectos de Actividades e Instalaciones

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.11 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 23.- Definición y División de Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2-4-12 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 24.- Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.13 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 25.- Condiciones para Obras Menores

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.4.14 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

SECCIÓN 2.4 - INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 26.- Procedimiento para la Intervención Municipal en la Edificación y uso del Suelo

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.5.1 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 27.- Información Urbanística - Publicidad del Planeamiento

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.5.2 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 28.- Licencia Urbanística - Documentación para la solicitud de licencias

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.5.3 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 29.- Deber de Conservación.

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.5.4 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 30.- Declaración de ruina

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.5.5 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 31.- Órdenes de Ejecución

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.5.6 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 32.- Protección de la Legalidad Urbanística

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.5.7 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

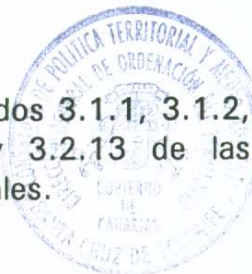
Artículo 33.- Inspección Urbanística

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 2.5.8 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

CAPÍTULO TERCERO - Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 34.- Régimen Urbanístico del Suelo

Será de Aplicación lo establecido en los Apartados 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.12 y 3.2.13 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.



CAPÍTULO CUARTO - Reglamentación Detallada de la Edificación

SECCIÓN 4.1 - CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO

Artículo 35.- Condiciones Relativas a la Parcela

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 1ª del BLOQUE 7.2 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 36.- Condiciones Relativas a la Posición del Edificio en la Parcela

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 2ª del BLOQUE 7.2 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 37.- Condiciones de Ocupación de la Parcela por el Edificio

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 3ª del BLOQUE 7.2 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

SECCIÓN 4.2 - CONDICIONES DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 38.- Condiciones del Aprovechamiento

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 1ª del BLOQUE 7.3 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 39.- Condiciones de la Altura

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 2ª del BLOQUE 7.3 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

SECCIÓN 4.3 - CONDICIONES DE LA CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 40.- Disposiciones Generales-Definición

Será de Aplicación lo establecido en el Apartado 7.4.1 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 41.- Condiciones de Calidad de los Edificios

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 2ª del BLOQUE 7.4 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 42.- Condiciones Higiénicas de los Edificios

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 3ª del BLOQUE 7.4 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 43.- Condiciones Higiénicas de los locales de los Edificios

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 4ª del BLOQUE 7.4 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 44.- Condiciones de las Dotaciones Técnicas y Servicios

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 5ª del BLOQUE 7.4 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

SECCIÓN 4.4 - CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 45.- Disposiciones Generales de las Condiciones de Seguridad en la Edificación

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 1ª del BLOQUE 7.5 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 46.- Supresión de Barreras Físicas

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 2ª del BLOQUE 7.5 de las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

SECCIÓN 4.5 - CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL ENTORNO



Artículo 47.- Disposiciones Generales de las Condiciones Estéticas de la Edificación y el Entorno

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 1ª del BLOQUE 7.6 de Las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 48.- Condiciones Específicas para los Edificios

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 2ª del BLOQUE 7.6 de Las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 49.- Condiciones Específicas sobre el Entorno

Será de Aplicación lo establecido en la SECCIÓN 3ª del BLOQUE 7.6 de Las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

CAPÍTULO QUINTO - Condiciones de Uso

Artículo 50.- Determinaciones Generales de las Condiciones de Uso

Será de Aplicación lo establecido en el BLOQUE 8.1 de la PARTE 8 de Las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 51.- Determinaciones Particulares del Uso Residencial

Será de Aplicación lo establecido en el BLOQUE 8.2 de la PARTE 8 de Las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 52.- Determinaciones Particulares del Uso Turístico

Será de Aplicación lo establecido en el BLOQUE 8.3 de la PARTE 8 de Las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 53.- Determinaciones Particulares del Uso Dotacional

Será de Aplicación lo establecido en el BLOQUE 8.5 de la PARTE 8 de Las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 54.- Determinaciones Particulares del Uso de Comunicaciones

Será de Aplicación lo establecido en el BLOQUE 8.6 de la PARTE 8 de Las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

Artículo 55.- Determinaciones Particulares del Uso de Espacios Libres

Será de Aplicación lo establecido en el BLOQUE 8.7 de la PARTE 8 de Las NORMAS URBANÍSTICAS de las NNSS Municipales.

CAPÍTULO SEXTO - Condiciones Específicas de las Zonas de Edificación

Artículo 56.- Ordenanzas Particulares de la Edificación Adosada (RAd)

- Uso - Privado
- Dominio - Privado

a) Ámbito de Aplicación

La zona de edificación adosada incluye las áreas de suelo urbano a las que se asigna el sistema de ordenación de la edificación adosada (RAd) en los Planos de Ordenación.

b) Condiciones Específicas de aprovechamiento del Espacio

1. La superficie de la parcela mínima será del 100 m².
2. La longitud mínima del lindero frontal será de 6 m.
3. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscribible de 6 m de diámetro.
4. Las alineaciones y rasantes exteriores se determinan en los Planos de Ordenación, debiendo sujetarse a ella la nueva construcción.
5. Cerramiento del Solar: la altura total de la cerca no sobrepasará 2,25 m, limitándose la parte ciega a 1 m de altura desde la rasante de la vía o espacio público. Por encima de esta altura se permitirán únicamente cerramientos vegetales o de cerrajería. Las cercas medianeras o lindantes con solares vecinos podrán tener una altura ciega de 2'50 m. En el caso que las condiciones topográficas del terreno aconsejen cercas más altas, el órgano competente para el otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación podrá autorizar tales excepciones debidamente justificadas, conforme al ap. 7.6.5.4 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.

c) Condiciones Específicas de la Edificación (RAd)

1. Condiciones de posición:

- a) Retranqueos: la edificación deberá situarse a una distancia de 3 m de la alineación exterior a calle o espacio público y del resto de linderos.
- b) Los planos de fachadas frontal, posterior y lateral coincidirán con las respectivas líneas de retranqueos señaladas, no pudiendo tener salientes, con excepción de los volados autorizados, ni entrantes que dejen medianerías vistas. Se autoriza un porche de 1'50 mts. de vuelo en la fachada principal, dentro del retranqueo señalado.

2. Condiciones de ocupación:

- a) La edificación ocupará el 60% de la superficie de parcela, como máximo.
- b) En promociones conjuntas, los sótanos no podrán ocupar el espacio de retranqueo frontal de 3 metros a vías públicas o vías y peatonales privadas.

3. Condiciones de forma:

- a) Edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 0'60 m²c./m².
- b) Altura máxima: la altura máxima de cornisa será de 2 plantas y 7'0 m respecto al terreno preparado. Además, se cumplirán las limitaciones detalladas en los siguientes epígrafes:
 - ◇ En las parcelas "B" y "C" la altura máxima será de una planta y 3,5 mts. de cornisa en la franja comprendida dentro de los 150 mts. desde la ribera del mar.
 - ◇ Aquellos parámetros que, por aplicación de la normativa sobre medición de alturas, quedaren al descubierto respecto a las edificaciones

colindantes en una altura superior a 1'50 m, estén éstas construidas o no, deberán retranquearse del lindero medianero tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de 3 m y tratarse como fachada, con análogos materiales, color textura, etc., que la fachada al espacio público del edificio.

- ◇ Cuando exista una pared medianera consolidada de mayor altura que la prevista para el edificio en proyecto, deberá prolongarse el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada que reduzca visualmente tal diferencia.

4. Condiciones de dotaciones y servicios:

- a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda. En el caso de darse otros usos residenciales o de hospedaje, la reserva mínima de plazas de aparcamiento equivaldrá a una por cada seis camas.
- b) Los restantes usos dispondrán de aparcamientos conforme a lo señalado para cada uno de ellos en la Parte 8 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.

Condiciones estéticas:

a) Condiciones de los cuerpos volados:

- ◇ Cuerpos volados abiertos: no se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo posterior. En fachada a calle o espacio público, incluyendo las laterales de parcelas de borde manzana, se admitirán de manera general vuelos de 0'90 m como máximo, que no ocupen más del 50% de la longitud de fachada. Se autoriza un porche de 1'50 mts. de vuelo en la fachada principal, dentro del retranqueo señalado.

d) Condiciones Específicas de los Usos de la Edificación (RAU)

1. Usos característicos: Residencial y hospedaje.

2. Usos tolerados:

a) Comercio: local comercial sólo en semisótano y planta baja o primera, con tolerancia de almacén vinculado en semisótano o sótano. Se admiten locales comerciales en edificio exclusivo.

b) Administrativo: cualquiera de sus subcategorías.

c) Reunión: sólo se permiten las actividades recreativas.

d) Docente, cultural y asistencial: cualquiera de sus modalidades.

Religioso: capacidad inferior a 50 personas.

Sanitario: consultorios médicos sin hospitalización de enfermos.

e) Socio-cultural, sanitario, deportivo y religioso: en edificio exclusivo o sin usos residencial ni de hospedaje.

f) Servicios de la Administración y mantenimiento: cualquiera de sus modalidades.

g) Espacios de aparcamientos: garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado.

h) Espacios libres privados: admitido en la categoría de jardín interior.

3. Usos prohibidos: centros comerciales y grandes superficies; reunión con excepción de los usos citados; actividades inconvenientes; complejos industriales, almacenes no vinculados y servicios viarios.



Artículo 57.- Ordenanzas Particulares de la Edificación Adosada Intensiva

- Uso-Privado
- Dominio-Privado

Con las mismas condiciones y características que la EDIFICACIÓN ADOSADA (Artículo 56) a excepción del índice de Ocupación y de Edificabilidad:



2. Condiciones de Ocupación

- a) La Edificación ocupará el 70% de la superficie de parcela, como máximo.

3. Condiciones de Forma

- a) Edificabilidad: la Edificabilidad máxima será de 0'75 m²c/m².

Artículo 58.- Ordenanzas Particulares de Equipamiento Docente (Parcela P)

- Uso-Público
- Dominio-Público

♦ Equipamiento docente:

♦ Condiciones de posición:

- a) Retranqueos: igual a la altura de cornisa de la edificación y no inferior a 5 m a todos los linderos, como mínimo.

♦ Condiciones de ocupación:

- a) Ocupación máxima de parcela: 40%.
- b) Las construcciones auxiliares no ocuparán más del 15% de la parcela.



◇ Condiciones de forma:

- a) Edificabilidad: 0'60 m²c/m² máximo (Apartado 5.13 de las NNSS).
- b) Altura máxima: 2 plantas máximo sobre terreno preparado.

Altura de cornisa 8'00 m sobre terreno preparado.

Altura de coronación: 9'00 m sobre terreno preparado.

- c) Construcciones sobre la altura máxima: no se permitirán remates de escaleras ni casetas de ascensor ni depósitos o instalaciones de servicios.

◇ Condiciones de dotaciones y servicios:

- a) Aparcamiento: 1 plaza/aula y otra cada 3 aulas.

Reserva de espacio para un autobús/180 puestos escolares o fracción superior a 90 alumnos.

- b) Los usos tolerados dispondrán de aparcamientos conforme a lo señalado para cada uno de ellos en la Parte 8 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.

◇ Uso característico: Docente.

- ◇ Usos tolerados: deportivo sin espectáculo, oficina de administración y pequeños talleres de reparación. Se admite una vivienda de 120 m² útiles por parcela, que deberá situarse fuera de la zona de Servidumbre de protección definida en la Ley de Costas. para conserje o personal de seguridad.

- ◇ Usos prohibidos: todos los usos no contemplados en este artículo.



Artículo 59.- Ordenanzas Particulares de Equipamiento Deportivo (Parcela G)

- Uso-Público
- Dominio-Público

♦ **Equipamiento Deportivo:**

◇ **Condiciones de posición:**

- a) **Retranqueos:** igual a la altura de cornisa de la edificación y no inferior a 5 m a todos los linderos, como mínimo.

◇ **Condiciones de ocupación:**

- a) **Ocupación máxima de parcela:** 60%, incluyendo las instalaciones deportivas.
- b) Se destinará a ajardinamiento y arbolado un 25%, como mínimo, de la superficie de parcela.

◇ **Condiciones de forma:**

- a) **Edificabilidad:** 0'50 m²c/m² máximo.
- b) **Altura máxima:** 1 planta sobre terreno preparado.

Altura cornisa 7'50 m sobre terreno preparado.

Altura coronación 9'00 m sobre terreno preparado.

Las instalaciones especiales podrán superar tal altura (canchas cubiertas).

◇ Condiciones de dotaciones y servicios:

- a) Aparcamiento: 1 plaza/25 personas de aforo.

Reserva de espacio para un autobús/250 personas de aforo a partir de las 300 personas.

◇ Uso característico: deportivo.

- ◇ Usos tolerados: bar, restaurante, oficina de administración y pequeños talleres de reparación. Se admite una vivienda de 100 m² útiles por parcela para conserje o personal de seguridad.

- ◇ Usos prohibidos: todos los usos no contemplados en este artículo.

Artículo 60.- Ordenanzas Particulares de Equipamiento Social (Parcela F)

- Uso-Público
- Dominio-Público

◆ Equipamiento Social:

◇ Condiciones de posición:

- a) Retranqueo: igual a la altura de cornisa de la edificación y no inferior a 5 m a todos los linderos, como mínimo.

◇ Condiciones de ocupación:

- a) Ocupación máxima de parcela: 60%.
- b) Las construcciones auxiliares no ocuparán más del 5% de la parcela.

◇ Condiciones de forma:

a) Edificabilidad: 1'00 m²c/m² máximo (Apartado 5.1.3 de las NNSS).

b) Altura máxima: 2 plantas sobre terreno preparado.

Altura cornisa 8'00 m sobre terreno preparado.

Altura coronación 9'00 m sobre terreno preparado.

c) Construcciones sobre la altura máxima: no se permitirán remates de escaleras ni casetas de ascensor ni depósitos o instalaciones de servicios.

◇ Condiciones de dotaciones y servicios:

a) Aparcamiento: 1 plaza/25 personas de aforo.

Reserva de espacio para un autobús/250 personas de aforo a partir de las 300 personas.

b) Los usos tolerados dispondrán de aparcamientos conforme a lo señalado para cada uno de ellos en la Parte 8 de las Normas Subsidiarias de las NNSS.

◇ Uso característico: SOCIO-COMUNITARIO.

◇ Usos tolerados: bar, restaurante, oficina de administración y pequeños talleres de reparación. Se admite una vivienda de 100 m² útiles por parcela para conserje o personal de seguridad.

◇ Usos prohibidos: todos los usos no contemplados en este artículo.





**Artículo 61.- Ordenanzas Particulares de Equipamiento Comercial-Cultural
(Parcela I)**

- Uso-Público
- Dominio-Privado

♦ **Equipamiento Comercial-Cultural:**

◇ **Condiciones de posición:**

- a) **Retranqueo:** igual a la altura de cornisa de la edificación y no inferior a 5 m a todos los linderos, como mínimo.

◇ **Condiciones de ocupación:**

- a) **Ocupación máxima de parcela:** 60%.
- b) Las construcciones auxiliares no ocuparán más del 5% de la parcela.

◇ **Condiciones de forma:**

- a) **Edificabilidad:** 0'80 m²c/m² máximo SE EXIGIRÁ UN MÍNIMO DE 1.518 m² de construcción COMERCIAL.
- b) **Altura máxima:** 2 plantas sobre terreno preparado.

Altura cornisa 8'00 m sobre terreno preparado.

Altura coronación 9'00 m sobre terreno preparado.

- c) **Construcciones sobre la altura máxima:** no se permitirán remates de escaleras ni casetas de ascensor ni depósitos o instalaciones de servicios.



◇ Condiciones de dotaciones y servicios:

- a) Aparcamiento: 1 plaza/50 personas de aforo.

Reserva de espacio para un autobús/250 personas de aforo a partir de las 300 personas.

- b) Los usos tolerados dispondrán de aparcamientos conforme a lo señalado para cada uno de ellos en la Parte 8 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.

◇ Uso característico: CULTURAL-COMERCIAL.

- ◇ Usos tolerados: bar, restaurante, oficina de administración y pequeños talleres de reparación. Se admite una vivienda de 100 m² útiles por parcela para conserje o personal de seguridad.

- ◇ Usos prohibidos: todos los usos no contemplados en este artículo.

Artículo 62.- Ordenanzas Particulares de Equipamiento Comarcal (Parcela N)

- Uso-Público
- Dominio-Privado

◆ Equipamiento Comarcal:

◇ Condiciones de posición:

- a) Retranqueo: 5 m a vías y 5 m a demás linderos, como mínimo.

◇ Condiciones de ocupación:

- a) Ocupación máxima de parcela: 60%.

◇ Condiciones de forma:

- a) Edificabilidad: 0'65 m²c/m² máximo.



b) Altura máxima: 2 plantas sobre terreno preparado.

Altura cornisa 9'00 m sobre terreno preparado.

Altura coronación 10'00 m sobre terreno preparado.

Las instalaciones especiales podrán superar esta altura (Canchas Cubiertas).

◇ Condiciones de dotaciones y servicios:

a) Aparcamiento: 1 plaza/25 usuarios y personal.

◇ Usos característicos:

COMERCIAL en todas sus categorías (Apartado 8.5.3 de las NNSS).

REUNIÓN en todas sus modalidades (Apartado 8.5.6 de las NNSS).

SERVICIO VIARIO (Apartado 8.6.7 de las NNSS).

DEPORTIVO (Apartado 8.5.12 de las NNSS).

◇ Usos tolerados: oficinas y pequeños talleres de reparación. Se admite una vivienda de 100 m útiles por parcela, para el conserje o personal de seguridad.

◇ Usos prohibidos: todos los usos no contemplados en este artículo.

Artículo 63.- Ordenanzas Particulares de Equipamiento Comercial de Costa (Parcela A)

- Uso-Público



- Dominio-Privado

♦ **Equipamiento Comercial-Cultural:**

◇ **Condiciones de posición:**

- b) **Retranqueo:** igual a la altura de cornisa de la edificación y no inferior a 5 m a todos los linderos, como mínimo.

◇ **Condiciones de ocupación:**

- c) **Ocupación máxima de parcela:** 30%.
- d) Las construcciones auxiliares no ocuparán más del 5% de la parcela.

◇ **Condiciones de forma:**

- c) **Edificabilidad:** 0'26 m²c/m² máximo.
- d) **Altura máxima:** 1 plantas sobre terreno preparado.

Altura cornisa 4'00 m sobre terreno preparado.

Altura coronación 4'50 m sobre terreno preparado.

- d) **Construcciones sobre la altura máxima:** no se permitirán remates de escaleras ni casetas de ascensor ni depósitos o instalaciones de servicios.

◇ **Condiciones de dotaciones y servicios:**

- b) **Aparcamiento:** 1 plaza/50 personas de aforo.

◇ Uso característico: COMERCIAL.

◇ Usos tolerados: bar, restaurante, cines, oficina de administración y pequeños talleres de reparación. Se admite una vivienda de 60 m² útiles por parcela para conserje o personal de seguridad.

◇ Usos prohibidos: todos los usos no contemplados en este artículo.

CAPITULO SEPTIMO - Condiciones relacionadas con la Preservación Ambiental del Sector Ordenado.

Artículo 64 - Determinaciones de carácter Ambiental.

a) Se evitará todo tipo de vertido incontrolado, tanto sólido como líquido, así como de aguas residuales.

b) Se evitará el vertido de sustancias tóxicas, tales como aceites, combustibles y/o cualquier otra sustancia con poder biocida. En caso de producirse de forma accidental se procederá a su inmediata limpieza y retirada por gestor autorizado.

c) El Proyecto de Urbanización contemplará la depuración de las aguas residuales generadas en la urbanización previamente a su vertido al mar a través de emisario submarino.

d) En las plantaciones realizadas en las zonas verdes (jardines públicos, pantalla de protección paisajística, alcorques y parques de recreo) se deberán utilizar preferentemente especies canarias que no produzcan hibridación y/o desplazamiento de las que vegetan de forma natural en la zona. En los jardines privados se evitarán en la medida de lo posible las superficies cubiertas con césped, por el elevado consumo de agua que el mantenimiento de

las mismas conlleva, recomendándose por contra el empleo de especies tapizantes canarias (*Lotus ssp p.ej.*) y la utilización de capa de picón o de jable con el fin de disminuir la evapotranspiración.

e) La tipología constructiva debe ser homogénea en todo el Area SAU - R.5, y concordante con la adoptada en las urbanizaciones ya establecidas en los sectores próximos (Los Abriguitos y Canteras del Sol), conforme a lo establecido en las Normas Urbanísticas de las NSPA.

f) Los lodos y residuos sólidos resultantes del tratamiento de depuración de las aguas residuales de la urbanización deberán ser enviados al vertedero autorizado para su manipulación (PIRS). No se permite bajo ningún concepto ni su deposición, aún siendo temporal, sobre el terreno, ni su vertido en lugares no facultados.

g) Previamente a la realización de los trabajos de desbroce y movimientos de tierra para el establecimiento del Plan, deberán solicitarse en la Viceconsejería de Medio Ambiente los correspondientes permisos de arranque de aquellas especies vegetales que se encuentren incluidas en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

h) En la fase de construcción, los elementos naturales a emplear, tales como arena, picón, piedra, agua, etc. provendrán de canteras debidamente autorizadas. Del mismo modo la tierra vegetal a utilizar en las zonas ajardinadas provendrá de desmontes o canteras legalmente capacitadas para tal fin.

i) Las posibles tierras vegetales con aptitud agronómicas que surjan tras los movimientos de tierra realizados en el Area deberán emplearse en las zonas verdes a ejecutar en el mismo.

j) El agua potable a consumir en la futura urbanización, deberá provenir de la red municipal de agua potable o bien de galerías o pozos

debidamente registrados y por tanto con las correspondientes autorizaciones.

k) Se evitará la introducción de animales foráneos distintos de los habitualmente utilizados como animales de compañía que puedan dar lugar, tras una invasión accidental o involuntaria, a la desaparición o desplazamiento de especies que habitan de forma natural en las zonas próximas.

l) Los Proyectos de Urbanización de los viales y de edificación de parcelas deberán adaptarse en la medida de lo posible a la topografía del terreno, procurándose en todo momento la compensación de tierras entre desmontes y terraplenes.

m) Por sus especiales características ecológicas y paisajísticas se deberá preservar el barranquillo existente en la zona superior del Área objeto del Plan.

n) Para limitar el levantamiento de polvo durante la fase de construcción, se deberán realizar riegos frecuentes por los viales y accesos que soportan el paso de vehículos y maquinaria, al objeto de reducir el nivel de polvo en suspensión producido hasta límites tolerables para la población existente en las urbanizaciones próximas.

o) La maquinaria que desempeñará las labores de desmonte y terraplén, así como los camiones que circulen por el AREA de trabajo, deberán ser revisados periódicamente con el fin de garantizar su correcto funcionamiento, evitándose de esta manera la excesiva producción de ruido, contaminantes y vertidos de aceites o combustibles.

p) Con el objeto de minimizar el impacto visual, las canalizaciones eléctricas deberán proyectarse y ejecutarse enterradas.

q) Las zonas ajardinadas comunes deberán ser regadas con agua residual depurada, para lo cual la urbanización deberá disponer de una red de riego

independiente para la conducción de dicha agua, pudiéndose acoplar a la misma los jardines particulares.

r) Se evitará en todo momento el vertido de sustancias tóxicas o aguas residuales no depuradas a través del emisario submarino.

Los Arquitectos,

A handwritten signature in blue ink, followed by a large, dense blue scribble that partially obscures the text 'Los Arquitectos,'.