



Apartado 2.2.16.- CONDICIONES DEL USO ADMINISTRATIVO.

1. El uso Administrativo incluye las actividades cuya función principal sea 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.

2. A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres subcategorías:

a) Oficinas de la Administración: espacios destinados a la prestación de servicios de titularidad pública.

b) Oficinas privadas: espacios destinados a la prestación de servicios por una entidad privada.

c) Despachos profesionales: servicio prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su vivienda habitual o en local propio de superficie útil menor de 300 m².

3. En el caso de los servicios de la Administración y oficinas privadas, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 4 empleados o miembros del establecimiento, cuando no sea utilizable por más de dos personas del público a la vez; en caso contrario, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 75 m² de superficie útil del local.

4. El uso administrativo se considera compatible con cualquier otro uso terciario y con los usos de equipamiento comunitario. Será compatible con el uso residencial cuando se sitúe el uso administrativo en una planta por debajo de la que no exista uso residencial. En los demás casos, será exigible que el acceso a las oficinas se realice de manera independiente desde el espacio público, privado o desde el zaguán, sin utilizar ni las escaleras ni los ascensores de acceso a los locales de uso residencial.

5. En los despachos profesionales serán de aplicación las condiciones de la vivienda de la que sean anexos.

Apartado 2.2.17.- CONDICIONES DEL USO DE REUNION.

1. El uso de Reunión incluye los servicios prestados para 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.

2. A los efectos de su concreción espacial y regulación de sus características, se distinguen tres subcategorías en función de sus modalidades:

a) Actividades con espectáculo: salas de fiesta, clubs nocturnos y discotecas, en su caso, tablaos flamencos, variedades, cafés-teatro y similares, sin contar parques de atracciones ni ferias.

b) Actividades con música: cafés-concierto, clubs nocturnos, discotecas y similares.

c) Actividades recreativas: salas de juegos recreativos, casinos y salas de juegos de azar, bingos, tómbolas, salones recreativos y similares.

d) Atracciones: Parques de atracciones, parques zoológicos, ferias y similares.

3. Cumplirán las condiciones exigibles del RGP y, en su caso, las del Reglamento de Policía de 1935 (locales cubiertos y cerrados sin espectáculo), así como las limitaciones de la NBE-CPI/96. Se regirán por su reglamentación correspondiente en todo lo demás.

4. Se definen como Usos Inadmisibles o Inconvenientes, respecto al uso residencial, los correspondientes a las subcategorías de actividades con espectáculo, actividades con música y atracciones.



Apartado 2.2.18.- CONDICIONES DEL USO DOCENTE.

1. El uso Docente es la actividad tendente a la formación de las personas bajo cualquier nivel reglado, guarderías, enseñanzas no regladas (academias, idiomas, etc.) y la investigación.

2. Los edificios e instalaciones destinadas a este uso pormenorizado del equipamiento docente, públicos o privados; se atenderán a las condiciones específicas siguientes:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) En todo caso, se tendrán 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.

3. Estas edificaciones se construirán atendiendo a la eliminación de barreras arquitectónicas.

4. Se preverá aparcamiento con capacidad para una plaza por cada aula, otra más por cada 3 aulas y espacio para la maniobra y espera de un autobús por cada 180 alumnos o plazas escolares o fracción superior a 90 alumnos.

5. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para su flota de vehículos en el interior del local o parcela.

6. Con el uso docente sólo se admiten como tolerados el uso deportivo y aquellos otros usos complementarios y necesarios para desarrollar aquél pero vinculados a él, como despachos administrativos, pequeños talleres de reparación y mantenimiento y vivienda del conserje.

Apartado 2.2.19.- CONDICIONES DE LOS USOS CULTURAL Y SOCIO-CULTURAL.

1. El uso Cultural comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición y de arte, etc.) y su enseñanza.

2. El uso Socio-Cultural fomenta el ocio y el recreo de las personas ofreciendo actividades de carácter cultural, recreativas o de relación social, como teatro, cinematógrafo, casas de cultura, centros sociales, clubs de relación, salas de conferencias, de música o auditorios, etc.. Este uso socio-cultural, también denominable recreativo, se subdivide en dos subcategorías:

a) Modalidad con espectáculo y/o música: comprende las actividades del teatro, cinematógrafos, conciertos, teleclubs, folklore, verbenas, festivales, concursos de selección o de canciones y otros análogos, sean en locales cubiertos como al aire libre.

b) Modalidad de actividades verbales: incluye aquéllas sin espectáculo ni música, como casas de cultura, salas de conferencias, clubs o asociaciones, como scouts, juveniles, tercera edad, etc., y



otras análogas.

3. Los locales de uso cultural o socio-cultural 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 condiciones del RGP, en su caso, y las establecidas en estas ORD para los aspectos de aplicación de los usos comerciales y de reunión. No se admitirán aforos superiores a 250 personas, en ningún caso.

4. Las escaleras-utilizables por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m para actividades que empleen más de 500 m², y de 1,00 m para superficies menores.

5. 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.

6. 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, al margen de lo establecido en el RGP.

7. Las piscinas, incluso las destinadas a usos terapéuticos, y los baños termales se regularán por el régimen técnico-sanitario de la Orden Territorial de 2 de marzo de 1989.

8. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 personas de aforo.

Apartado 2.2.20.- CONDICIONES DE LOS USOS ASISTENCIAL Y SANITARIO.

1. El uso Asistencial incluye el de las prestaciones asistenciales, no específicamente sanitaria a las personas, a través de los servicios sociales, como residencias de ancianos, de acogida, tanatorios, etc..

2. El uso Sanitario comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluidos los despachos profesionales.

3. Los locales destinados a los usos asistencial o sanitario cumplirán las disposiciones establecidas para el uso socio-cultural o, en su caso, las del uso residencial comunitario, en función de su vinculación o destino. Los tanatorios se regirán por su normativa específica. Los desperdicios que genere la actividad sanitaria, en su caso, deberán separarse de los considerados como basuras domiciliarias, a los efectos de su almacenamiento y recogida especializada.

4. En edificios con otros usos, sólo podrán instalarse en planta baja y primera cuando ésta se encuentre emplazada con aquélla mediante acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales, que se regirán por las condiciones del uso terciario en la subcategoría de oficinas.

5. Se dispondrá aparcamiento a razón de una plaza por cada 5 camas de hospitalización, en su caso, o bien por cada 10 personas empleadas o visitantes.

Apartado 2.2.21.- CONDICIONES DEL USO DEPORTIVO.

1. El uso Deportivo comprende las actividades vinculadas a la práctica y enseñanza de la cultura física y de los deportes a las personas.

2. Se regirá por las normas específicas de cada ámbito de ordenación o zona. Si se disponen instalaciones deportivas en parcelas o edificios con otros usos, se cumplirán las condiciones de aplicación del ámbito de ordenación en que se localicen. Como norma general, se reservará al menos el 25% de la superficie de la parcela destinada a usos deportivos para ajardinamiento y arbolado. Se preverá espacio para aparcamiento a razón de una plaza cada 25 personas.



Apartado 2.2.22.- CONDICIONES DEL USO RELIGIOSO.

1. El uso Religioso comprende las actividades públicas de celebración de los diferentes cultos.
2. En las parcelas de este uso, las actividades complementarias diferentes a las del culto, como residencia, educación, asistencia, etc., sólo podrán ocupar un 40% de la superficie total. Se reservará espacio para aparcamiento a razón de una plaza por cada 25 personas.

Apartado 2.2.23.- CONDICIONES DE LOS USOS DE GARAJE Y ESPACIOS DE APARCAMIENTO.

1. El uso de garaje comprende los espacios destinados al aparcamiento de vehículos en recintos privados, cubiertos o no, para satisfacer las necesidades de aparcamiento del uso característico previsto. No se admite el uso de servicios viarios, como estación de servicio.
2. Este uso, en general, suele ser tolerado de otros característicos, bien por exigencias de estas ORD en cuanto a dotación de aparcamientos obligatorios, bien por admitirse expresamente tal uso secundario, siempre que se cumplan las condiciones de este apartado.
3. Las zonas de acceso y salida al garaje estará constituida por un piso con pendiente no superior al 5% con dimensiones no inferiores a 3,00 m de ancho ni 5,00 m de fondo, donde deberá desarrollarse la maniobra de entrada o salida. El ancho de estos accesos o salidas será inversamente proporcional al ancho de la calle: 3,50 m de ancho en calles de 6 m de ancho, 3,25 m de ancho en calles de 9 m de ancho y 3,00 m de ancho, como mínimo, en calles de 12 m ó más de ancho.
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 sobreancho necesario en las curvas, donde su radio de curvatura no será inferior a 6 m, medido desde su eje.
5. Los accesos a garajes para más de 3 vehículos 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.
6. 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. 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.
7. El uso de espacios de aparcamiento, cubiertos o no, comprende los espacios destinados a la estancia temporal de vehículos independientemente de cualquier otro uso simultáneo de la parcela. Sólo se admitirá en edificios o instalaciones destinados exclusivamente a aparcamientos, que no podrán tener una altura superior a 4,50 m de altura de coronación. Como instalaciones secundarias del propio edificio o local de aparcamiento sólo se tolerarán los despachos y cajas de billetes para estacionamiento, oficina de mando, locales de permanencia, salas de espera, aseos para clientes y personal, depósito de equipajes y paquetes, en su caso. Los accesos a los garajes o aparcamientos públicos no se situarán en puntos de concentración peatonal, como cruces de vías, paradas de transportes públicos, salidas de locales de reunión o espectáculos con aforo superior a 100 personas y lugares análogos.



8. Los espacios de aparcamiento provisionales que puedan autorizarse en parcelas no edificadas en el suelo urbano, además de cumplir las condiciones que les correspondan, sólo podrán disponer de construcciones auxiliares provisionales para la ubicación de servicios higiénicos y almacén de material de limpieza y mantenimiento. Estas construcciones no podrán tener más de una planta de altura ni 3 m de altura de coronación ni ocupar más de 25 m²c..

Apartado 2.2.24.- CONDICIONES DEL USO DE SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION.

1. El uso de Servicios de la Administración comprende el de las dotaciones de titularidad pública tendentes a la provisión de servicios necesarios para la población, donde se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos competencia de la Administración Pública en cualquiera de sus niveles para la atención de los ciudadanos, incluyendo su defensa y vigilancia (policía).

2. Cuando este uso se desarrolle como actividades de los tipos integrables en la definición del uso administrativo u oficina, cumplirá las condiciones que estas ORD establezcan al respecto, tal como se ha adelantado en el anterior apartado 2.2.16, al margen de las determinadas por las NU aplicables.

Apartado 2.2.25.- CONDICIONES DE LOS USOS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS TECNICAS.

1. El Ayuntamiento determinará, para cada tipo de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

2. En todo caso, cualquier proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberán ser redactados con la máxima coordinación entre la promotora y las instituciones gestoras o empresas concesionarias, en su caso. Esta colaboración se instrumentará desde el inicio de su elaboración y se producirá de manera integral y a lo largo de todo el proceso. Precisamente, entre su documentación deberán encontrarse los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

3. Respecto al suministro de energía eléctrica y servicios de telefonía se estará a las siguientes condiciones:

- a) Todas las instalaciones serán subterráneas.
- b) La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén previstas las alineaciones y rasantes.
- c) Las estaciones de transformación, cuando no sean totalmente subterráneas ni formen parte de otra edificación, se colocarán bajo cubierta en edificios adecuados a la estética urbana, extremos que se justificarán en el proyecto técnico y se condicionarán en la licencia.

BLOQUE 2.3: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES:

Apartado 2.3.1.- INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA.

Para el desarrollo del PERI se procederá secuencialmente mediante los siguientes tipos de



instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

Sección 2ª: INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Apartado 2.3.2.- TIPOS DE INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Los instrumentos de ordenación, según tengan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, se clasifican en:

- a) Figuras de planeamiento de desarrollo.
- b) Figuras de planeamiento complementarias.

Apartado 2.3.3.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. El desarrollo parcial del planeamiento se llevará a cabo mediante las siguientes figuras:
 - a) Planes Especiales: Podrán ser de Reforma Interior, para la ordenación detallada del suelo urbano, o con otras finalidades específicas.
 - b) Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento: Tendrán por finalidad completar o suplir las determinaciones o deficiencias, respectivamente, del planeamiento.
2. El Plan Especial será el instrumento de desarrollo específico del planeamiento parcial, desde un punto de vista particularizado, pudiendo tener las siguientes finalidades:
 - a) El desarrollo de las infraestructuras.
 - b) La protección, conservación o puesta en valor de algún elemento urbano o natural y, en especial, su conservación y la mejora de determinados lugares, incluyendo actuaciones aisladas.
3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación previstas en los artículos 17 y siguientes LS76 y 76 y siguientes RPU.

Apartado 2.3.4.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIAS.

Con el objetivo de detallar la ordenación o precisar la forma del espacio en las figuras de planeamiento citadas, pueden emplearse las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle (ED).
- b) Normas Especiales de Protección (NEP).
- c) Ordenanzas Complementarias (OC).
- d) Catálogos (C) y Registros Urbanísticos (R).

Apartado 2.3.5.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1. En aplicación de Normas Complementarias o Planes Especiales de Reforma Interior que se redacten o de este PERI, podrán elaborarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas, y reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes previstas, sin reducir en ningún caso la superficie viaria o de espacios libres ni originar aumento de aprovechamiento o alterar el uso predominante o básico.
 - b) Ordenar los volúmenes arquitectónicos definiendo, en su caso, el viario interior de carácter



privado necesario. Análogamente, definirán la configuración arquitectónica cuando se altere el sistema de ordenación de la edificación establecido para una manzana.

2. El Estudio de Detalle no podrá establecer una edificabilidad o altura del edificio superior a la definida para cada zona, ni restringir los retranqueos mínimos señalados en estas ORD.

3. Mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrá construirse uno o varios volúmenes de edificación en todo o parte del ámbito calificado como zona de equipamiento central, sin sobrepasar la superficie construible conjunta ni alterar los aprovechamientos admitidos.

4. Además de los exigibles reglamentariamente, incluyendo los detallados en la ACU, los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- Exposición gráfica del estado comparativo de los elementos urbanos del planeamiento original y propuesto, tanto en relación con las alineaciones como con la disposición de volúmenes, en su caso.

- Comparación entre las superficies de cada una de las manzanas afectadas con el estado del planeamiento original y la solución propuesta en el ED.

Apartado 2.3.6.- NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION.

Cuando el cumplimiento de los objetivos generales de las NSPA en materia de catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos naturales no requiera la formulación de PE, podrán dictarse Normas Especiales de Protección (NEP) dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de tales objetivos.

Apartado 2.3.7.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

En el ejercicio de sus facultades durante la gestión del planeamiento, el Ayuntamiento podrá redactar Ordenanzas Complementarias (OC) sobre cualquier materia de competencia ordinaria municipal que incida en aspectos urbanísticos. En desarrollo de las determinaciones de este PERI, las OC podrán referirse a la regulación técnica y documental de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.

Apartado 2.3.8.- CATALOGOS Y REGISTROS URBANISTICOS.

1. Los Catálogos (C) son documentos complementarios de las determinaciones de una figura de planeamiento que sistematizan el inventario de los elementos de especial protección, monumentos, edificios, jardines, parques naturales, paisajes, yacimientos o cualquier otro bien, incluidos en cualquier clase de suelo.

2. El Registro Urbanístico (R) es un instrumento de control de la redacción y ejecución del planeamiento en el que se inscribirán todos aquellos elementos, áreas urbanas o naturales del término municipal que estén sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación en sus aspectos urbanísticos. El Registro Urbanístico podrá recoger bienes catalogados, servidumbres, obligaciones y cualquier otra circunstancia de interés para la gestión. El Registro Urbanístico estará sometido al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico.

Sección 3ª. INSTRUMENTOS DE GESTION:

Apartado 2.3.9.- CONDICIONES EXIGIBLES A LA ACTUACION URBANISTICA.

1. La ejecución del planeamiento exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

A) Definición de la ordenación urbanística completada (clasificación y calificación), con



aprobación del planeamiento preciso en cada caso: PERI.

B) Delimitación de los ámbitos territoriales de la ejecución, al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento.

C) Elección del sistema de actuación cabal para desarrollar cada ámbitoterritorial.

D) Fijación de la programación, del momento de llevar a cabo las previsiones de la ordenación urbanística, en los diferentes ámbitos de ejecución delimitados, bien por el planeamiento, en contemplación de las circunstancias y necesidades concurrentes.

2. Delimitación de ámbitos de ejecución: La ejecución del planeamiento puede producirse sistemáticamente (mediante polígonos y unidades de actuación delimitados al efecto):

A) Terrenos destinados a sistemas generales: Los sistemas generales se sujetan, tanto respecto a la obtención de terrenos afectos a ellos como en lo referente a su desarrollo y ejecución, a un régimen específico:

1) En suelo urbano: Estarán excluidos de polígonos o unidades de actuación.

B) Restantes terrenos:

1) En suelo urbano: Se incluyen en polígonos o unidades de actuación continuas o discontinuas o se excluyen de cualquiera de ellos.

2) Las Unidades de Actuación serán los únicos ámbitos para la equidistribución, quedando delimitados por el PERI o en un momento posterior a través de procedimiento específico: Iniciación de oficio o a instancia de particulares; aprobación inicial (plazo 2 meses); información pública 15 días, con anuncio en el BOC y citación personal y aprobación definitiva (silencio positivo en 2 meses desde la inicial).

3. Elección del sistema de actuación: Los sistemas de actuación son las diversas regulaciones legalmente establecidas para la ejecución jurídica (cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución) y material (urbanización y, en su caso, edificación): Sistemas de compensación, de cooperación o de expropiación.

4. Fijación de la programación: El planeamiento o la propia licencia fijarán los plazos para el cumplimiento de los sucesivos deberes urbanísticos, plazos que pueden ser revisados o prorrogados cuando las circunstancias lo aconsejen.

5. Por todo ello, toda nueva edificación y, en general, toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento exigirá el cumplimiento previo o simultáneo de las condiciones de gestión establecidas en la respectiva unidad de actuación, al objeto de garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y deberes que corresponden a cada propietario de suelo, conforme a la legislación urbanística aplicable.

6. Las obras de nueva edificación con destino a instalaciones o a infraestructuras y servicios urbanos, las que en las parcelas únicas de las zonas de equipamiento lleve a cabo la Administración Pública competente y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización definidas en el artículo 67.3 RPU, no precisarán de los requisitos exigidos en el anterior epígrafe 5.

Apartado 2.3.10.- DELIMITACION DEL AREA URBANA DE ACTUACION.

1. El PERI se llevará a cabo mediante la delimitación de dos Unidades de Actuación, cuyos ámbitos coincidirán con el del territorio respectivo delimitado en el Plano de Ordenación del Plan de Etapas.

2. En el ámbito de cada Unidad de Actuación se efectuará el cálculo del aprovechamiento medio para determinar el aprovechamiento susceptible de adquisición, para lo que se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación relativa que se definen en estas ORD.



3. La delimitación de estas Unidades de Actuación podrá modificarse con base en las limitaciones determinadas en el artículo 117 LS76 y que se matizan en el siguiente apartado 3.3.11 ORD, al margen de su subdivisión en otras Unidades de Actuación que procedan.

Apartado 2.3.11.- REQUISITOS PARA LA DELIMITACION DE LAS ACTUACIONES.

1. La delimitación de las unidades de actuación y la redelimitación de los polígonos se llevará a cabo conforme al procedimiento fijado por la legislación urbanística aplicable y con el contenido explicitado en los artículos 36 a 38 RGU.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que el procedimiento de delimitación de unidades de actuación y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo con la aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo o complementario de estas NSPA.

3. Las delimitaciones de los polígonos y de las unidades de actuación que se introduzcan podrán ser modificadas cuando convenga a su gestión, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La modificación no alterará las determinaciones de ordenación.
- La nueva delimitación supondrá una mejora de las condiciones de gestión, garantizándose los compromisos de ejecución, no sólo en el área de nueva delimitación sino también en la parte restante de la gestión inicial que pueda quedar excluida.
- La modificación no supondrá retraso en la operatividad de las cesiones ni en la programación de las obras de urbanización.

Apartado 2.3.12.- SISTEMA DE ACTUACION PREVISTO PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

1. El sistema de actuación previsto para ejecutar el planeamiento es el de cooperación, regulado en el Capítulo III del Título V del RGU, con el fin de concretar las operaciones precisas y su régimen jurídico para aplicar la plusvalía urbanística a la ejecución de la obra urbanizadora.

2. Cuando la actuación en alguna de las Unidades de Actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento podrá instar la autorización a que se refiere el artículo 64 RGU para conseguir, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a tales cargas o una compensación a cargo de la Administración, siempre que se equiparen los costes de la actuación con los de otras análogas que hayan resultado viables.

Apartado 2.3.13.- CARACTERISTICAS DEL SISTEMA DE COOPERACION.

1. En este sistema de actuación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a éstos, con la exigencia de reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que tal reparcelación se declare innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

2. La transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita por los propietarios se efectuará con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que se declare innecesaria la reparcelación, cuyo acuerdo producirá tal cesión, al margen de efectuarse la afectación real de las parcelas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

3. Los terrenos de cesión obligatoria y gratuita serán los integrantes de los sistemas locales de comunicaciones, espacios libres, dotaciones de dominio público y de infraestructuras y servicios técnicos que se detallan en este PERI, al margen del aprovechamiento susceptible de adquisición que corresponda al Ayuntamiento.

4. Tanto los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento como los



terrenos de cesión obligatoria se inscribirán en el Registro de la Propiedad conforme a las previsiones de las NCRH.

Apartado 2.3.14.- ESPECIFICIDADES DE LA REPARCELACION.

1. La Reparcelación es el instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la ordenación, la regularización de las fincas, adaptándolas a las exigencias del Plan, y la concreción sobre parcelas determinadas y edificables del aprovechamiento establecido por el Plan, tanto para los propietarios privados como el que pueda corresponder al Ayuntamiento.

2. La Reparcelación General u Obligatoria será, en principio, y como regla general, necesaria como técnica o instrumento para la distribución justa de los beneficios y cargas en la unidad de ejecución, regularizando la configuración de las fincas, situando su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, con arreglo al planeamiento, y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento. La Reparcelación General u Obligatoria será exigida en el sistema de cooperación, salvo que se justifique su innecesariedad por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

3. Excepcionalmente, no será necesaria la Reparcelación en los casos siguientes:

- Cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución pertenezca a un solo propietario.
- Cuando se hubiera elegido el sistema de compensación o expropiación para la misma unidad de ejecución.
- Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que le corresponda.

4. En los supuestos del subapartado anterior procederá la Reparcelación Voluntaria, en la que los propietarios o propietario único interesados convienen efectuar, a través de un negocio jurídico, sometido a un procedimiento administrativo abreviado establecido por la legislación urbanística, el reparto de beneficios y la urbanización. En este caso, el expediente podría llegar a ser una Reparcelación Voluntaria, propiamente dicha, una Reparcelación Simplemente Económica, una Normalización de Fincas o un Proyecto de Compensación, tal como se regula en la legislación urbanística aplicable.

5. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 82 a 84 RGU, grafiándose sus planos a escala mínima 1:1.000 y justificándose además la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en la Unidad de Ejecución del PERI que se ejecute.

Sección 4ª: INSTRUMENTOS DE EJECUCION:

Apartado 2.3.15.- CLASES DE PROYECTOS TECNICOS.

1. La ejecución material de las determinaciones de este PERI y de sus instrumentos de desarrollo y complemento se realizará mediante la aprobación de Proyectos Técnicos, redactados de acuerdo con la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

2. Los Proyectos Técnicos se clasifican, según su objeto de ejecución, en:

- Proyectos de Urbanización (PU).
- Proyectos de Edificación (PEd).



- Proyectos de Actividades e Instalaciones (PAI).
- Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas (POA).

Apartado 2.3.16.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TECNICOS.

1. Con base en la exigencia del artículo 3.1 LDU y a los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en las actividades de ejecución, se entiende por Proyecto Técnico la documentación definidora, de manera completa y precisa, de las obras o instalaciones a realizar mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Sin perjuicio de las exigencias contenidas en el artículo 9 LDU, estos Proyectos se estructurarán documentalmente en: Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Mediciones, Presupuesto y Pliego de Condiciones o Prescripciones Técnicas, además de aquellos complementos exigibles para cada clase de actuación en las presentes NU, Ordenanzas Municipales de aplicación y en las Leyes y Reglamentos del Estado y de la Comunidad Autónoma.
3. Cualquier alteración del Proyecto durante la ejecución de las obras, una vez concedida la correspondiente licencia, deberá someterse a autorización municipal previa, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos no contenidos en la documentación aprobada o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Apartado 2.3.17.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1. Las obras a incluir en los PU serán, como mínimo, las siguientes:
 - Excavaciones y movimientos de tierras y pavimentación de la totalidad del viario.
 - Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
 - Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Tratamiento, depuración y vertido de las aguas evacuadas.
 - Red de suministro de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público.
 - Redes de canalizaciones de telecomunicación.
 - Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 - Señalizaciones y marcas.
2. Además de la documentación exigida por la normativa urbanística y la sectorial correspondiente, los PU incluirán los siguientes documentos:
 - Plano sobre cartografía oficial municipal a escala mínima 1/1.000 donde se grafien claramente los límites de la actuación, los espacios para viales, parques y jardines de uso público, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las parcelas para edificación privada; así como las construcciones, plantaciones o instalaciones que hayan de derribarse, talararse o trasladarse por ser incompatibles con el planeamiento.
 - Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
 - Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura para las canalizaciones telefónicas, sellados por los servicios técnicos de la Compañía Telefónica.
 - Planos topográficos de los terrenos en su estado natural previo a las obras y con las cotas de explanación del viario y espacios afectados por las obras, con indicación de los movimientos de tierras previstos, con el fin de conseguir el máximo respeto a la orografía natural de los terrenos, minimizando en lo posible los movimientos de tierras. En el plano de cotas se justificará que las rasantes de las vías coinciden con las de los linderos de las manzanas o parcelas, que dentro de éstas no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales y que las rasantes de las vías

en pendiente no presentarán cambios bruscos o badenes, por lo que se considerarán prioritarias tales rasantes en comparación con las de las vías de menor pendiente.

3. Las condiciones técnicas contenidas en estos PU se ajustarán a los criterios mínimos que se determinan a continuación:

3.1. Condiciones del viario local:

- Rasantes: El perfil longitudinal de la vía se adaptará, en lo posible, a las condiciones topográficas del terreno, proscribiéndose pendientes longitudinales superiores al 12% e inferiores al 1%.

- Muros de contención: La altura libre de los muros de contención de tierras no superará 3 m en ningún punto respecto al terreno natural. En todo caso, su aspecto exterior deberá asemejarse a los materiales naturales del entorno inmediato o tratarse con piedra natural de la comarca.

- Sección viaria: El ancho de la vía estará condicionado al tráfico previsto. El ancho de los carriles de circulación rodada será de 3,00 m, y el de las aceras, de 1,30 m. El ancho mínimo en calles principales será de 14 m; en calles distribuidoras, de 10 m, y en vías de enlace, de 9 m. En aceras de más de 3,50 m se aconseja la colocación de zonas ajardinadas o áreas verdes, siempre que permitan un espacio libre de 1,75 m para los peatones y se sitúen entre este espacio y la zona del tráfico rodado. Los fondos de saco tendrán diámetros mínimos de 15 m. Se preverán bandas para la circulación de bicicletas de 1,20 m de ancho mínimo en las vías de mayor ancho y vados para personas discapacitadas con características análogas a las arterias.

- Aparcamiento: Las dimensiones mínimas a prever serán las siguientes:

En línea: 2,25 m de ancho mínimo (2,90 m para reserva para minusválidos).

En batería: a 45°: 2,30x4,75 m; ancho mínimo de calzada de maniobra: 3,00 m.

a 60°: 2,30x5,65 m; ancho mínimo de calzada de maniobra: 5,50 m.

a 90°: 2,30x5,50 m; ancho mínimo de calzada de maniobra: 7,00 m.

- Características del firme: La ejecución de las superficies viales y sus elementos funcionales se atenderán, en lo posible, a las condiciones exigidas por las Instrucciones de Carreteras 3.1-IC Trazado, 4.1-IC Obras pequeñas de fábrica, 5.1-IC Drenaje, 6.1 y 2-IC Secciones de firme, 6.3-IC Refuerzo de firmes, 7.1-IC Plantaciones en la zona de servidumbre de carreteras, 8.2-IC Marcas viales, y 8.3-IC Señalización de obras, así como al PG-4/88 Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes, aprobado por Orden de 6 de febrero de 1976 y modificado por Orden de 21 de enero de 1988. Los vados para personas discapacitadas serán de distinto material o textura que los pavimentos inmediatos, duros y antideslizantes.

3.2. Condiciones de la red de saneamiento:

a) Bases de cálculo: Para aguas residuales se considerará una dotación media de 200 l/habitante/día y un coeficiente de punta de 2,5 para aguas domésticas. Para aguas pluviales se tomará una precipitación función del área de emplazamiento, con unos mínimos de 60 mm/hora, con un período de retorno de 5 años, un tiempo máximo de precipitación de 10 minutos y unos coeficientes de escorrentía para lluvias de corta duración equivalentes a: Cubiertas de edificios y pavimentos: 0,9; pavimentos cementados y adoquinados: 0,8; otros pavimentos, como de tierra, empedrados o ladrillo: 0,5-0,7, y jardines y cultivos: 0,2-0,4.

b) Trazado de la red: Se dispondrán tramos rectos entre pozos de registro, que se situarán cada 50 m, como máximo, y en los puntos de enlace de colectores, cambios de pendiente y de dirección y donde se ubiquen llaves, válvulas o mecanismos, y siempre en terrenos de dominio público. A ambos lados de la calzada, junto a los bordillos, y en los cruces de vías se dispondrán imbornales (obligatoriamente si la red es unitaria) o rejillas de recogida de aguas pluviales. La pendiente longitudinal mínima será del 1%.

c) Secciones: El diámetro mínimo de la red será de 200 mm, en acometidas domiciliarias y enlaces



a imbornales, y 300 mm, para colectores.

d) Vertido: El vertido de la red se efectuará a colector existente, con capacidad suficiente, extremo que se acreditará documentalmente por el organismo competente. Los vertidos a estaciones depuradoras o fosas decantadoras-digestoras se atenderán a la normativa sectorial de aplicación. Las aguas pluviales se verterán preferentemente a cauces públicos, siempre que se tomen las medidas pertinentes para evitar estancamientos o inundaciones a particulares. Se prohíbe el vertido de aguas negras a cauces, ni aún con previa depuración. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Hidráulico, aprobado por Decreto Territorial 174/1994, de 29 de julio.

e) Aprovechamiento: Las aguas depuradas y tratadas se aprovecharán para el riego de los espacios públicos y privados, además de servir a la red de abastecimiento de agua no potable para los aparatos que, como inodoros, vertederos, limpieza y otros, no exijan agua potable. Para ello se dispondrá el correspondiente depósito de almacenaje, previo bombeo.

3.3. Condiciones de la red de abastecimiento de agua:

a) Bases de cálculo: La dotación mínima, sin considerar jardines ni cultivos, se fija en 150 l/hab./d, con una reserva mínima de 3 días en depósito regulador en el área de emplazamiento o en sus cercanías.

b) Características de la red: Las tuberías de la red primaria serán de hierro fundido, en tanto que las redes secundarias y terciarias podrán ser de plásticos, adecuadas a una presión nominal de 16 atmósferas.

c) Red de agua no potable: Se preverá la instalación de la red de agua no potable, proveniente de la depuración de las aguas servidas y tratadas, al servicio de los aparatos que no necesiten agua potable, como inodoros, vertederos, fregaderos y limpieza.

3.4. Condiciones de la red de suministro de energía eléctrica:

a) Bases de cálculo: La dotación mínima se fija en 0,8 kw/hab., debiendo presentar certificación de la Compañía Suministradora sobre las condiciones del suministro.

b) Condiciones de las líneas: Las líneas de media y baja tensión deberán colocarse subterráneamente, debiendo eliminarse, incluso, las líneas aéreas existentes en la zona de actuación. Las casetas de transformación serán asimismo subterráneas, revistiéndose su frente adecuadamente al entorno, en general con piedra tosca del lugar.

3.5. Condiciones de la red de alumbrado público:

a) Características de la red: La red del alumbrado público se ajustarán a las prescripciones de la Comisión Internacional de Iluminación (CIE) y, como mínimo, a las siguientes:

Nivel de iluminación: L = Iluminancia media: 10 lx; iluminancia máxima: 20 lx; iluminancia puntual: 30 lx.

Uniformidad general: U_0 = luminancia mínima/luminancia media = 0,35 a 0,5.

Utilancia en vías: 0,25, hasta 6 m de ancho.

0,35, de 6 m a 12 m de ancho.

0,45, más de 12 m de ancho.

b) Características del alumbrado: Todos los alumbrados exteriores no producirán emisión de luz por encima del horizonte, para lo que las luminarias se instalarán sin ninguna inclinación en orden a que toda la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal tangente al punto más bajo de la luminaria. La luz emitida por la lámpara se ajustará a la condición de que la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 440 nm sea inferior al 15% de la radiancia total. Por ello, en el alumbrado vial, las únicas lámparas permitidas serán de vapor de sodio a baja presión (V.S.B.P.), no admitiéndose lámparas de vapor de mercurio, de vapor de

mercurio color corregido ni halogenuros metálicos. El uso de lámparas de alta presión podrá autorizarse en determinadas zonas o espacios y previa autorización razonada con informe del Instituto de Astrofísica de Canarias. Excepcionalmente, podrá autorizarse cualquier tipo de lámparas para el alumbrado ornamental de edificios públicos, monumentos y jardines, siempre que la luz se emita de arriba hacia abajo, y el de instalaciones deportivas y de recreo, que deberán apagarse durante las horas que fije el Ayuntamiento.

c) Condiciones del Proyecto: El Proyecto de Instalación, además de cumplir las condiciones exigidas en la Parte 2 de estas NU, justificará el cálculo de las luminarias y su factor de iluminación, incluyendo las curvas isolux de la zona en estudio, utilancia, nivel de iluminación en servicio previsto y factor de depreciación, así como las condiciones de estabilidad y resistencia de las cimentaciones de los báculos o postes. Especificará, además, los costes de mantenimiento y consumo de energía de la red durante el período de garantía hasta la recepción definitiva, que será de un año, a costa del promotor.

3.6. Condiciones para el ajardinamiento:

a) Se tenderá al empleo de especies vegetales de instalación fácil y crecimiento rápido, con buenas características frugalidad, heliofilia y xerofilia, aunque evitando las especies foráneas, como tuneras, piteras y cactus, y atendiendo a las prescripciones señaladas en el apartado 3.6.10 ORD y se matizan en el epígrafe d).

b) La elección de especies estará orientada por los siguientes criterios:

- Selección de las especies autóctonas regionales que partezcan más adecuadas a los fines previstos, mediante la observación de las trazas y sus entornos.

- Potenciar el empleo de especies con las características de fácil implantación, crecimiento rápido, capacidad de formar cubierta densa en corto plazo, buen estado sanitario, vigor y resistencia a daños y ausencia de peligro de agresividad e invasiones de entornos cultivados y espacios protegidos.

c) El diseño de los espacios libres y las plantaciones estará presidido por las consideraciones siguientes:

- Se estudiará la disposición de espacios aterrazados y adaptados a la pendiente del terreno, creándose pequeñas áreas pavimentadas dotadas con mobiliario adecuado, como bancos, papeleras y elementos análogos.

- Prever la reconquista de áreas potenciales de estirpes autóctonas, en especial endémicas, sobre todo las estenócoras, conforme al apartado 3.6.10 ORD.

- Potenciar la constitución de vegetaciones densas, sobre todo en zonas degradadas y preferentemente en taludes o zonas de fuerte pendiente y el empleo de especies fertilizantes: leguminosas, eríáceas, eleagnáceas, alisos, etc..

- Crear zonas de sombras parcialmente pavimentadas, para el descanso.

- Establecer áreas de juegos y recreo para niños, con zonas soleadas y otras en sombra.

d) Las especies que deberán emplearse serán las siguientes:

- En las zonas verdes:

Mantenimiento de las formaciones existentes de las asociaciones tabaibal-cardonal (matorral xerófilo) con algunas inclusiones de árboles del bosque termófilo en los bordes inmediatos a las futuras edificaciones: cardón, tabaibas, balo, cardoncillo, aulaga, tarajal, acebuche orobal y lentisco, con elementos aislados de almácigo, palmeras canaria o datilera, drago y jaras.

- En las zonas de bordes e isletas:

Creación de setos y tapizantes con elementos aislados de árboles y arbustos, más densos en las zonas batidas por el viento hacia el NE del área: asociaciones tabaibal-cardonal, balos, acacias



majorera y de tres estaciones, uva de mar, adelfas, guaydil, tarajal, taray, sabina y matricarias, y tapizantes como magarzas, escarchosas e inciensas o vinagrerales.

3.7. Condiciones para los movimientos de tierras:

- a) No se admitirán movimientos de tierras que supongan diferencias de superiores a $\pm 3,00$ m en vertical que afecten a una superficie mayor de 15 m^2 en planta.
- b) 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.
- c) Los escombros y tierras sobrantes de las obras no podrán verterse sino en los lugares aprobados al efecto por el Ayuntamiento o autoridad medioambiental.

3.8. - Supresión de barreras físicas:

- a) 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 y su RAB. 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.
- b) 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. Las arquetas, registros y demás elementos enterrados pero aflorantes a la superficie del pavimento se colocarán de tal forma que coincidan sus bordes con las juntas del pavimento y su superficie con la rasante del mismo.
- c) 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.
- d) Los alcorques, registros de instalaciones y desagües estarán enrasados con el pavimento, bien mediante rejas u otros elementos que impidan el tropiezo de personas con dificultades para moverse.
- e) 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.
- f) Las escaleras tendrán directriz recta, con peldaños contruidos 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%.
- g) 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 compactidad 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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 interrumpan la circulación peatonal, y deberán disponer de avisadores acústicos. Las obras temporales en los espacios exteriores dispondrán de balizas con avisador acústico.

k) 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.

l) 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.

m) 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 sillas de ruedas, situados a una altura máxima de 0,77 m.

Apartado 2.3.18.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION.

1. Además de la documentación exigida por la normativa urbanística y la sectorial correspondiente, los PED incluirán los siguientes documentos:

- Señalamiento de la duración máxima prevista para las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si fuesen relevantes por el objeto del proyecto.

- Hoja de características, según modelo normalizado, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso previsto, en relación con el planeamiento vigente.

- Cumplimiento de los requisitos exigidos por el Decreto 462/1971, de 11 de marzo, así como presentación de cualquier otra documentación que se estime necesaria para hacer posible la aplicación de los preceptos de este PERI, en especial cuanto se refiera al emplazamiento o situación de la edificación, dimensiones de la parcela, superficie edificable y la no computable, retranqueos, etc..

2. Los Proyectos de Demolición incluirán testimonio fotográfico en color del edificio o parte a demoler, además de la justificación que permita estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. Estos Proyectos constarán, como mínimo, de la siguiente documentación:

- Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1.000.

- Fotografías en color de las fachadas del edificio.

- Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, indicando



expresamente las precauciones a tomar en relación con la seguridad y protección. En el caso de existir edificaciones colindantes, se justificarán las técnicas a emplear así como las precauciones adoptadas con la finalidad de evitar daños o afectar a tales edificios.

- Presupuesto de ejecución de las obras.
- Póliza de seguro, en su caso, con cobertura suficiente por responsabilidad civil.

3. En los Proyectos de Obras de Nueva Planta o de Obras de Sustitución se incluirá un estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle ya edificados a los que dé la fachada del edificio, junto con la documentación fotográfica necesaria, así como plano, a escala mínima 1/500, en el que se grafien las relaciones de la nueva edificación con su entorno en un ámbito perimetral de influencia adecuado, no inferior a las propias dimensiones del solar.

4. En los Proyectos de Obras de Ampliación se completará la documentación necesaria con la siguiente:

- Levantamiento del edificio en su estado actual, incluyendo fotografías en color.
- Descripción de la ampliación en comparación con la solución existente, con señalamiento pormenorizado de los usos actuales y de los efectos que la ampliación supondría sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos, en su caso.

- Justificación gráfica que permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada en relación con el entorno existente.

5. En los Proyectos de Obras de Reconstrucción se acompañará:

- Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera, o levantamiento de la parte existente del edificio.

- Descripción de todos aquellos elementos que permitan conocer las circunstancias en que se construyó el edificio a reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de su reconstrucción.

- En el caso de afectar la reconstrucción a una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación que la reconstrucción tendría con la parte en la que se integra.

6. En los Proyectos de Obras para Viviendas de Primera Necesidad Social o de Autoconstrucción su contenido podrá reducirse al Proyecto de Ejecución de las obras de cimentación y estructura y al Proyecto Básico de las restantes unidades de obra, en tanto que su documentación puede comprender Memoria, Planos y Avance de Presupuesto, al margen del contenido mínimo que pueda establecerse en Convenio aprobado entre el Colegio de Arquitectos de Canarias y el Ayuntamiento sobre la materia, en su caso, y cumplir las disposiciones exigibles por la Ley Territorial 11/1988, de 13 de junio, de Viviendas para Canarias, y el Decreto Territorial 146/1992, de 11 de septiembre, por el que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas, desarrollado por Orden de 21 de septiembre de 1992.

7. En los Proyectos de Obras de Restauración se presentará la siguiente documentación complementaria:

- Descripción del edificio actual en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolos con la propuesta proyectada, señalándose en planos las zonas, elementos o instalaciones que requieren reparación, y justificación, en su caso, de su relación con las partes del edificio que se mantienen y con los edificios colindantes, si los hubiere, matizándose las posibles afecciones sobre el entorno urbano inmediato.

- Descripción pormenorizada de los usos actuales y de los efectos que la ampliación supondría sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos, en su caso.

- Descripción de todos aquellos elementos que permitan conocer las circunstancias en que se construyó el edificio a restaurar, sus características originales y su evolución, de forma que pueda



valorarse la conveniencia de la restauración propuesta.

- Justificación de las técnicas a emplear en la restauración y planos con detalles de los principales elementos a restaurar, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto o estado original.

8. En los Proyectos de Obras de Mantenimiento o Conservación se presentará descripción pormenorizada de las características básicas del estado del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., indicándose además la descripción y justificación de la solución prevista y su comparación con el estado actual.

9. En los Proyectos de Obras de Consolidación o Reparación, bien de los aspectos estructurales o elementos básicos, se aportará la documentación descriptiva y justificativa de la solución proyectada en comparación con la existente, incluyendo, además:

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen las zonas, elementos o instalaciones que requieren consolidación.

- Descripción pormenorizada de los usos actuales afectados por las obras y de sus efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con éstos, en su caso.

- Detalles de los principales elementos que sean objeto de consolidación, matizándose las posibles alteraciones que puedan introducir las obras sobre la morfología del edificio.

10. En los Proyectos de Obras de Reforma y Acondicionamiento, análogamente, se presentará documentación gráfica y fotográfica del estado actual del edificio y su comparación con la solución propuesta a llevar a cabo, acompañada de la siguiente:

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los propuestos, en su caso, así como descripción y justificación de las posibles afecciones sobre los actuales y futuros usuarios.

11. Las inscripciones en el Registro de la Propiedad a que se refiere el artículo 22 LS98 para los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporen a la parcela, se atenderán a las exigencias del Capítulo VI de las NCRH.

Apartado 2.3.19.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

1. Además de la documentación exigida por la normativa urbanística y la sectorial correspondiente, incluyendo las especificaciones exigidas en el RAC o RGP, estos PAI incluirán los siguientes documentos:

a) Para actividades industriales o clasificadas:

- Actividad, clasificación decimal principal y secundaria y categoría.

- Características del local, edificio o parcela en relación con la normativa aplicable y medidas de prevención contra incendios.

- Relación de materias primas y productos intermedios, en función de sus características y medidas de seguridad adoptadas.

- Relación de la maquinaria autorizada y solicitada, con indicación de sus características, potencia y simultaneidad de trabajo, así como justificación de los niveles sonoros y de vibraciones previstos.

- Procesos industrial y de producción.

- Análisis del impacto sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, olores, vertidos, peligro de incendio, etc., con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas.

b) Para las restantes actividades (comerciales, de reunión, deportivas, etc.):

- Descripción de la actividad.

- Croquis acotado de las instalaciones, especificando el área destinada al público, al

almacenamiento, oficinas u otros usos, con indicación de los accesos.

2. Contendrán, como mínimo, Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, además de anexo justificativo de cálculos de las instalaciones, en su caso.

Apartado 2.3.20.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

1. Las Obras Civiles Singulares comprenderán las de construcción o instalación de elementos o piezas de arquitectura, ingeniería civil, monumentos, fuentes, esculturales ornamentales, puentes, pasarelas, muros y otros elementos urbanos o de cualquier otra índole similares, que se no incluyan en proyectos de urbanización o de edificación.

2. Las Actuaciones Estables comprenderán los actos destinados a tener duración permanente o indeterminada, tales como, a título simplemente enunciativo:

- a) Parcelaciones y segregaciones.
- b) Primera utilización u ocupación de edificios y la modificación de sus usos.
- c) Acondicionamiento de espacios libres de parcelas y ejecución de vados de acceso.
- d) Obras de apertura de vías, infraestructuras y servicios.
- e) Movimientos de tierras, incluyendo piscinas y toda clase de pozos, no incluidas en obras de urbanización o edificación.
- f) Vallado o cerramiento de terrenos y su modificación.
- g) Implantación fija de casas o casetas prefabricadas desmontables y similares.
- h) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en los espacios públicos, tales como cabinas, kioscos, paradas de transporte, postes, etc..
- i) Recintos y otras instalaciones fijas destinadas a actividades recreativas, deportivas, de acampada, etc., al aire libre.
- j) Colocación de carteles y vallas de propaganda, en locales no cerrados.
- k) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas en los proyectos de edificación o actividades.
- l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y parques de combustibles, materiales y maquinaria.
- m) Instalaciones y construcciones subterráneas no incluidas en los proyectos anteriormente definidos.
- n) Instalaciones que afecten al vuelo sobre edificios, vías y espacios públicos o privados de cualquier carácter, como tendidos de cables y conducciones, antenas u otros montajes, al margen de las autorizaciones de la Administración competente en razón de la materia.
- ñ) Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

3. Las Actuaciones Provisionales incluirán todas aquellas previstas por tiempo limitado o en precario, como:

- a) Vallado de obras y solares.
 - b) Instalación de grúas y cualquier maquinaria de importancia, andamiajes y apeos.
 - c) Sondeos de terrenos.
 - d) Apertura de zanjas y catas.
 - e) Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos al aire libre.
4. Los POA se ajustarán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de las actuaciones correspondientes, al contenido de estas NSPA y a las Ordenanzas Municipales respectivas.
5. En general, los POA contendrán, como mínimo, Memoria descriptiva y justificativa, Plano de

implantación, Croquis de las instalaciones y Presupuesto, en su caso.

6. Específicamente, en función de su objeto, estos proyectos se completarán además con la documentación siguiente:

a) Proyectos de Parcelación: Incluirán referencia a las condiciones urbanísticas exigibles, señalando el planeamiento de base; descripción de la finca a dividir y de las parcelas resultantes y justificación jurídico-técnico-económica de la operación, además de certificación del dominio y estado de cargas de la finca objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca no constare registrada, se indicará tal circunstancia, acompañándose el título acreditativo del dominio y señalando su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

b) Proyectos de Movimientos de Tierras: Incluirán plano topográfico de la parcela o parcelas o terreno de actuación, a escala no menor de 1:2.000 en suelo rústico ni de 1:500, en suelo urbano, indicando cotas de altura, elementos existentes, como edificios, casetas, estanques, arbolado, etc., y la posición y altura de las fincas y construcciones colindantes que puedan ser afectadas por las obras. Asimismo, se presentará plano de perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de la obra, muros de contención y los detalles precisos para la protección y seguridad de la propia obra y respecto a la vía pública y fincas o construcciones colindantes que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén. Se detallará y justificará el lugar de los vertidos y la autorización correspondiente, en su caso.

c) Proyectos de Instalación de Grúas: Incluirán plano de situación de la máquina, en relación con las fincas y construcciones colindantes, con su área de barrido. Además, se presentará certificación de la Casa instaladora acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa y de asumir la responsabilidad de su instalación y de los daños o desperfectos que pudiera ocasionar a personas o cosas, así como póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

d) Proyectos de Colocación de Carteles, Vallas, Rótulos, Letreros y Banderines Publicitarios: Podrán limitarse a la presentación de croquis acotado del elemento a colocar y planos de emplazamiento en la edificación o terreno y de situación del conjunto, junto con una Memoria descriptiva de sus características, cuando se trate de elementos de escasa importancia. En todo caso, se tendrán en cuenta, y se justificará su cumplimiento, las normas vigentes sobre publicidad exterior. En el caso de elementos luminosos, deberá cumplirse la Resolución de 4 de julio de 1983, de la Dirección General de la Energía, por la que se dictan instrucciones sobre el trámite a seguir en las instalaciones de rótulos y letreros luminosos.

e) Proyectos de Cambio de Uso: Se indicarán detalladamente las características de los usos anteriores y del nuevo o nuevos que se desean introducir, con referencia a su adecuación al planeamiento vigente, acompañando planos de plantas, alzados y secciones necesarios para su completa referencia. Además, se presentará certificación, expedida por facultativo competente, acreditativa de que el edificio, o su parte correspondiente afectada por el nuevo uso, es capaz para tal uso, conforme a la normativa aplicable, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad, seguridad, aislamientos térmico y acústico y de las normas sobre prevención de incendios, al margen de las correspondientes para el uso pretendido.

Apartado 2.3.21.- CONDICIONES PARA LAS OBRAS MENORES.

1. La documentación para la solicitud de licencias de obras menores, definidas en el segundo párrafo del artículo 8.1 LDU, será completada con la siguiente:

a) Documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras a realizar.



- b) Plano de emplazamiento a escala mínima 1:2.000.
- c) En su caso, los documentos correspondientes en función del tipo de obra a ejecutar:
- Proyecto técnico (Pt) de las obras a realizar.
 - Descripción técnica (Dt) de las obras que permita evaluar su alcance.
 - Dirección técnica (Di), acreditándose el compromiso de la dirección y control facultativo de las obras por técnico competente.
- d) Presupuesto de ejecución de las obras previstas.
2. Obras Menores a realizar en la vía pública:
- Construcción, reparación o supresión de vado en aceras:..... Dt.
 - Construcción de barracones o kioscos de exposición y/o venta:..... Pt y Di.
 - Colocación rótulos, banderas y anuncios luminosos en edificios no protegidos: Dt.
 - Colocación toldos en fachadas en edificios no protegidos:..... Dt y Di.
 - Colocación de marquesinas:..... Pt y Di.
 - Colocación de postes:..... Dt.
3. Obras auxiliares de la construcción:
- Colocación de vallas provisionales en obras:..... Dt y Di.
 - Construcción de andamios y similares:..... Dt y Di.
 - Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración:..... Dt y Di.
 - Construcción de barracas provisionales de obra:..... Dt.
4. Obras de reparación o mejora de edificios o fincas:
- Reparación de cubiertas y azoteas:..... Dt.
 - Reparación y pintado de fachadas:..... Dt.
 - Sustitución de puertas, ventanas, persianas y rejas en fachada:..... Dt.
 - Reparación de balcones, molduras y elementos salientes:..... Di.
 - Ejecución o modificación de huecos sin afectar a estructura o fachada:..... Dt y Di.
 - Construcción y modificación de escaparates:..... Dt.
 - Cerramientos ligeros de carpintería en patios o terrazas:..... Dt y Di.
 - Colocación de instalaciones y sus elementos en cubierta:..... Dt y Di.
 - Instalación de lavaderos en patios o espacios abiertos:..... Pt y Di.
 - Colocación o sustitución de ascensores:..... Pt y Di.
 - Modificación o reparación de aseos en locales:..... Dt.
 - Reparación o reposición de redes de saneamiento, fontanería, electricidad, telefonía y análogas que no afecten a la red general del edificio:..... Dt.
 - Reposición de pavimentos y revestimientos interiores:..... Dt.
 - Reparación o sustitución de carpintería interior:..... Dt.
 - Reparación o sustitución de cercas de finca o parcela:..... Dt.
 - Construcción o reparación de estanques o depósitos de agua:..... Pt y Di.
 - Construcción o reparación de muros de contención de tierras:..... Pt y Di.
 - Tala de árboles no masiva que no suponga el desarraigo o alteración de la flora autóctona:..... Dt.

Sección 5ª: LIMITACIONES DEL SUELO URBANO:

Apartado 2.3.22.- CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO.

1. Conforme a la legislación urbanística, cada parcela sólo será susceptible del aprovechamiento



que determine el PERI o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo exija.

2. Las determinaciones de este PERI que definen el contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la legislación urbanística y las NSPA, que las cargas y beneficios resultantes se distribuya equitativamente.

3. Las facultades o derechos urbanísticos conferidos por el PERI a la propiedad del suelo se encuentran condicionados en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por este PERI.

4. Serán deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo los siguientes:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiere.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento de los terrenos destinados a los sistemas de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamientos públicos y las instalaciones técnicas de infraestructuras de la respectiva unidad de actuación, así como el aprovechamiento susceptible correspondiente a aquel.

c) La ejecución efectiva y costeamiento de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de actuación y con el alcance exigido por este PERI y las NSPA.

d) La edificación de las parcelas en los plazos fijados por el PERI o, en su defecto, por las NSPA.

e) La sujeción del uso de las parcelas y terrenos al previsto en este PERI, con las especificidades cualitativas y cuantitativas derivadas de su calificación urbanística y de la pertenencia al correspondiente sistema de ordenación, con exclusión de usos prohibidos o no tolerados.

f) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

5. El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares de suelo comprendido en unidades de ejecución será del 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

6. En los supuestos de obras de rehabilitación y sustitución de la edificación sin aumento del aprovechamiento, aún en los casos de hallarse en el ámbito de una unidad de ejecución, no alterará el aprovechamiento correspondiente al propietario del solar.

Apartado 2.3.23.- CONDICIONES EXIGIBLES PARA LA EDIFICACION.

1. El suelo urbano del ámbito del PERI, además de las limitaciones que impongan las NSPA, no podrá ser edificado o destinado a cualquier actividad prevista hasta que la respectiva parcela adquiera la condición de solar, sin perjuicio de lo admitido en los siguientes epígrafes.

2. Al encontrarse todos los terrenos del territorio del PERI incluidos en alguna unidad de actuación, sólo podrá autorizarse la edificación en parcelas que no tengan la condición de solar, por no quedar completamente satisfechas las condiciones necesarias para obtener la condición de solar, si se cumplen todos los requisitos exigidos por el artículo 41 RGU, con las siguientes matizaciones respecto a su apartado 1.b):

- Que la infraestructura básica de la etapa o unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela que se pretende edificar, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, aquélla podrá contar con todos los servicios.

- Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación, en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, y sus conexiones con las redes exteriores:



- a) Explanación viaria.
 - b) Red de saneamiento.
 - c) Encintado de bordillos y base del firme de acera.
 - d) Capa intermedia asfáltica del firme, pendiente de la capa de rodadura.
 - e) Red de abastecimiento de agua potable.
 - f) Red de suministro de energía eléctrica en baja tensión.
 - g) Red de alumbrado público.
 - h) Canalización de la red telefónica.
 - i) Obra civil en parque y jardines públicos.
 - j) Acometidas de servicios a parcelas dotacionales de equipamiento.
- Se entenderá por infraestructura complementaria, que podrá ser ejecutada simultáneamente con la edificación, el conjunto de las instalaciones siguientes:
- a) Red telefónica.
 - b) Base de rodadura de aceras.
 - c) Capa de rodadura de calzadas.
 - d) Red de riego e hidrantes contra incendios.
 - e) Acondicionamiento de las áreas de aparcamiento y de juego para niños.
 - f) Plantaciones, servicios, complementos y mobiliario urbano de vías, parques y jardines públicos.



PARTE 3: NORMAS COMUNES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION.

BLOQUE 3.1: DETERMINACIONES GENERALES.

Apartado 3.1.1.- DEFINICION Y CARACTERISTICAS DE LAS CONDICIONES GENERALES.

1. La reglamentación detallada de la edificación, objeto de esta PARTE de las ORD, 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 ORD, además de las condiciones particulares que se exijan, 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 y del entorno.
- 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 3, deberán cumplirse en cualquier clase de actuación edificatoria, 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 anterior PARTE 2 de estas ORD, en función de su destino concreto, así como las especificidades exigidas a cada zona, conforme se determina en la PARTE 4 de estas ORD.

BLOQUE 3.2: CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO.

Sección 1ª: CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

Apartado 3.2.1.- DEFINICION Y UNIDADES URBANISTICAS BASICAS.

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.g y 2.g).

2. La unidad urbanística básica es el espacio delimitado de suelo sobre el que se aplicarán los parámetros definidos en estas ORD. 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 3.2.2.- PARCELA.

1. La parcela es la porción de suelo neto deslindada como unidad física territorial.
2. Se define como parcela mínima aquella de menor superficie admitida por el planeamiento, capaz para un determinado desarrollo edificatorio.

Apartado 3.2.3.- MANZANA.

1. La manzana es la porción de suelo 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 este PERI.

Apartado 3.2.4.- LA ORDENACION DE LAS UNIDADES URBANISTICAS BASICAS.

1. La delimitación de manzanas en el suelo urbano es competencia de este PERI, por remisión de las NSPA.
2. La asignación del sistema de ordenación de la edificación corresponderá a este PERI.
3. 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.
4. La delimitación de parcelas se efectuará de tal modo que se ajusten a las condiciones establecidas con carácter general en este Bloque de las ORD, 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.
5. La delimitación de parcelas en el ámbito del PERI se efectuará a través del correspondiente proyecto de parcelación.
6. La modificación de cualquier parcela se atenderá a las limitaciones fijadas en el siguiente apartado.

Apartado 3.2.5.- DIVISION Y AGREGACION DE PARCELAS.

1. Cualquier modificación de las parcelas delimitadas por el planeamiento, que afecten a su forma o dimensiones, se trate de divisiones o agregaciones, deberá ajustarse a las determinaciones de estas ORD 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 ORD, 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.