

PARTE 4: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ZONAS O SISTEMAS DE ORDENACION.

BLOQUE 4.1: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DE EDIFICACION CERRADA: RCe.1. Ficha nº 2.f

Apartado 4.1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación cerrada incluye las áreas de suelo urbano a las que se asigna el sistema de ordenación de la edificación cerrada (RCe.1) en los Planos de Ordenación.
2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será privada.

Apartado 4.1.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO.

1. La superficie de la parcela mínima será de 100 m².
2. La longitud mínima del lindero frontal será de 6 m .
3. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 6 m de diámetro.
4. El fondo mínimo de parcela será de 8 m .
5. Las parcelas residuales, comprendidas entre dos parcelas construidas con anterioridad a la aprobación de las NSPA, podrán edificarse siempre que la nueva edificación cumpla, como mínimo, con las restantes condiciones generales y específicas determinadas por estas ORD, con excepción del contenido de los anteriores e inmediatos subapartados 1 a 4.
6. No se admitirán paredes medianeras hacia los espacios públicos colindantes, debiendo tratarse como fachadas en cualquier caso.

Apartado 4.1.3. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA RCe.1.

1. Condiciones de posición:
 - a) Alineación frontal: La edificación deberá estar alineada con la alineación a calle o espacio público, no permitiéndose retranqueo en las fachadas.
 - b) Fondo máximo edificable: El fondo máximo edificable será de 15 m, debiendo tratarse el resto de la parcela como patio interior, sin posibilidad de construcción alguna.
2. Condiciones de ocupación: La edificación deberá ocupar la totalidad de la parcela, exceptuándose únicamente los patios interiores que cumplan sus condiciones específicas y lo señalado en el epígrafe anterior.
3. Condiciones de forma:
 - a) Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1,0 m²c./m². Se ajustará a las limitaciones de los apartados 7.3.1 a 7.3.4 NU, ambos inclusive.
 - b) Altura máxima: La altura máxima de cornisa será de 1 planta y 3,70 m respecto a la rasante oficial de la vía o espacio público o terreno preparado.

Además, se cumplirán las limitaciones detalladas en los siguientes epígrafes;

 - La altura libre del semisótano, entre el punto inferior de medición de la altura y el más bajo de la fachada, no será superior a 1,50 m .
 - Ningún punto del forjado de techo de la planta baja podrá estar, respecto a la rasante oficial, a menos de 2,40 m ni el forjado de piso de tal planta a más de 1,50 m .
 - En el caso de edificios en esquina, se considerará el desarrollo de sus fachadas como si se tratara de una fachada única, aplicándose a toda ella las normas sobre medición de alturas.
 - Aquellos paramentos 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, están 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 las fachadas al espacio público.

- 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 del edificio por cada vivienda. En el caso de darse otros usos residenciales, 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 NU y en el apartado 3.4.19 ORD.
- 5. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de parcela que se detalla en el Gráfico nº 12.g.
- 6. Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas, o su equivalente en camas, no podrá exceder de una vivienda o unidad residencial por cada parcela.

Apartado 4.1.4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA RCe.1.

1. Uso característico: Residencial (ap. 2.2.3 a 2.2.5 ORD y 8.2.1 a 8.2.5 NU).
2. Usos tolerados:
 - a) Comercio: Local comercial sólo en semisótano planta baja o primera, con tolerancia de almacén vinculado en semisótano o sótano (ap. 2.2.16 ORD y 8.5.3.1.b NU).
 - b) Administrativo: Cualquiera de las subcategorías (ap. 2.2.17 ORD y 8.5.5 NU).
 - c) Reunión: Sólo se permiten las actividades recreativas (ap. 2.2.18 ORD y 8.5.6.1.b NU).
 - d) Cultural: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.20 ORD y 8.5.8 NU).
 - e) Religioso: Capacidad inferior a 50 personas de aforo (ap. 2.2.25 ORD y 8.5.13 NU)
 - f) Sociocultural: Actividades verbales hasta 200 personas de aforo, sólo en plantas baja y/o semisótano (ap. 2.2.21 ORD y 8.5.9 NU).
 - g) Servicios de la Administración y mantenimiento: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.27 ORD y 8.5.15 NU).
 - h) Espacios de aparcamiento: Garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado (ap. 2.2.26 ORD y 8.6.5 NU).
 - i) Espacios libres privados: Subcategoría de jardín interior (ap. 2.2.16 ORD y 8.7.3 NU).
3. Usos prohibidos: Cualquier otro uso no considerado como característico o tolerado en este apartado.

BLOQUE 4.2: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA 0 SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION ADOSADA: RAd.2. Ficha nº 3.f.

Apartado 4.2.1. AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. 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.2 en los Planos de Ordenación.
2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será privada.

Apartado 4.2.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PARA RAd.2.

1. La superficie de la parcela mínima será de 125 m².
2. La longitud mínima del lindero frontal será de 6,00 m .
3. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 6 m de diámetro.
4. El fondo máximo de parcela será de 30 m y el mínimo, de 12,00 m .
5. Las alineaciones y rasantes exteriores se determinan en los Planos de Ordenación de Alineaciones de este PERI, debiendo sujetarse a ellas la nueva construcción.
6. Cerramiento de solar: La altura total de la cerca no sobrepasará 2,25 m, limitándose la parte ciega a 1,00 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., conforme al apartado 3.6.5.4 ORD.

Apartado 4.2.3. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION RAD.2.

1. Condiciones de posición:

- a) Retranqueo frontal: La edificación deberá situarse a una distancia de 3,00 m de la alineación exterior a calle que no sea de borde de manzana sino dispuesta al frente de más de dos parcelas.
- b) Retranqueos laterales: La edificación deberá adosarse a los linderos laterales siempre que exista otra parcela edificable. En el caso de lindar con senda peatonal, espacio libre público o área de aparcamiento, la fachada podrá coincidir con la alineación exterior, debiendo abrir huecos a ellas.
- c) Retranqueo posterior: La edificación podrá adosarse al lindero posterior o abrir patio.
- d) Los planos de fachadas frontal, lateral y posterior coincidirán con las respectivas líneas de retranqueos señaladas, no pudiendo tener salientes, con excepción de los volados autorizados, ni entrantes que dejen medianerías vistas.
- e) Las respectivas paredes colindantes del adosamiento señaladas en el anterior párrafo b), no dejarán medianería al descubierto, visible desde los espacios públicos.

2. Condiciones de ocupación:

- a) La edificación ocupará el 70% de la superficie de parcela, como máximo.
- b) En el caso de parcelas de borde de manzana, la edificación podrá ocupar el espacio frente al espacio público, aunque siempre respetará los retranqueos de 3,00 m respecto a las vías adyacentes que conformen los lados largos de manzana. Aquel sobre espacio ocupado frente al lado corto de manzana no computará en ocupación pero sí en edificabilidad.

3. Condiciones de forma:

- a) Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de $1,60 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$.
- b) Altura máxima:
 - La altura máxima será de 2 plantas y 7,00 m de altura de cornisa a rasante de vía a que dé frente.
 - La altura de coronación será de 9 m respecto a la rasante anterior.
 - La altura de edificación respecto a la vía pública se medirá en el punto medio de la rasante en la alineación exterior o rasante oficial de la parcela.
 - Las alturas de cornisa y de coronación se medirán respecto al punto medio citado anteriormente, siempre que la diferencia de cotas altimétricas entre los puntos extremos de la alineación exterior o rasante oficial no supere 1,50 m. Ver Gráficos 5 a 8.
 - Si la diferencia entre los puntos extremos anteriormente definidos es superior a 1,50 m, la longitud de la alineación exterior se dividirá en el número de tramos necesarios para que las diferencias entre los niveles o cotas altimétricas de los extremos de cada tramo sean iguales o inferiores a 1,50 m. La altura de edificación se medirá en cada uno de tales tramos, en la forma señalada en el anterior epígrafe, resolviendo las medianerías con escalón como en el siguiente subapartado 3.
 - En las parcelas en esquina o borde de manzana, la altura se medirá y aplicará siguiendo el método expuesto, desarrollando las alineaciones exteriores de cada una de las fachadas.
- c) Especificidades comunes:
 - En el caso de parcelas de borde de manzana, con lindero lateral abierto al espacio público, la edificación podrá situar su fachada en la alineación exterior, debiendo retranquearse 3 m respecto a las vías adyacentes, dispuestas en el sentido largo de la manzana.
 - Aquellos paramentos que, por aplicación de la normativa sobre medición de alturas, quedaren al descubierto respecto a las edificaciones colindantes en una altura superior a 2,00 m, están éstas construidas o no, deberán retranquearse del

lindero medianero tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de 3,00 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 (desnivel superior a 2,00 m), 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 del edificio por cada vivienda. En el caso de darse otros usos residenciales, la reserva mínima de plazas de aparcamiento equivaldrá a una plaza por cada seis camas.
- b) Los restantes usos dispondrán de aparcamientos conforme a lo señalado para cada uno de ellos en la Parte 3 de estas ORD.

5. Condiciones estéticas:

- a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, de tejas curvas en color rojo u ocre tostados.

b) Condiciones de los cuerpos volados:

Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten en fachadas laterales; al frente, se admite dentro del retranqueo.

Cuerpos volados abiertos: Se limitan a vuelo máximo de 0,90 m siendo $S_v = 50\%$ como máximo.

- c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo; a sendas 0,15 m máximo.

6. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de la parcela que se grafía en el Gráfico nº 13.g.

7. Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas, o su equivalente en camas para las unidades residenciales, no podrá exceder de una vivienda o unidad residencial por cada 65 m² de superficie de solar.

Apartado 4.2.4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA RA.2.

1. Uso característico: Residencial (ap. 2.2.3 a 2.2.5 ORD y 8.2.1 a 8.2.5 NU).

2. Usos tolerados:

- a) Comercio: Local comercial sólo en semisótano y planta baja o primera, con tolerancia de almacén vinculado en semisótano o sótano (ap. 2.2.16 ORD y 8.5.3.1.b NU).
- b) Administrativo: Cualquiera de sus subcategorías (ap. 2.2.17 ORD y 8.5.5 NU).
- c) Reunión: Sólo se permiten las actividades recreativas (ap. 2.2.18 ORD y 8.5.6.1.b NU).
- d) Docente: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.19 ORD).
- e) Cultural: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.20 ORD y 8.5.8 NU).
- f) Servicios de la Administración: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.27 ORD y 8.5.15 NU).
- g) Espacios de aparcamiento: garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado (ap. 2.2.26 ORD y 8.6.5 NU).
- h) Espacios libres privados: Sólo la subcategoría de jardín privado (ap. 2.2.16 ORD y 8.7.3 NU).

3. Usos prohibidos: Cualquier uso no considerado característico o tolerado en este apartado.

BLOQUE 4.3: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA 0 SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA EN BLOQUE: RAb.2. Ficha nº 4.f.

Apartado 4.3.1. AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación aislada en bloque incluye las áreas de suelo urbano a las que se asigna el sistema de ordenación de la edificación aislada en bloque (RAb.2) en los Planos de Ordenación.

2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la

edificación será privada.

Apartado 4.3.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PARA RAB.2.

1. La superficie de la parcela mínima será de 400 m².
2. La longitud mínima del lindero frontal será de 15,00 m.
3. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 20 m de diámetro.
4. Cerramiento de 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.
5. Tratamiento de espacios libres: Las superficies de parcela no ocupadas por la edificación deberán acondicionarse adecuadamente, permitiendo su disfrute como espacio al aire libre y su mantenimiento y limpieza en condiciones aceptables; se ajardinará una superficie mínima equivalente al 60% del espacio libre y se plantará un árbol por cada 100 m² de parcela. Estas superficies libres se destinarán a estancia y jardín, permitiéndose el aparcamiento y la construcción de pérgolas, kioscos, piscinas y canchas deportivas descubiertas y similares.

Apartado 4.3.3. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION RAB.2.

1. Condiciones de posición:
 - a) Retranqueos: La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 3,00 m de las alineaciones exteriores a calle y demás linderos, y de dos tercios de la altura de coronación del edificio sobre el terreno preparado.
 - b) Retranqueo a sendas peatonales, espacios libres públicos o áreas de aparcamiento: Al margen de adaptarse a las limitaciones del subepígrafe anterior, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial de la senda peatonal, espacio libre público o área de aparcamiento con la que linde, siempre que se ajuste al resto de las determinaciones de estas ORD, abriendo huecos a tal espacio al considerarse como fachada.
 - c) Separación entre edificios: La separación entre bloques o partes de edificios no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, medidas según el apartado 3.3.7 ORD y, como mínimo, 3,00 m.
 - d) Adosamientos: Se admite adosar edificios de dos parcelas colindantes, en uno solo de los linderos, siempre que todas las fachadas y paramentos visibles tengan la misma calidad de tratamiento y se construyan simultáneamente o se constituya regístralmente la obligación de realizar la edificación de acuerdo con un anteproyecto conjunto aprobado por el Ayuntamiento, conforme a la normativa urbanística aplicable.
2. Condiciones de ocupación:
 - a) La edificación ocupará el 40% de la superficie de la parcela, como máximo.
 - b) Construcciones auxiliares: Las construcciones en sótano podrán ocupar en mayor proporción la parcela, excepto los espacios correspondientes a retranqueos a linderos obligatorios. Sin computar en ocupación, se admiten construcciones auxiliares destinadas exclusivamente a garajes al servicio de los usos de la parcela, siempre que no exceda su ocupación del 5% de la superficie de parcela y cumplan las demás condiciones, excepto el retranqueo a linderos con otras parcelas privadas, adonde podrá adosarse en una longitud máxima de 7 m, aunque cumpliendo los demás retranqueos obligatorios a vías, zonas verdes y espacios públicos.
3. Condiciones de forma:
 - a) Edificabilidad: 0,75 m²c./m².
 - b) Altura máxima: La altura máxima de cornisa sobre terreno preparado será de 2 plantas y 7,00 m.
 - c) Construcciones auxiliares: La altura de estas construcciones será de una planta y 3,00 m, de altura de coronación.
4. Condiciones de dotaciones y servicios:
 - a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 150 m²c. de

vivienda. En caso de darse otros usos residenciales, 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 3 de estas ORD.

5. Condiciones estéticas:

a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, con tejas curvas en color rojo u ocre tostados. Las cubiertas de las plantas bajas, incluyendo las de las construcciones auxiliares podrán ser planas total o parcialmente.

b) Condiciones de los cuerpos volados:

- Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten sino dentro de los retranqueos.

- Cuerpos volados abiertos: No se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo obligatorio.

c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo; a sendas 0,20 m máximo.

6. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de la parcela que se grafía en el Gráfico nº 14.g.

7. Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas, o su equivalente en camas, no podrá exceder de una vivienda o unidad residencial por cada 100 m² de superficie de solar.

Apartado 4.3.4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA RA.b.2.

1. Uso característico:

Residencial (aps. 2.2.3 a 2.2.5 ORD y 8.2.1 a 8.2.5 NU).

2. Usos tolerados:

a) Comercio: Local comercial sólo en semisótano y planta baja o primera, con tolerancia de almacén vinculado en semisótano y sótano (ap. 2.2.16 ORD y 8.5.3.1.b NU).

b) Administrativo: Cualquiera de sus subcategorías (ap. 2.2.17 ORD y 8.5.5 NU).

c) Reunión: Cualquiera de sus modalidades excepto Usos Inadmisibles (ap. 2.2.18 ORD y 8.5.6.1.b NU).

d) Cultural: Cualquier modalidad (ap. 2.2.20 ORD y 8.5.8 NU)

e) Socio-cultural: Aforos no superiores a 150 personas, no admitiéndose salas de fiesta, clubes nocturnos y otros locales con música o baile después de las 24 horas (ap. 2.2.21 ORD y 8.5.9 NU)

f) Espacios de aparcamiento: Garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado (ap. 2.2.26 ORD y 8.6.5 NU).

g) Espacios libres privados: Admisible en la subcategoría de jardín interior (ap. 2.2.16 ORD y 8.7.3 NU).

3. Usos prohibidos: Cualquier uso no considerado característico o tolerado en este apartado.

BLOQUE 4.4: ONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA 0 SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN: RA.c.2.
Ficha nº 5.f.

Apartado 4.4.1. AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación aislada en ciudad jardín incluye las áreas de suelo urbano a las que se asigna el sistema de ordenación de la edificación aislada en ciudad jardín (RA.c.2) en los Planos de Ordenación.

2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será privada.

Apartado 4.4.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO EN RA.c.2.

1. La superficie de la parcela mínima será de 400 m².

2. La longitud mínima del lindero frontal será de 15,00 m.
3. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 15 m de diámetro.
4. Cerramiento de solar: La altura total de la cerca no sobrepasará 2,25 m, limitándose la parte ciega a 1,00 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.
5. Tratamiento de espacios libres: Las superficies de parcela no ocupadas por la edificación deberán acondicionarse adecuadamente, permitiendo su disfrute como espacio al aire libre y su mantenimiento y limpieza en condiciones aceptables; se ajardinará una superficie mínima equivalente al 60% del espacio libre y se plantará un árbol por cada 100 m² de parcela. Estas superficies libres se destinarán a estancia y jardín, permitiéndose el aparcamiento y la construcción de pérgolas, kioscos, piscinas y canchas deportivas descubiertas y similares.

Apartado 4.4.3. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA RA.c.2.

1. Condiciones de posición:
 - a) Retranqueos: La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 5,00 m de la alineación exterior a calle y de 3,00 m, de los demás linderos.
 - b) Adosamientos entre parcelas: No se admiten..
2. Condiciones de ocupación:
 - a) La edificación ocupará el 30% de la superficie de parcela, como máximo.
 - b) Construcciones auxiliares: Las construcciones en sótano podrán ocupar en mayor proporción la parcela, excepto los espacios correspondientes a retranqueos a linderos obligatorios. Sin computar en ocupación, se admiten construcciones auxiliares destinadas exclusivamente a garajes al servicio de la vivienda, siempre que no exceda su ocupación del 10% de la superficie de parcela y cumplan las demás condiciones, excepto el retranqueo a linderos con otras parcelas privadas, a donde podrá adosarse en una longitud máxima de 7 m, aunque cumpliendo los demás retranqueos obligatorios a vías, zonas verdes y espacios públicos.
3. Condiciones de forma:
 - a) Edificabilidad: 0,60 m²c./m².
 - b) Altura máxima de cornisa sobre terreno preparado: 2 plantas y 7,00 m .
 - c) Construcciones auxiliares: La altura de estas construcciones será de una planta y 3,00 m de altura de coronación.
4. Condiciones de dotaciones y servicios:
 - a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 150 m²c. de vivienda. En caso de darse otros usos residenciales, 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 3 de estas ORD.
5. Condiciones estéticas:
 - a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, con tejas curvas en color rojo u ocre tostados. Las cubiertas de las construcciones auxiliares podrán ser planas total o parcialmente.
 - b) Condiciones de los cuerpos volados:
 - Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten.
 - Cuerpos volados abiertos: No se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo obligatorio.
 - c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo; a sendas: 0,20 m máximo.
6. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de parcela que se grafia en el Gráfico n° 15.g.
7. Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas no podrá exceder de una vivienda por cada parcela o solar.

Apartado 4.4.4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA: RAc.2.

1. Usos característico:

Vivienda unifamiliar (ap. 2.2.3 ORD y 8.2.1 a 8.2.3 NU).

2. Usos tolerados:

a) Administrativo: Sólo despacho profesional (ap. 2.2.17 ORD y 8.2.1 a 8.5.5.1.c NU).

b) Cultural: Sólo su modalidad de actividades verbales y hasta 150 personas de aforo (ap. 2.2.20 ORD y 8.5.8 NU).

c) Espacios de aparcamiento: Garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado (ap.2.2.26 ORD y 8.6.5 NU).

d) Espacios libres privados: Admitido en la categoría de jardín interior (ap. 2.2.16 ORD y 8.7.3 NU).

3. Usos prohibidos: Cualquier uso no considerado característico o tolerado en este apartado.

BLOQUE 4.5: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA 0 SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACIONAGRUPADA: RAg.1. Ficha nº 6.f.

Apartado 4.5.1. AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación agrupada incluye las áreas de suelo urbano a las que se asigne el sistema de ordenación de la edificación agrupada (RAg.1) en función de la habilitación contenida en el apartado 3.2.4 ORD.

2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será privada.

Apartado 4.5.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO EN RAg.1.

1. Tratamiento de espacios libres: Las superficies de parcela no ocupadas por la edificación deberán acondicionarse adecuadamente, permitiendo su disfrute como espacio al aire libre y su mantenimiento y limpieza en condiciones aceptables; se ajardinará una superficie mínima equivalente al 60% del espacio libre y se plantará un árbol por cada 100 m² de parcela. Estas superficies libres se destinarán a estancia y jardín, permitiéndose el aparcamiento y la construcción de pérgolas, kioscos, piscinas y canchas deportivas descubiertas y similares.

2. Además, se cumplirán las siguientes limitaciones:

a) La superficie de la parcela mínima será de 1.000 m², a no ser que la manzana delimitada en el Plano de Alineaciones de este PERI tenga una superficie inferior, en cuyo caso se considerará indivisible.

b) El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 20 m de diámetro.

Apartado 4.5.3. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA RAg.1.

1. Condiciones de posición:

a) Retranqueos: La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 3,00 m de la alineación exterior a calle o espacio público y de los demás linderos, y una distancia igual a la altura de coronación del edificio sobre el terreno preparado.

b) Retranqueo a sendas peatonales: Al margen de adaptarse a las limitaciones del subepígrafe anterior, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial de la senda peatonal con la que linde, siempre que no abran a ella estancias, dormitorios o cocinas.

c) Separación entre edificios: La separación entre bloques o partes de edificios, incluso de distintas parcelas, no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, medidas según el apartado 3.2.18 NU y, como mínimo, 3,00 m en cualquier caso.

d) Adosamientos: Se permiten adosamientos, conforme a los apartados anteriores, cumpliendo las restantes condiciones y las señaladas en el apartado 9.4.4.1.c) NU.

2. Condiciones de ocupación:

a) Ocupación: 70%, como máximo, para una sola planta de altura.

- 40%, como máximo, para dos plantas de altura.
- b) Construcciones auxiliares: Sin computar en ocupación, se admiten construcciones auxiliares destinadas exclusivamente a garajes al servicio de los usos de la parcela, siempre que no exceda su ocupación del 5% de la superficie de parcela y cumplan las demás condiciones, excepto el retranqueo a linderos con otras parcelas privadas, a donde podrá adosarse en una longitud máxima de 7 m, aunque cumpliendo los demás retranqueos obligatorios a vías, zonas verdes y espacios públicos.
 - c) Construcciones en sótano: Podrán ocupar en mayor proporción la parcela, excepto los espacios correspondientes a retranqueos a linderos obligatorios.
3. Condiciones de forma:
- a) Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de $0,75 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$.
 - b) Altura máxima: La altura máxima de cornisa será de 1 planta y 3,50 m respecto al terreno preparado, admitiéndose una segunda planta que no ocupará más del 25% de la superficie construida en planta baja, sin contar las construcciones auxiliares, hasta 7,00 m de altura máxima de cornisa.
 - c) Disposición escalonada: La máxima longitud de la agrupación, en el sentido de la menor pendiente, será de 30 m, no pudiendo haber en ninguna vertical más de 2 plantas superpuestas (7,00 m); la distancia entre dos fachadas, en el sentido de la mayor pendiente, no será inferior a 5,00 m, y entre dos testeros, en el sentido contrario, de 3,00 m
 - d) Construcciones auxiliares: La altura de estas construcciones será de una planta y 3,0 m, de altura de coronación.
4. Condiciones de dotaciones y servicios:
- a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada $150 \text{ m}^2 \text{ c}$ de vivienda. En caso de darse otros usos residenciales, 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 3 de estas ORD.
5. Condiciones estéticas:
- a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, con tejas curvas en color rojo u ocre tostados. Las cubiertas de las plantas bajas y semisótanos, incluyendo las construcciones auxiliares, podrán ser planas total o parcialmente.
 - b) Condiciones de los cuerpos volados:
 - Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten.
 - Cuerpos volados abiertos: No se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo obligatorio.
 - c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo; a sendas 0,20 m máximo.
6. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de parcela que se grafía en el Gráfico nº 16.g.
7. Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas o unidades residenciales será de una unidad de vivienda o equivalente en unidades residenciales por cada 75 m^2 de superficie solar.

Apartado 4.5.4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA RA.g.1.

- 1. Uso característico: Residencial (ap. 2.2.3 a 2.2.5 ORD y 8.2.1 a 8.2.5 NU).
- 2. Usos tolerados:
 - a) Comercio: Local comercial sólo en semisótano y planta baja, con tolerancia de almacén vinculado en semisótano y/o sótano y kiosco (ap. 2.2.16 ORD y 8.2.1 a 8.2.5 NU).
 - b) Administrativo: Cualquiera de sus subcategorías (ap. 2.2.17 ORD y 8.5.5 NU).
 - c) Reunión: Sólo se permiten las actividades recreativas (ap. 2.2.18 ORD y 8.5.6.1.b NU).
 - d) Docente: Cualquiera de sus modalidades (ap.2.2.19 ORD).
 - e) Cultural: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.20 ORD y 8.5.8 NU).
 - f) Socio-cultural: Cualquiera de sus modalidades excepto con espectáculo y/o música (ap. 2.2.21 ORD y 8.5.9 NU).
 - g) Asistencial: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.23 ORD y 8.5.11 NU).

- h) Sanitario: Sólo ambulatorios para personas (ap. 2.2.22 ORD y 8.5.10 NU).
 - i) Deportivo: Cualquiera de sus modalidades pero sin espectáculo (ap. 2.2.24 ORD y 8.5.12 NU).
 - j) Religioso: Capacidad inferior a 50 personas (2.2.25 ORD y 8.5.13 NU).
 - k) Servicios de la Administración: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.27 ORD y 8.5.17 NU).
 - l) Espacios de aparcamiento: Garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado. Espacios de aparcamientos públicos en edificio exclusivo (ap. 2.2.26 ORD y 7.4.17 y 8.6.5 y 8.6.6 NU).
 - m) Espacios libres privados: Admitido en la categoría de jardín interior (ap. 2.2.16 ORD y 8.7.3 NU).
3. Usos prohibidos: Cualquier uso no considerado característico o tolerado en este apartado.

BLOQUE 4.6: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DOTACIONAL.

Sección 1ª: CONDICIONES COMUNES:

Apartado 4.6.1. AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación dotacional incluye las áreas de suelo a las que se asigna el sistema de ordenación dotacional en los Planos de Ordenación.
2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación dotacional será pública o privada, según se especifique para cada zona.

Apartado 4.6.2. CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO.

1. La superficie de la parcela respectiva delimitada en los Planos de Ordenación se considerará como mínima, por lo que no se admitirán segregaciones.
2. Cerramiento de parcela: Se tenderá a evitar cualquier tipo de cerramiento de parcela. Provisionalmente, la altura total de la cerca no sobrepasará 2,25 m, limitándose la parte ciega a 0,75 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.

Sección 2ª ZONA DOTACIONAL DE COMUNICACIONES:

Apartado 4.6.3. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA RED VIARIA.

1. No se permitirá edificación o actuación constructiva aparente ni instalación exenta alguna, al margen del mobiliario urbano, como plantaciones de alcorques o jardines, señales, instalaciones o cabinas de los servicios (como parada de autobuses y su protección, cabinas telefónicas, alumbrado público, señalización de tráfico, etc.), bancos, papeleras y análogos que, en todo caso se ajustarán a las exigencias del R.A.B.
2. En las sendas peatonales podrá instalarse un carril para bicicletas siempre que quede espacio suficiente para el paso de dos peatones de frente, uno de ellos en silla de ruedas.
3. Subterráneamente, sólo se permitirán las construcciones destinadas a los servicios de infraestructura necesarios.
4. Se tolerará temporalmente la instalación de kioscos o casetas, con 5 m²c de superficie y 3,00 m de altura máximas, ubicados en aceras o peatonales de más de 4 m de ancho y siempre que quede libre una franja de acera no inferior a 2,00 m y se dispongan a 50 m de distancia unas de otras.
5. Uso característico: Circulación de vehículos, medios de transporte rodado y peatones (ap. 2.2.8 ORD).
5. Usos tolerados: Instalaciones de servicios de infraestructura (ap. 8.5.17 ORD), mobiliario urbano y kioscos o casetas para venta de periódicos, revistas, flores y análogos.

7. Usos prohibidos: Todos los usos no detallados en este apartado.
8. La titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito de este sistema de ordenación será pública.

Apartado 4.6.4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS AREAS DE APARCAMIENTO.

1. No se permitirá edificación o actuación constructiva aparente ni instalación exenta alguna, al margen del mobiliario urbano, como plantaciones de alcorques o jardines, señales, instalaciones o cabinas de los servicios (como parada de autobuses y su protección, cabinas telefónicas, alumbrado público, señalización de tráfico, etc.), bancos, papeleras y análogos que, en cualquier caso, se ajustarán al RAB.
2. Subterráneamente, sólo se permitirán las construcciones destinadas a los servicios de infraestructura necesarios.
3. Uso característico: Espacios de aparcamiento (ap. 2.2.9 ORD).
4. Usos tolerados: Instalaciones de servicios de infraestructura (ap. 8.5.17 NU), mobiliario urbano y kioscos o casetas para venta de periódicos, revistas, flores y análogos. Subterráneamente, se admiten aseos públicos y depósito de equipajes y paquetería.
5. Usos prohibidos: Todos los usos no detallados en este apartado.
6. La titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito de este sistema de ordenación será pública.

Sección 3ª: ZONA DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES.

Apartado 4.6.5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

1. Zona de Plaza (VZ): Además del mobiliario urbano y elementos propios de esta zona, como pérgolas, monumentos, fuentes, bancos, etc., se admitirán temporalmente las construcciones de kioscos y casetas que no ocupen más de 5 m², ni el 5% de espacio de la zona, ni tengan una altura de coronación superior a 3,00 exposiciones y espectáculos comunitarios al aire libre. Los muros de contención de tierras se revestirán de piedra natural, preferentemente tosca. Los pavimentos serán de material antideslizante (ap. 2.2.10 ORD).
2. Zona de Jardines (VJ): No se admite construcción alguna distinta del mobiliario urbano y elementos, como kioscos o casetas, permitidos para la Plaza, con la particularidad de que estas construcciones no podrán ocupar más del 0,5% de la superficie de la zona. Los muros de contención se revestirán de tosca, los pavimentos serán antideslizantes y los jardines se diseñarán dando preferencia a los elementos ornamentales y al tratamiento natural de los espacios, previéndose el empleo de árboles copudos y arbustos de la comarca, así como la utilización de especies autóctonas, con pocos requisitos de agua (ap. 2.2.11 ORD).
3. Zona de Areas Verdes de Borde (VB): Además del mobiliario urbano definido, no se admitirán sino sendas peatonales y carriles para bicicletas, pavimentados con materiales naturales compactados, y espacios ajardinados conforme a los criterios señalados en el epígrafe anterior. Los espacios más próximos a la autopista TF-1 dispondrán de pantallas visuales y acústicas constituidas por masas vegetales de árboles y arbustos en formación más densa. (ap. 2.2.14 ORD)
4. Zona de Areas de juegos y recreo para niños (VN): El mobiliario urbano, en su caso, deberá restringirse a farolas, bancos, fuentes, bebederos, papeleras y monumentos, debiendo instalarse los elementos propios de juegos para niños. El pavimento será antideslizante. El diseño de los elementos evitará las aristas vivas y los materiales a emplear, incluso en los dispositivos de juegos, serán inastillables y atóxicos. (ap. 2.2.12 ORD).
5. Zona de Areas Verdes (VV): En estos espacios sólo se permitirá el ajardinamiento que no dificulte la seguridad del tráfico rodado y peatonal, así como la colocación de las señales indicativas necesarias.
6. Uso característico: Disfrute del espacio e instalaciones correspondientes, incluyendo bancos, pérgolas, monumentos, fuentes, juegos de niños, jardines y mobiliario urbano (ap. 2.2.10 a 2.2.14 ORD), con las matizaciones introducidas en los subapartados anteriores.
6. Usos tolerados: Usos complementarios de iniciativa pública, que no dificulten el destino

previsto, como servicios higiénicos, exposiciones al aire libre y concesiones ligeras de explotación, como kioscos para periódicos, flores o estancos. También se admitirán usos deportivos descubiertos que no supongan espectáculo, y los usos culturales y socioculturales. Las construcciones para servicios de infraestructura, como centros de transformación, telefónicos, casetas de depuración, etc., se ubicarán en espacios no computables como libres de dominio y uso públicos.

7. Usos prohibidos: Todos los usos no detallados en este apartado.

8. La titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito de este sistema de ordenación será pública.

Sección 4ª: ZONA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Apartado 4.6.6. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA SOCIO-CULTURAL: SC. Ficha nº 7.f.

1. Condiciones de posición:

- a) Retranqueos: 2,00 m a vía y a restantes linderos, excepto al espacio libre público, a donde podrá adosarse siempre que la fachada abra huecos a tal espacio.
- b) Construcciones subterráneas: Las construcciones totalmente subterráneas, que no sobresalgan más de 1,00 m respecto al "plano de referencia" y se destinen exclusivamente a aparcamientos o instalaciones técnicas, podrán llegar hasta la alineación exterior de parcela.

2. Condiciones de ocupación:

- a) Ocupación máxima de parcela: 75%.
- b) Subterráneamente, podrá ocuparse la totalidad de la parcela bajo las condiciones del epígrafe anterior.

3. Condiciones de forma:

- a) Edificabilidad: 1,50 m²c./m².
- b) Altura máxima: Altura de cornisa: 7,50 m sobre terreno preparado. Altura de coronación: 9,00 m, sobre terreno preparado.

4. Condiciones de dotaciones y servicios:

- a) Aparcamiento: 1 plaza/50 m²c.
- b) Los usos tolerados dispondrán de aparcamientos conforme a lo señalado para cada uno de ellos en la Parte 3 de estas ORD.

5. Condiciones estéticas:

- a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, con tejas curvas en color rojo u ocre tostados; las cubiertas de planta baja podrán ser planas o inclinadas.
- b) Condiciones de los cuerpos volados:
 - Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten.
 - Cuerpos volados abiertos: No se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo obligatorio, excepto a vía, hacia donde se admitirá un vuelo de 0,60 m .
- c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo.

6. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de parcela detallado en el Gráfico nº 18.g.

7. Uso característico: Socio-cultural (ap. 2.2.21 ORD y 8.5.9 NU).

8. Usos tolerados: Administrativo y equipamientos comunitarios, que no supondrán más del 30% de la superficie edificada. Se admite una vivienda de 100 m' útiles para su propietario o personal de seguridad.

9. Usos prohibidos: Todos los usos no contemplados en este apartado.

10. La titularidad de la parcela incluida en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será privada.

Apartado 4.6.8. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DOCENTE-DEPORTIVA: D-P. Ficha 8.f.

1. Condiciones de posición:
 - a) Retranqueos: 5,00 m a todos los linderos para cualquier construcción aparente, al margen de ajustarse a las distancias exigidas por las legislaciones costera y de carreteras.
 - b) Las construcciones totalmente subterráneas, que no sobresalgan del plano de referencia, podrán llegar a la alineación exterior de la parcela.
 - c) Las instalaciones descubiertas podrán adosarse a las alineaciones exteriores de parcela.
2. Condiciones de ocupación:
 - a) Ocupación máxima de parcela: 35%, sin considerar las instalaciones deportivas descubiertas, aunque subterráneamente conforme al epígrafe anterior podrá ocuparse hasta el 50%, y en planta alta, menos del 20% de la superficie de planta baja.
 - b) Se destinará a ajardinamiento y arbolado un 25%, mínimo, de superficie de parcela.
3. Condiciones de forma:
 - a) Edificabilidad: $0,50 \text{ m}^2 \text{ c./m}^2$.
 - b) Altura máxima: 1 planta sobre terreno preparado, admitiéndose una segunda planta a más de 35 m de la línea marítimo-terrestre, con alturas de cornisa de 4,00 y 7,50 m, respectivamente, y alturas de coronación de 5,00 y 9,00 m, también respectivamente, 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.
4. Condiciones estéticas:
 - a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, con tejas curvas en color rojo u ocre tostados, incluyendo las construcciones auxiliares.
 - b) Condiciones de los cuerpos volados:
 - Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten.
 - Cuerpos volados abiertos: No se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo obligatorio.
 - c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo; a sendas 0,20 m máximo.
5. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de parcela señalado en el Gráfico nº 19.g.
6. La franja de 5 m inmediata a la TF-1 y al barranco de Las Carretas se plantará con tarajales o especies vegetales adecuadas para constituir una barrera sónica y visual.
7. Uso característico: Docente (mínimo 85% de la edificabilidad) y Deportivo (ap. 2.2.17 y 2.2.24 ORD, respectivamente).
8. Usos tolerados: Bar, restaurante, oficina de administración y pequeños talleres de reparación, vinculados al uso característico, así como una vivienda para el conserje de 100 m^2 útiles, máximo.
9. Usos prohibidos: Todos los usos no contemplados en este apartado.
10. La titularidad de la parcela incluida en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será pública.

PARTE TRANSITORIA

Apartado T.1. Disposiciones sobre actuaciones anteriores.

1. Edificaciones existentes:

- a) Terminados: Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, al haber transcurrido el plazo de 4 años desde la terminación total de la obra legal, salvo en zonas verdes o espacios libres, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular. En el caso de resultar disconformes con el PERI-6 serán calificadas como fuera de ordenación, con los efectos previstos en el artículo 58 LS76 y las especificidades señaladas al respecto en el apartado 1.5.3 ORD.
 - b) Con obras iniciadas y no terminadas: Las edificaciones que se encuentren en construcción a la entrada en vigor del PERI que cuenten con licencia ajustada a la anterior ordenación urbanística aplicable, podrán continuar ejecutándose con base en la licencia habilitante y en el plazo establecido por ésta, al margen de que el Ayuntamiento pueda modificar o revocar la licencia, fijándose la indemnización procedente de acuerdo con lo establecido en el número 2 de este apartado.
 - c) Terminados y con licencia ilegal: Las edificaciones que se encuentren en construcción a la entrada en vigor del PERI que cuenten con licencia no ajustada a la anterior ordenación urbanística aplicable, por declararse así posteriormente en los correspondientes expediente y procedimiento, no quedarán incorporadas al patrimonio del propietario del terreno, al margen de la indemnización por anulación de licencia ilegal y la responsabilidad de la Administración que procedan, en su caso.
 - d) Terminados sin licencia y compatibles con el PERI: Las edificaciones que a la entrada en vigor del PERI hayan sido realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatibles con el PERI serán objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a partir del correspondiente requerimiento.
 - e) Terminados sin licencia e incompatibles con el PERI: Las edificaciones que a la entrada en vigor del PERI hayan sido realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero incompatibles con el PERI serán demolidas sin indemnización, previa instrucción del preceptivo expediente conforme a la legislación urbanística aplicable, a no ser que el interesado, en plazo hábil, solicite licencia para proyecto conforme con dicho PERI.
2. Obras no iniciadas con licencia en vigor:

Si antes de la entrada en vigor de este PERI se hubiera obtenido licencia de construcción, pero aún no se hubiera iniciado su ejecución, se declarará extinguida, con audiencia del interesado, la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo fijarse la indemnización, en el mismo expediente, por la reducción del aprovechamiento resultante de las nuevas condiciones urbanísticas a que haya lugar, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten de conformidad con la legislación general de expropiación forzosa.

3. Rehabilitación y sustitución de edificios existentes:

- a) Las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento de aprovechamiento no dará lugar a cesiones de aprovechamiento que corresponda a la Administración, aún en el caso de hallarse en el ámbito de una unidad de ejecución.
- b) La demolición de la edificación existente, por desaparecer el derecho a la misma, implicará que el aprovechamiento correspondiente sea el 90% del aprovechamiento medio, si la rehabilitación es voluntaria y suponga una sustitución o sea una sustitución pura y simple.

Apartado T.2. Disposiciones sobre actuaciones en parcelas existentes.

1. Se admite la construcción sobre parcelas con superficies inferiores a la mínima prevista siempre que se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de la aprobación definitiva de las NSPA, aspecto que deberá justificarse documentalmente, conforme a la normativa aplicable.

2. En todo lo demás, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo con base en la excepción anterior deberán ajustarse a las restantes determinaciones del PERI y estas ORD.

PARTE ANEJA

Apartado A.1. Fichas Urbanísticas.

1. Las Fichas Urbanísticas insertadas a continuación tienen carácter normativo, pese a tratarse de un resumen de las características específicas de cada sistema de ordenación, y además de las restantes determinaciones contenidas en el texto del sistema correspondiente.

2. Las Fichas Urbanísticas se corresponden con las hojas o fichas nº 1.f a 8.f del Anejo a las ORD.

Apartado A.2. Gráficos.

1. Se incluyen, también a continuación, Gráficos de las determinaciones o soluciones propuestas para los diversos parámetros o consideraciones de la edificación, cerramientos de parcela y características del sistema viario. Las dimensiones señaladas en estos Croquis serán vinculantes, quedando el resto como ejemplos estimativos en función de la solución elegida.

2. Los Gráficos, como resumen del diseño correspondiente a las características citadas, tienen carácter normativo.

3. Los Gráficos se corresponden con las hojas nº 1.g a 13.g del Anejo a estas ORD.

Apartado A.3. Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías.

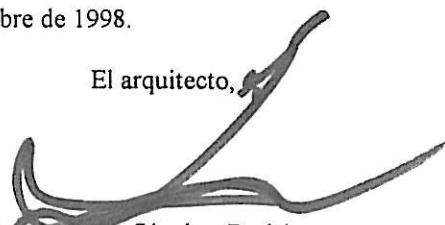
1. Se incluye, también a continuación, el cuadro de Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías característicos, a los efectos de la homogeneización de aprovechamientos de las respectivas unidades de actuación.

2. Tales coeficientes de ponderación relativa tendrán carácter normativo.

3. El cuadro correspondiente se encuentra en la hoja 1.p del anejo a estas ORD.

En Santa Cruz de Tenerife, a 21 de octubre de 1998.

El arquitecto,


fdo. Lorenzo Sánchez Rodríguez.
Colegiado nº 66 COAC.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

FICHAS URBANISTICAS

ORDENANZAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
LAS ERAS (PERI-6)

ORDENANZAS

FICHA URBANISTICA: 1.f

Resumen de las condiciones urbanísticas

SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION: Abreviaturas.

Abreviaturas y referencias relativas a las Fichas Urbanísticas sobre Sistemas de Ordenación de la Edificación:

ABREVIATURAS GENERALES:

- ap.: apartado/s aplicable/s de las Ordenanzas del PERI-6.
- máx.: máximo/a.
- mín.: mínimo/a.
- c/.: ancho de calle o vía pública.
- pl.: planta.
- sót.: planta de sótano.
- ss.: planta de semisótano.
- b.: planta baja.
- 1ª: planta primera o sobre la baja.
- 2ª: planta segunda o sobre la 1ª.
- viv.: vivienda.
- aux.: construcción auxiliar.
- e: espesor.

CONDICIONES:

1. De la parcela: s : superficie mínima de la parcela.
 - Ø: diámetro círculo inscribible mínimo.
 - a: ancho mínimo de parcela.
 - f: fondo máximo de parcela.
2. De la edificación:
 - a) Posición: fr. ed.: frente edificable.
 - fo. ed.: fondo edificable.
 - b) Ocupación: oc.: % ocupación de parcela.
 - c) Forma: Edificabilidad.
 - Altura de edificio en número de plantas: h.
 - Altura de edificio hasta cornisa: hc.
 - Altura de edificio hasta coronación: hco.
 - d) De calidad: Fachadas y medianerías.
 - e) Dotaciones: Aparcamientos.
 - f) Estéticas: Cuerpos volados: Cerrados o semicerrados.
 - Abiertos: c.v.a.
 - Sv: Superficie volada en planta.
 - Elementos volados: aleros y cornisas: e.v.
 - Fachadas y cubiertas.
3. De los usos:
 - a) Usos característicos.
 - b) Usos tolerados.
 - c) Usos prohibidos.
4. Dominio.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
LAS ERAS (PERI-6)

ORDENANZAS

FICHA URBANISTICA: 2.f

Resumen de las condiciones urbanísticas

SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION: RCe.1.

CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION RCe.1:

1. De la parcela:
s = 100 m²; Ø = 6 m; a = 6 m; f = 15 m.
2. De la edificación:
 - a) Posición: alineada a vial.
fr. ed.: 6 m mínimo; fo. ed.: 15 m máx..
 - b) Ocupación: oc.: 100%.
 - c) Forma: Edificabilidad: ed.: 1 m²c./m² máx.
Altura edificio: h = 1 pl.
Altura cornisa: hc ≤ 3,70 m.
Altura cornisa: hco ≤ 4,50 m.
 - d) De calidad:
Fachadas: paredes: e = 20 cm con 275 kg/m², mín..
Medianeras: paredes: e = 2x9 cm con 225 kg/m², mín..
 - e) Dotaciones: Aparcamiento: 1 plaza/viv.
1/100 m²c. otros usos, mín..
 - f) Estéticas: Cuerpos volados:
Cerrados o semicerrados: No permitidos.
Abiertos: No permitidos.
Elementos volados: 0,30 m máx..
 - g) Densidad: 1 vivienda/parcela.
3. De los usos:
 - a) Uso característico: Residencial: SI.
 - b) Uso tolerado: Dotaciones:
Comercio: Local comercial con pequeño almacén: SI.
Administrativo: SI.
Reunión: Actividades recreativas: SI.
Cultural: SI.
Socio-cultural: Actividades verbales: aforo < 200 personas: SI.
Religioso: aforo < 50 personas: SI.
Servicios Administración y Mantenimiento: SI.
Espacios de aparcamiento: garajes vinculados al uso: SI.
Espacios libres privados: jardín o patio interior: SI.
 - c) Uso prohibido: Todos los demás.
4. Dominio: Privado.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
LAS ERAS (PERI-6)

ORDENANZAS

FICHA URBANISITICA: 3.f

Resumen de las condiciones urbanísticas

SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION: RA.d.2.

CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION RA.d.2:

5. De la parcela:
s = 125 m²; Ø = 6 m; a = 6 m; f = 30 m.
6. De la edificación:
 - a) Posición: retranqueada a vía: 3,00 m.
fr. ed.: 6 m mínimo; fo. ed.: 20 m máx. y 12 m mín..
 - b) Ocupación: oc.: 70%.
 - c) Forma: Edificabilidad: ed.: 1,60 m²c./m² máx.
Altura edificio: h = 2 pl.
Altura cornisa: hc ≤ 7,00 m.
Altura cornisa: hco ≤ 9,00 m.
 - d) De calidad:
Fachadas: paredes: e = 20 cm con 275 kg/m², mín..
Medianeras: paredes: e = 2x9 cm con 225 kg/m², mín..
 - e) Dotaciones: Aparcamiento: 1 plaza/viv.
1/100 m²c. otros usos, mín..
 - f) Estéticas: Cuerpos volados:
Cerrados o semicerrados: Dentro retranqueo: SI.
No permitidos lateralmente.
Abiertos: 0,90 m máx.; Sv = 50%.
Elementos volados: 0,60 m máx.; 0,15 m máx. a sendas.
 - g) Densidad: 1 vivienda/65 m² de parcela.
7. De los usos:
 - a) Uso característico: Residencial: SI.
 - b) Uso tolerado: Dotaciones:
Comercio: Local comercial con pequeño almacén: SI.
Administrativo: SI.
Reunión: Actividades recreativas: SI.
Cultural: SI.
Servicios Administración: SI.
Espacios de aparcamiento: garajes vinculados al uso: SI.
Espacios libres privados: jardín privado y patio interior: SI.
 - c) Uso prohibido: Todos los demás.
8. Dominio: Privado.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
LAS ERAS (PERI-6)

ORDENANZAS

FICHA URBANISTICA: 4.f

Resumen de las condiciones urbanísticas

SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION: Rab.2.

CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION Rab.2:

9. De la parcela:
s = 400 m²; Ø = 20 m; a = 15 m.
10. De la edificación:
 - a) Posición: retranqueada a vías y linderos: 3,00 m mín. y 2/3 hco., adosamiento a un lindero: SI.
 - b) Ocupación: oc.: 40%.
 - c) Forma: Edificabilidad: ed.: 0,75 m²c./m²máx.
Altura edificio: h = 2 pl.
Altura cornisa: hc ≤ 7,00 m.
Altura cornisa: hco ≤ 9,00 m.
Construcciones auxiliares: garajes: oc. = 5%; h = 1 pl; hco. = 3 m; adosadas: 7 m.
 - d) De calidad:
Fachadas: paredes: e = 20 cm con 275 kg/m², mín..
 - e) Dotaciones: Aparcamiento: 1 plaza/150 m²c. viv..
1/100 m²c. otros usos, mín..
 - f) Estéticas: Cuerpos volados:
Cerrados o semicerrados: Dentro retranqueo: SI.
Abiertos: Dentro retranqueo: SI.
Elementos volados: 0,60 m máx.; 0,20 m máx. a sendas.
 - g) Densidad: 1 vivienda/100 m² de parcela.
11. De los usos:
 - a) Uso característico: Residencial: SI.
 - b) Uso tolerado: Dotaciones:
Comercio: Local comercial con pequeño almacén: SI.
Administrativo: SI.
Reunión: SI, excepto Usos Inadmisibles.
Cultural: SI.
Socio-cultural: aforo < 150 personas, sin música ni baile.
Espacios de aparcamiento: garajes vinculados al uso: SI.
Espacios libres privados: jardín privado: SI.
 - c) Uso prohibido: Todos los demás.
12. Dominio: Privado.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
LAS ERAS (PERI-6)

ORDENANZAS

FICHA URBANISTICA: 5.f

Resumen de las condiciones urbanísticas

SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION: RAc.2.

CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION RAc.2:

13. De la parcela:
s = 400 m²; Ø = 15 m; a = 15 m.
14. De la edificación:
- a) Posición: retranqueada a vía: 5,00 m mín.,
a linderos: 3,00 m mín.
adosamientos: NO.
 - b) Ocupación: oc.: 30%.
 - c) Forma: Edificabilidad: ed.: 0,60 m²c./m² máx.
Altura edificio: h = 2 pl.
Altura cornisa: hc ≤ 7,00 m.
Altura cornisa: hco ≤ 9,00 m.
Construcciones auxiliares: garajes: oc. = 10%; adosadas: 7 m; 1 pl; hco = 3 m.
 - d) De calidad:
Fachadas: paredes: e = 20 cm con 275 kg/m², mín..
 - e) Dotaciones: Aparcamiento: 1 plaza/150 m²c. viv..
 - f) Estéticas: Cuerpos volados:
Cerrados o semicerrados: NO.
Abiertos: Dentro retranqueo: SI.
Elementos volados: 0,60 m máx.; 0,20 m máx. a sendas.
 - g) Densidad: 1 vivienda/parcela.
15. De los usos:
- a) Uso característico: Vivienda unifamiliar: SI.
 - b) Uso tolerado: Dotaciones:
Administrativo: Despacho profesional: SI.
Cultural: actividades verbales: aforo < 150 personas: SI.
Espacios de aparcamiento: garajes vinculados al uso: SI.
Espacios libres privados: jardín privado: SI.
 - c) Uso prohibido: Todos los demás.
16. Dominio: Privado.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
LAS ERAS (PERI-6)

ORDENANZAS

FICHA URBANISTICA: 6.f

Resumen de las condiciones urbanísticas

SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION: RAg.1.

CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION RAg.1:

17. De la parcela:
s = 1.000 m²; Ø = 20 m; a = 20 m.
18. De la edificación:
1. Posición: retranqueada a vías y linderos: 3,00 m mín. y 1/2 hco., adosamiento a un lindero: SI.
 2. Ocupación: oc.: una planta: 70%,
dos plantas: 40%.
 3. Forma: Edificabilidad: ed.: 0,75 m²c./m² máx.
Altura edificio: h = 1 pl; 2ª: oc. ≤ 25 superficie b..
Altura cornisa: hc ≤ 3,50 m en 1 pl.; 7,00 m en 2 pl..
Altura cornisa: hco ≤ 9,00 m.
Construcciones auxiliares: garajes: oc. = 5%; h = 1 pl; hco. = 3 m; adosadas: 7 m.
 4. De calidad:
Fachadas: paredes: e = 20 cm con 275 kg/m², mín..
 5. Dotaciones: Aparcamiento: 1 plaza/150 m²c. viv..
1/100 m²c. otros usos, mín..
 6. Estéticas: Cuerpos volados:
Cerrados o semicerrados: Dentro retranqueo: SI.
Abiertos: Dentro retranqueo: SI.
Elementos volados: 0,60 m máx.; 0,20 m máx. a sendas.
 7. Densidad: 1 vivienda/75 m² de parcela.
19. De los usos:
- d) Uso característico: Residencial: SI.
 - e) Uso tolerado: Dotaciones:
Comercio: Local comercial con pequeño almacén: SI.
Administrativo: SI.
Reunión: actividades recreativas: SI.
Cultural: SI.
Socio-cultural: SI, excepto espectáculo y/o música.
Asistencial: SI.
Sanitario: Ambulatorios: SI.
Religioso: aforo < 50 personas,
Servicios Administración: SI.
Espacios de aparcamiento: garajes vinculados al uso: SI,
Aparcamientos públicos: SI en edificio exclusivo.
Espacios libres privados: jardín privado: SI.
 - f) Uso prohibido: Todos los demás.
20. Dominio: Privado.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
LAS ERAS (PERI-6)

ORDENANZAS

FICHA URBANISTICA: 7.f

Resumen de las condiciones urbanísticas

SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION: SC.

CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION SC:

1. De la parcela:
Según alineaciones determinadas.
2. De la edificación:
 - a) Posición: retranqueada a vía y linderos: 2,00 m; a VJ podrá adosarse abriendo huecos en fachada.
 - b) Ocupación: oc.: 75%.
 - c) Forma: Edificabilidad: ed.: 1,50 m²c./m² máx.
Altura edificio: h = 2 pl.
Altura cornisa: hc ≤ 7,50 m.
Altura cornisa: hco ≤ 9,00 m.
 - d) De calidad:
Fachadas: paredes: e = 20 cm con 275 kg/m², mín..
 - e) Dotaciones: Aparcamiento: 1 plaza/50 m²c..
 - f) Estéticas: Cuerpos volados:
Cerrados o semicerrados: NO.
Abiertos: a vía: 0,60 m; resto: dentro retranqueo.
Elementos volados: 0,60 m máx.; a senda: 0,20 m máx..
3. De los usos:
 - d) Uso característico: Socio-cultural: SI.
 - e) Uso tolerado: Dotaciones: ≤ 30% superficie edificada.
Administrativo: SI.
Equipamientos comunitarios: SI.
Vivienda: Una para propietario o personal ≤ 100 m² útiles.
 - f) Uso prohibido: Todos los demás.
4. Dominio: Privado.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
LAS ERAS (PERI-6)

ORDENANZAS

FICHA URBANISTICA: 8.f

Resumen de las condiciones urbanísticas

SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION: D-P.

CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION D-P:

1. De la parcela:
Según alineaciones determinadas.
2. De la edificación:
 - a) Posición: retranqueada a vía y linderos: 5,00 m.
 - b) Ocupación: oc.: 35%; planta 1ª: 20% máx. de superficie planta baja.
 - c) Forma: Edificabilidad: ed.: 0,50 m²c./m² máx.
Altura edificio: h = 1 pl.; 2 pl. a más de 35 m de ribera del mar.
Altura cornisa: hc ≤ 4,00 m; 7,50 m a más de 35 m de ribera del mar.
Altura cornisa: hco ≤ 5,00 m; 9,00 m a más de 35 m de ribera del mar.
 - d) De calidad:
Fachadas: paredes: e = 20 cm con 275 kg/m², mín..
 - e) Estéticas: Cuerpos volados:
Cerrados o semicerrados: NO.
Abiertos: Dentro retranqueo: SI.
Elementos volados: 0,60 m máx..
3. De los usos:
 - f) Uso característico: Docente: mínimo 85% ed.: SI.
Deportivo: SI
 - g) Uso tolerado: Bar, restaurante, oficina de administración y pequeños talleres de reparación.
Vivienda: Una para conserje ≤ 100 m² útiles.
 - h) Uso prohibido: Todos los demás.
4. Dominio: Público.

Lorenzo Sánchez Rodríguez
ARQUITECTO

GRAFICOS

ORDENANZAS

GRAFICO 1.g
apartado 3.2.1

CONDICIONES DE LA PARCELA

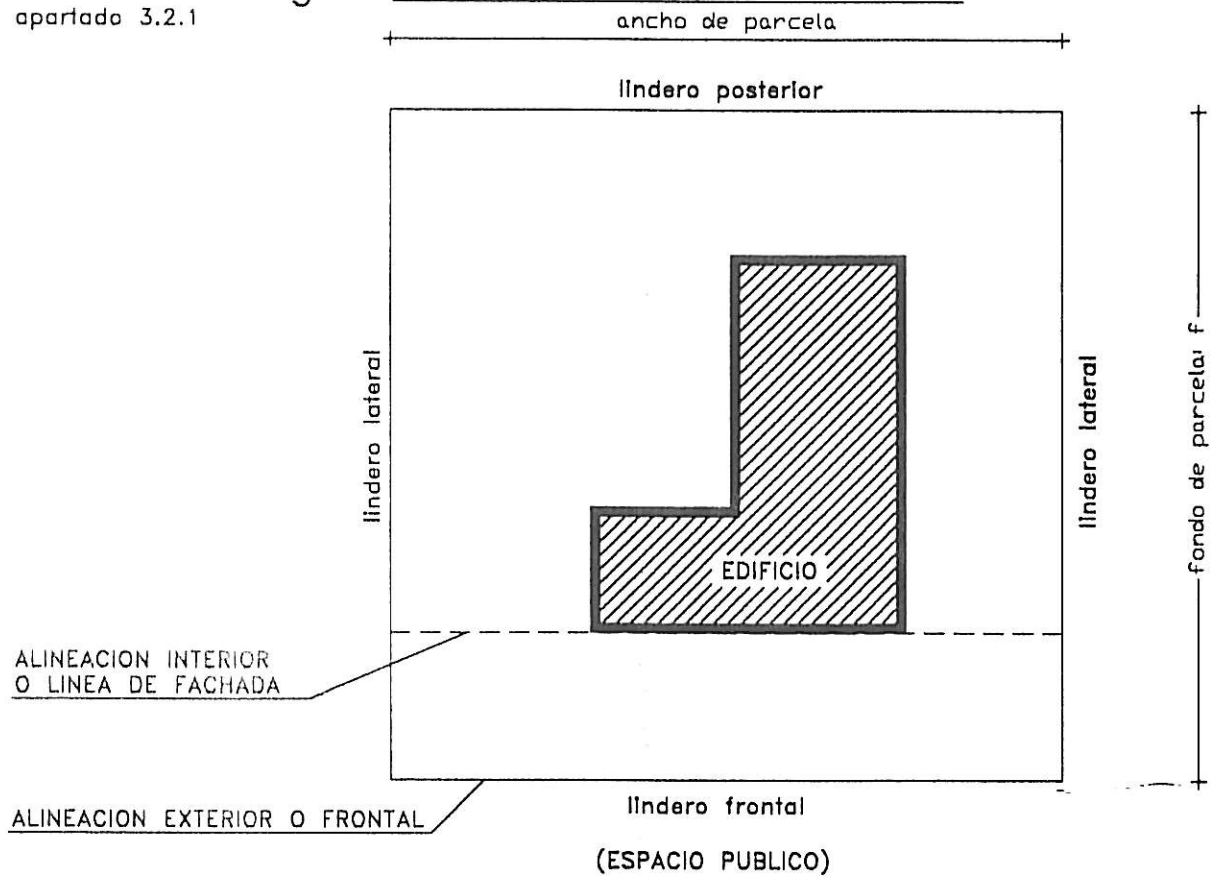


GRAFICO 2.g
apartado 3.2.5

CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

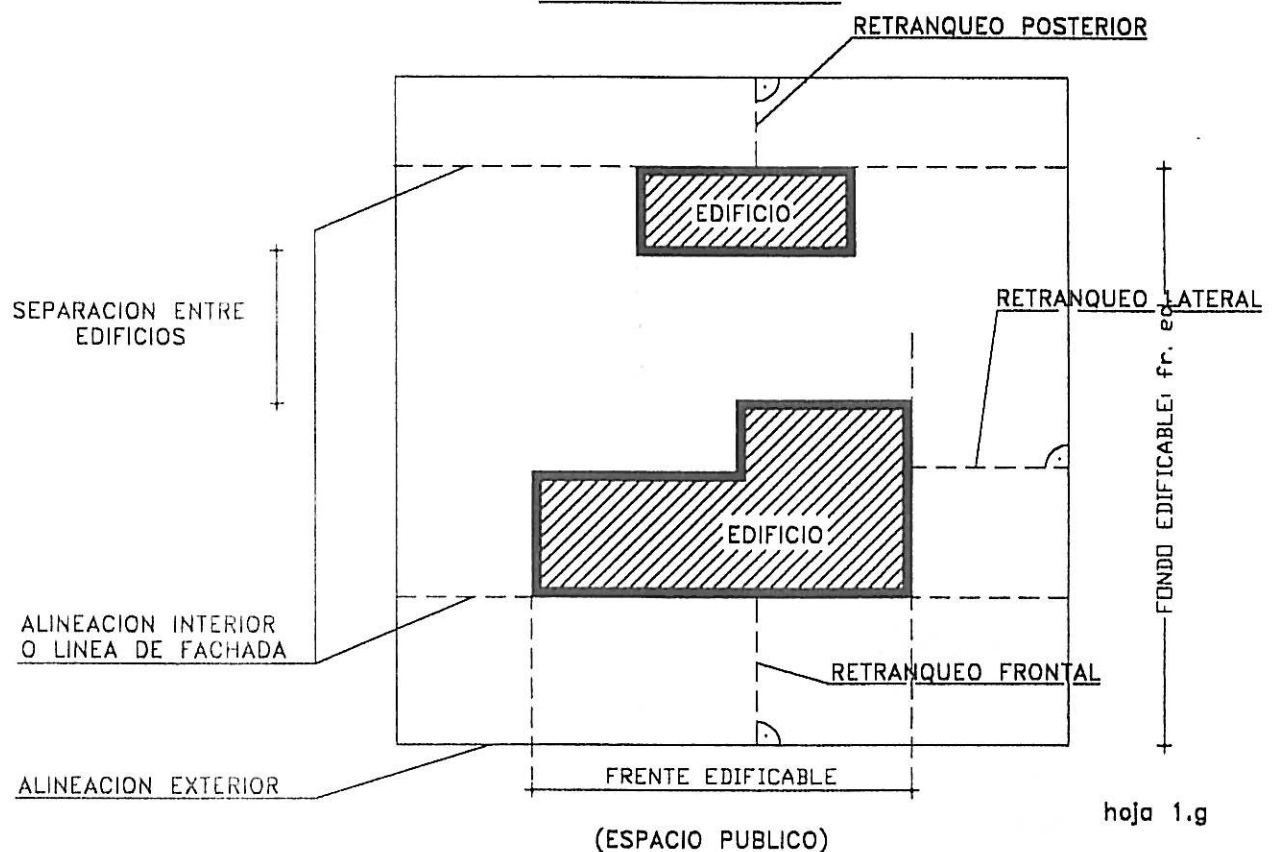


GRAFICO 3.g OCUPACION

apartado 3.2.6

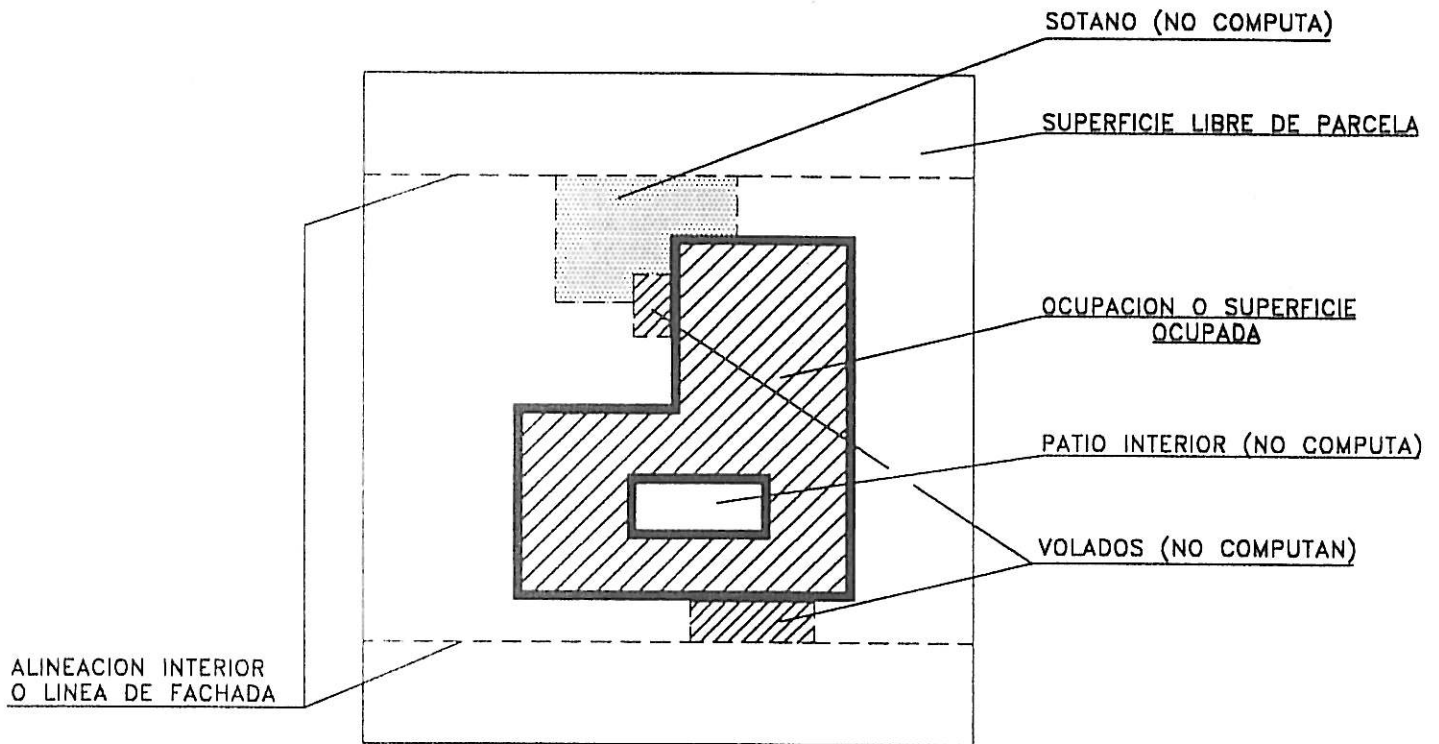


GRAFICO 4.g DESMONTES EXCESIVOS EN PARCELAS

apartado 3.3.3.3

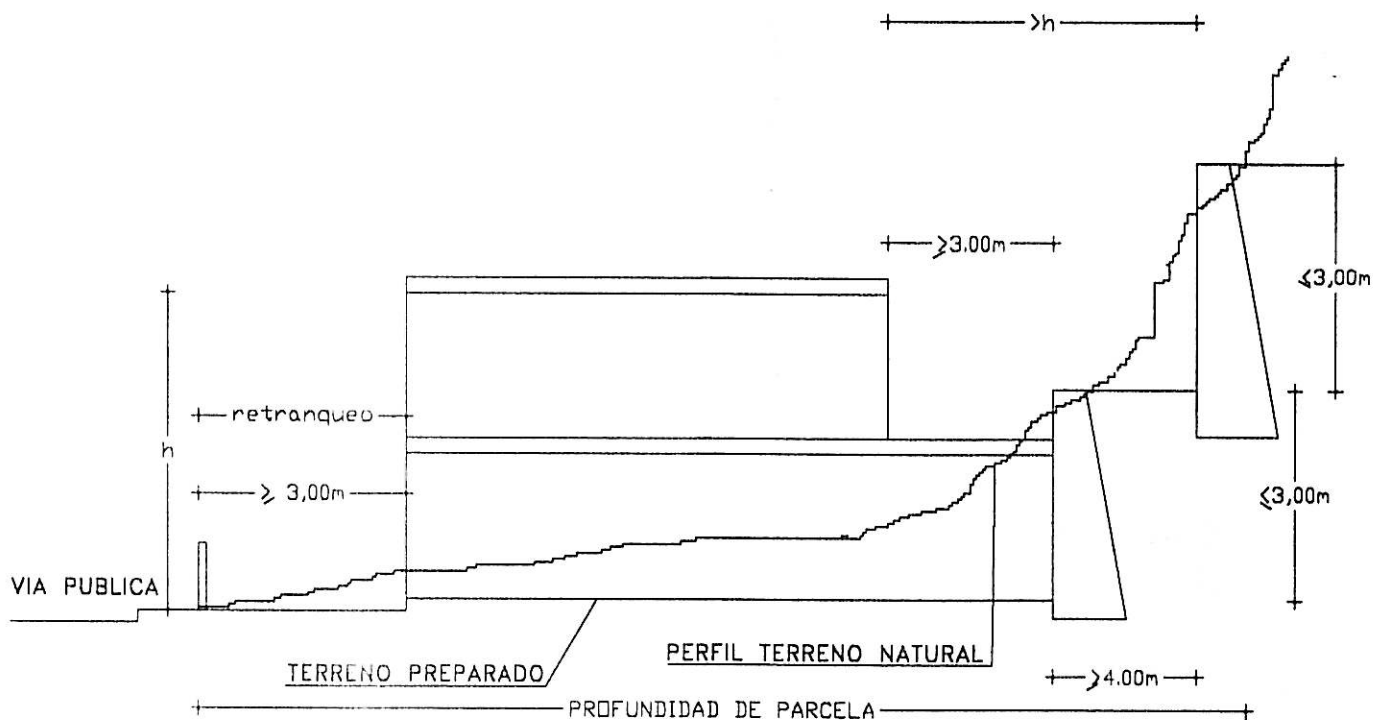


GRAFICO 5.g ALTURA EN PARCELAS LADERA ABAJO DE CALLE O VIA PUBLICA
 apartado 3.3.3.2.a)

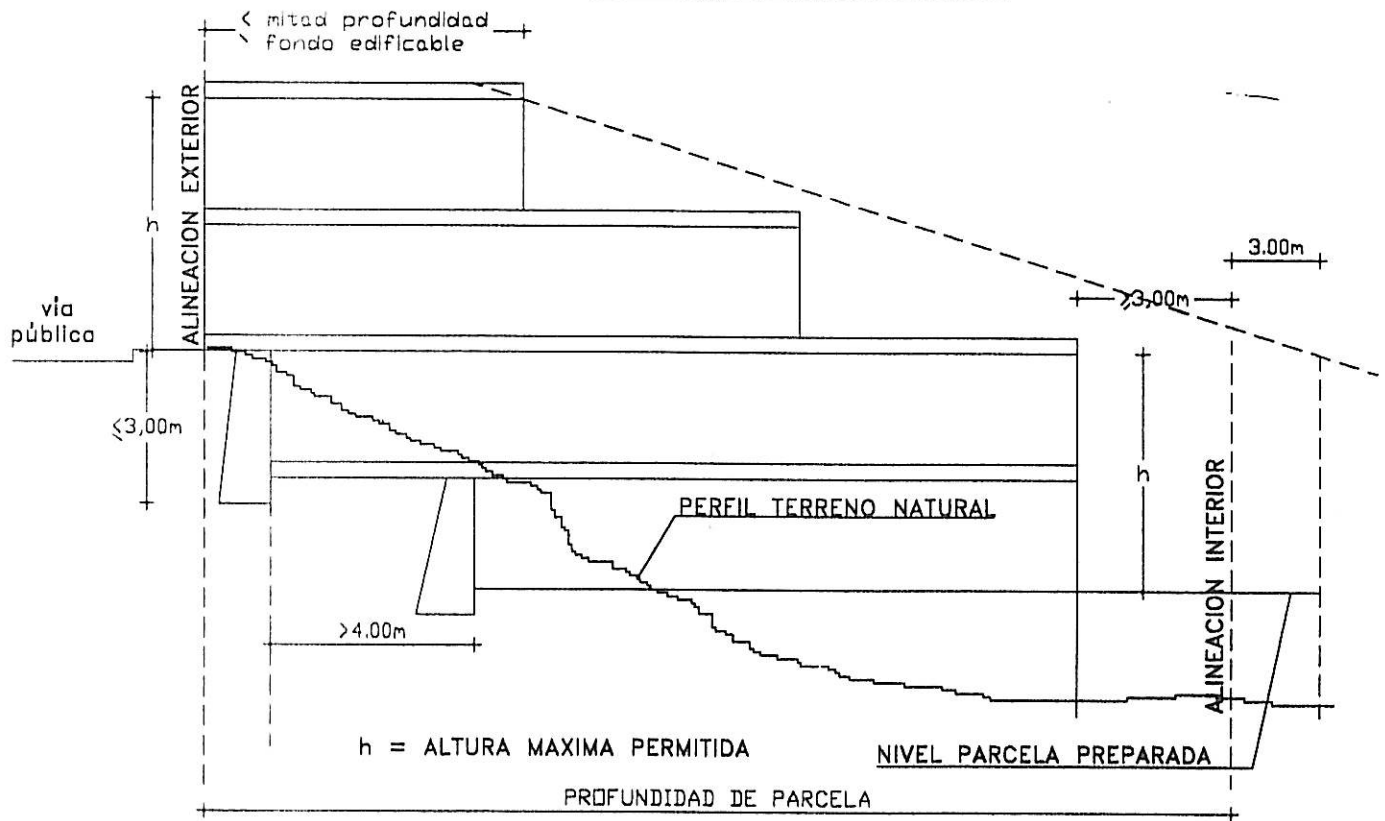


GRAFICO 6.g ALTURA EN PARCELA LADERA ARRIBA DE CALLE O VIA PUBLICA
 apartado 3.3.3.2.b)

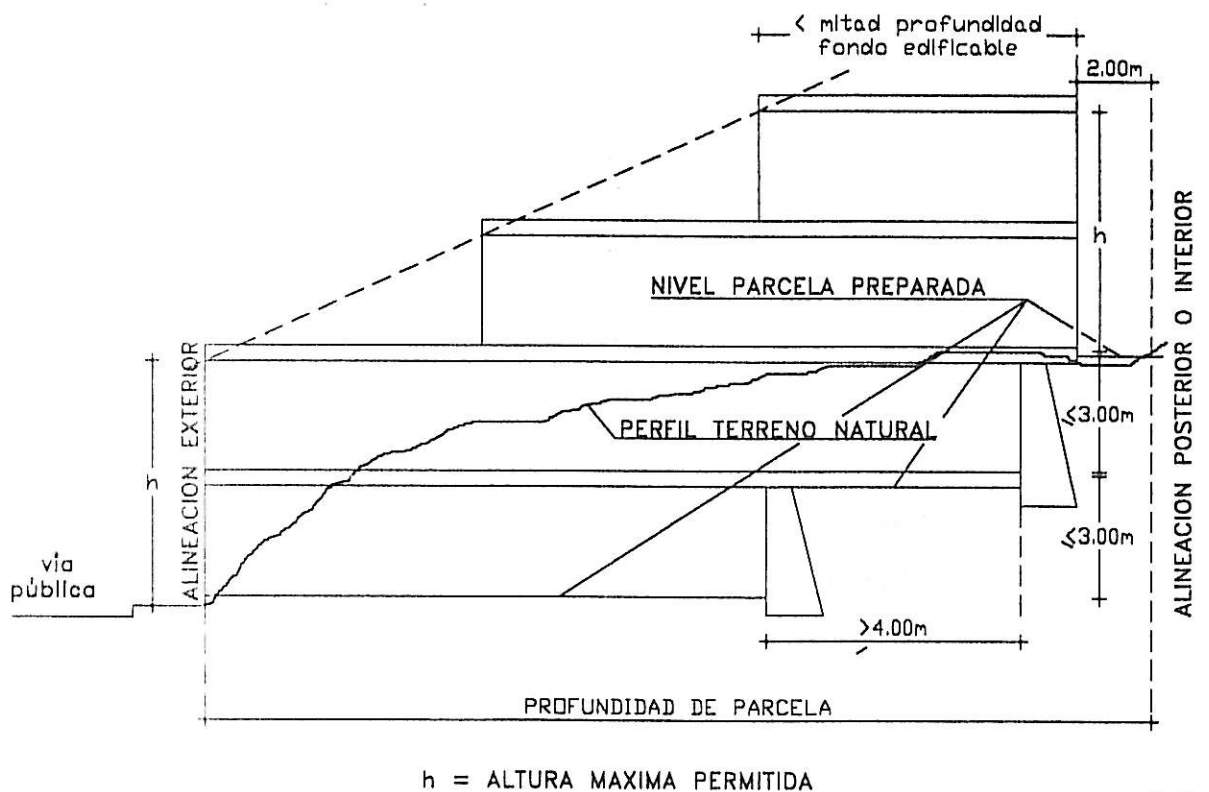


GRAFICO 7.g
apartado 3.3.4.2

PARCELAS CON FACHADA A VIA PUBLICA

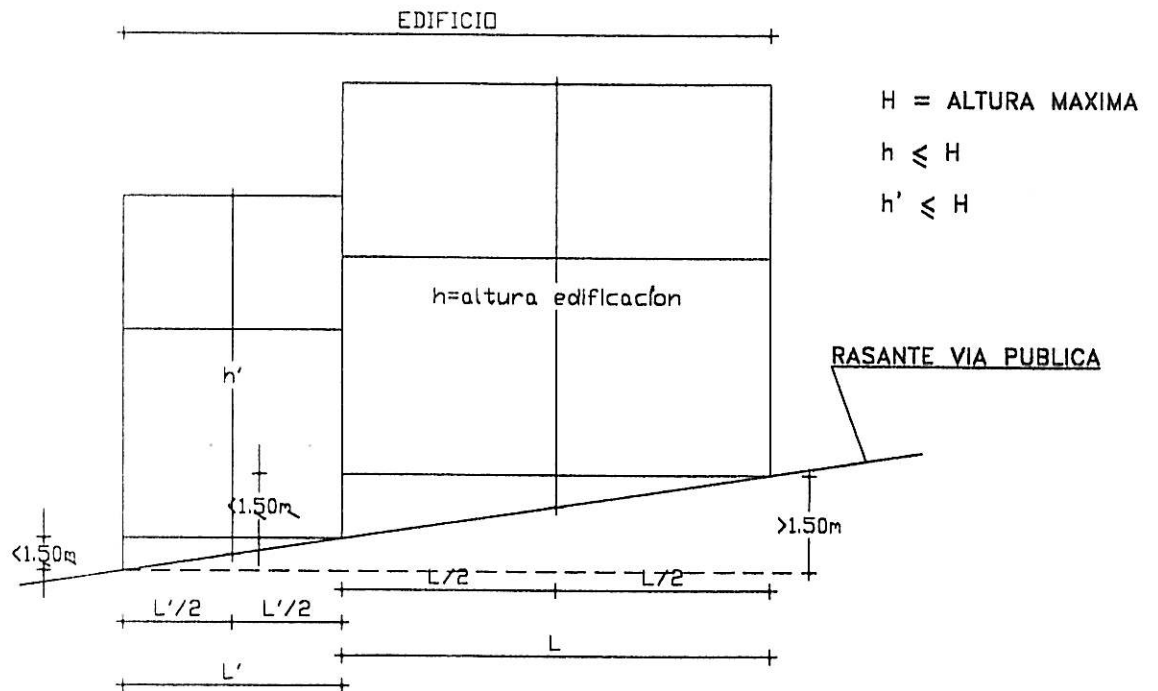


GRAFICO 8.g PARCELAS CON FACHADAS A CALLES OPUESTAS
apartado 3.3.4.4

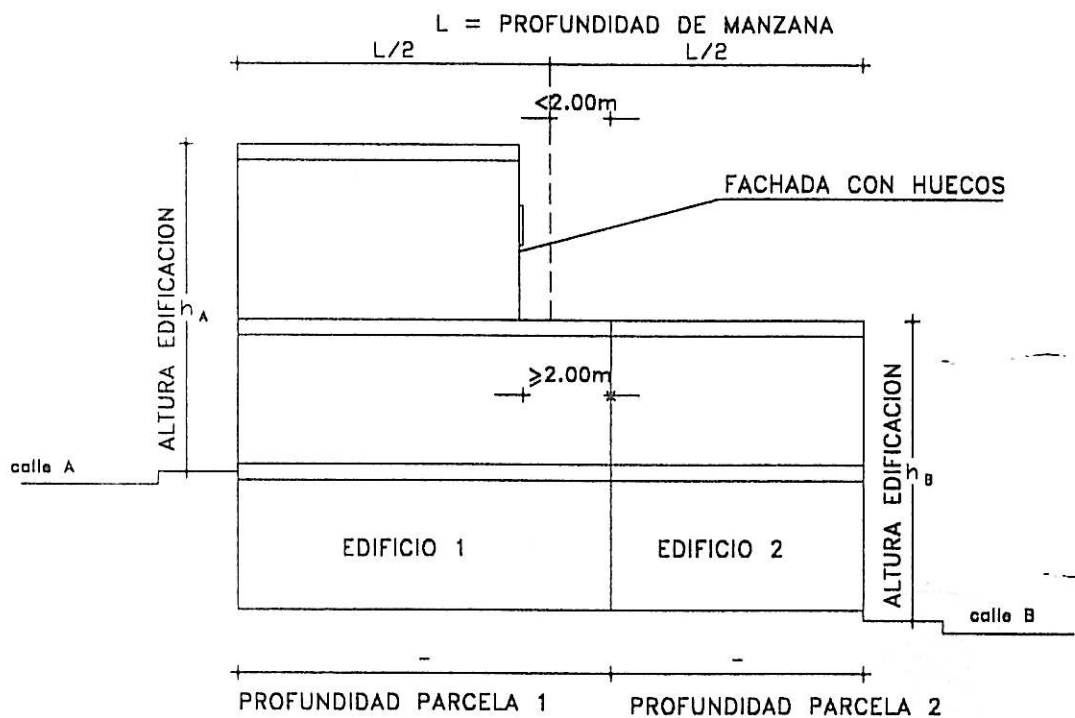
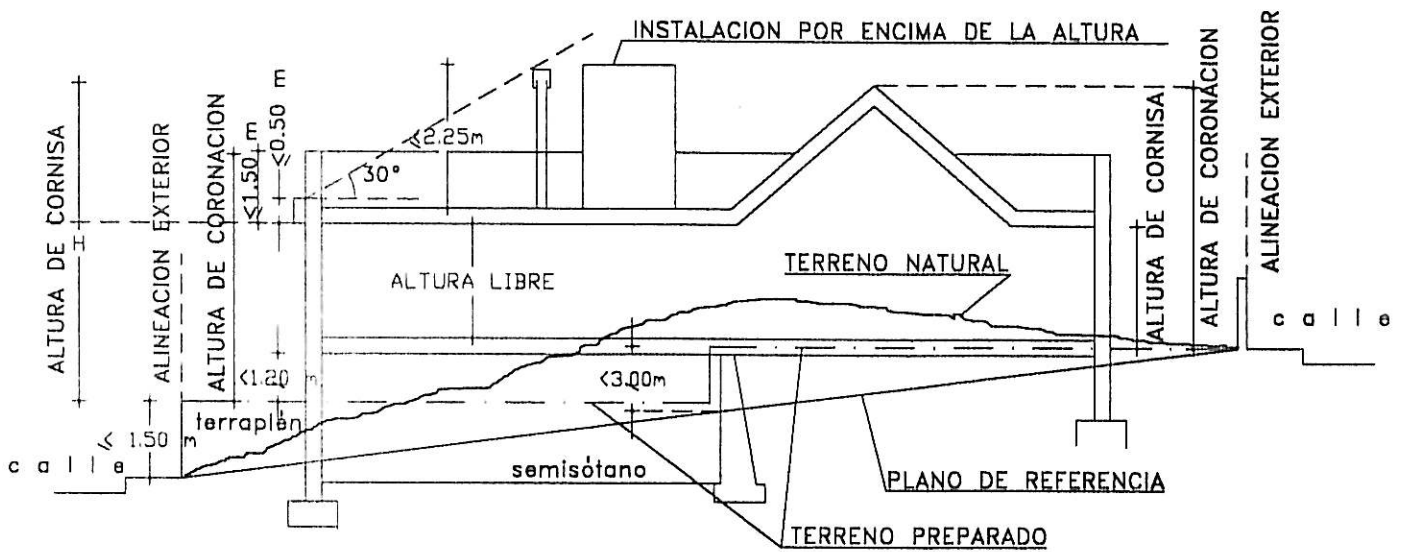


GRAFICO 10.g
apartado 3.3.5.1.A)

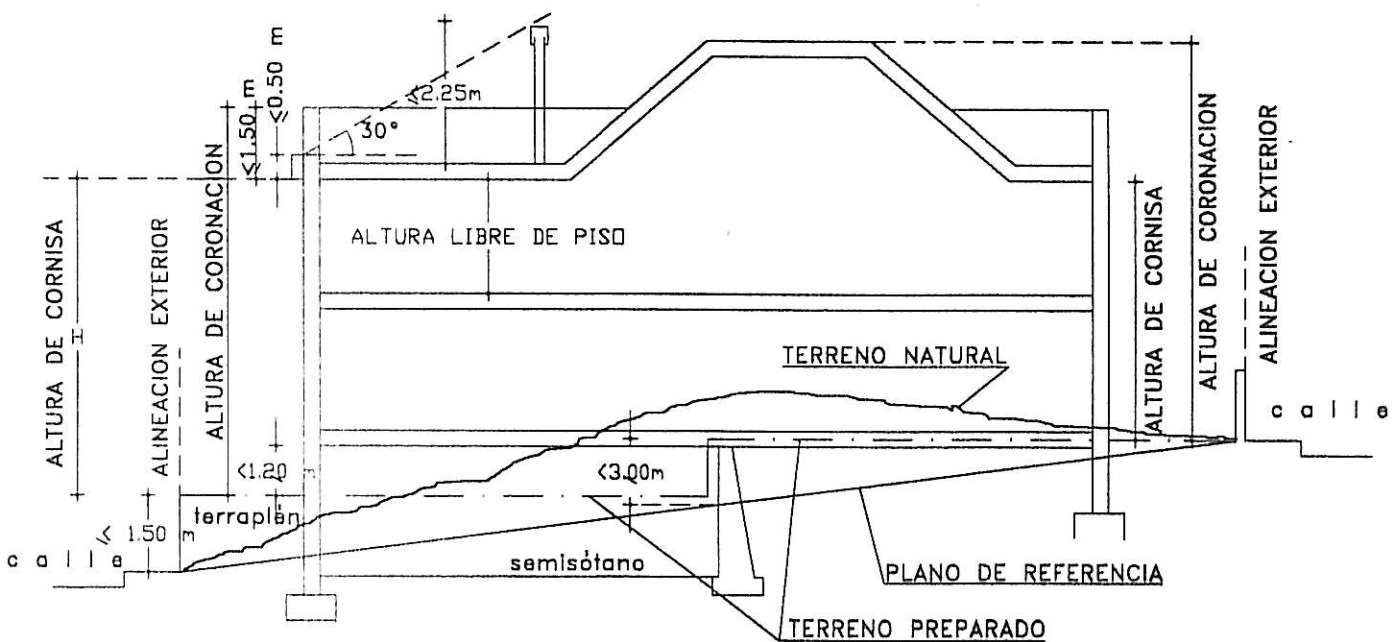
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE ALTURA:
Edificios de una planta



H = ALTURA DE CORNISA MAXIMA

GRAFICO 11.g
apartado 3.3.5.1.B)

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE ALTURA:
Edificios de dos plantas



H = ALTURA DE CORNISA MAXIMA

GRAFICO 9.g MEDIANERIAS AL DESCUBIERTO

apdo. 7.3.8.3

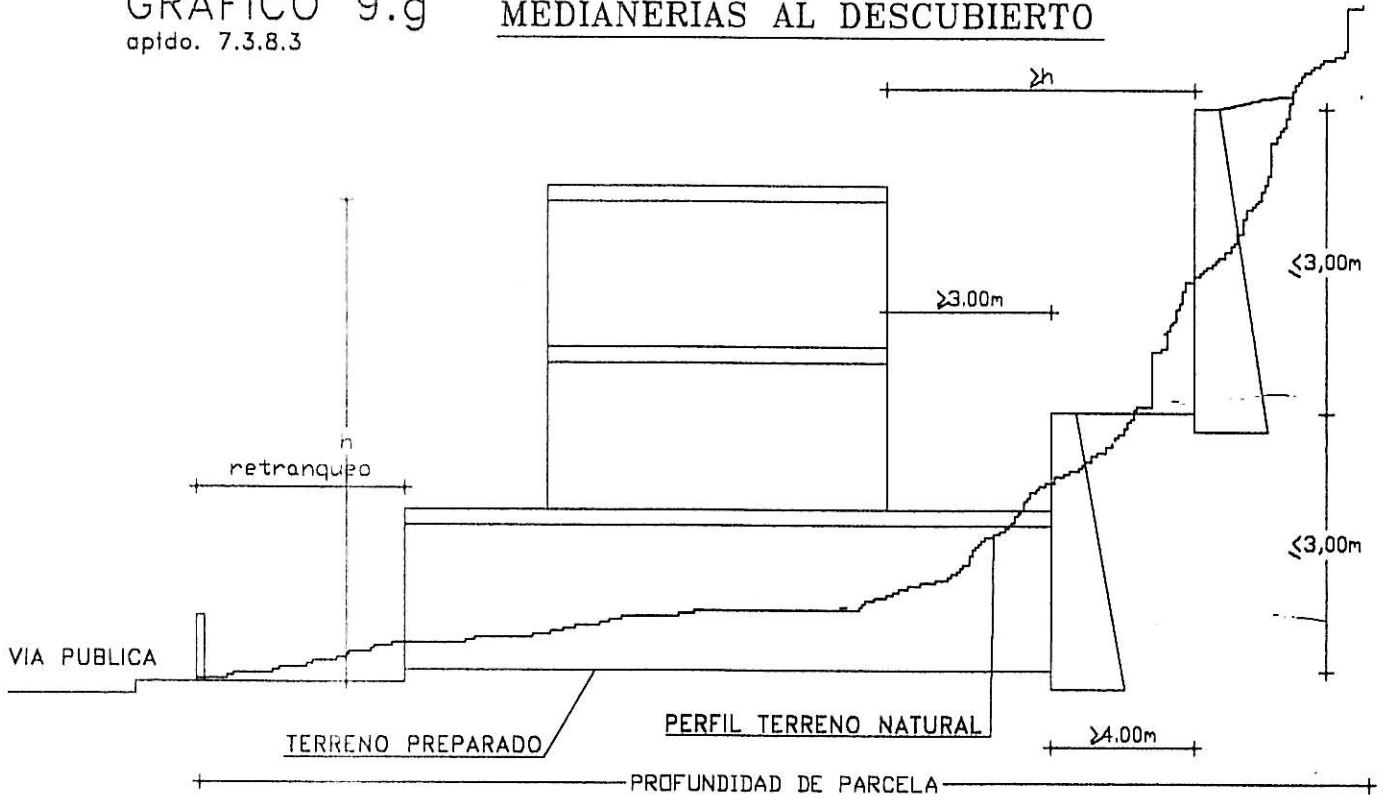


GRAFICO 12.g

Sistema de ordenación de la edificación RCe.1.

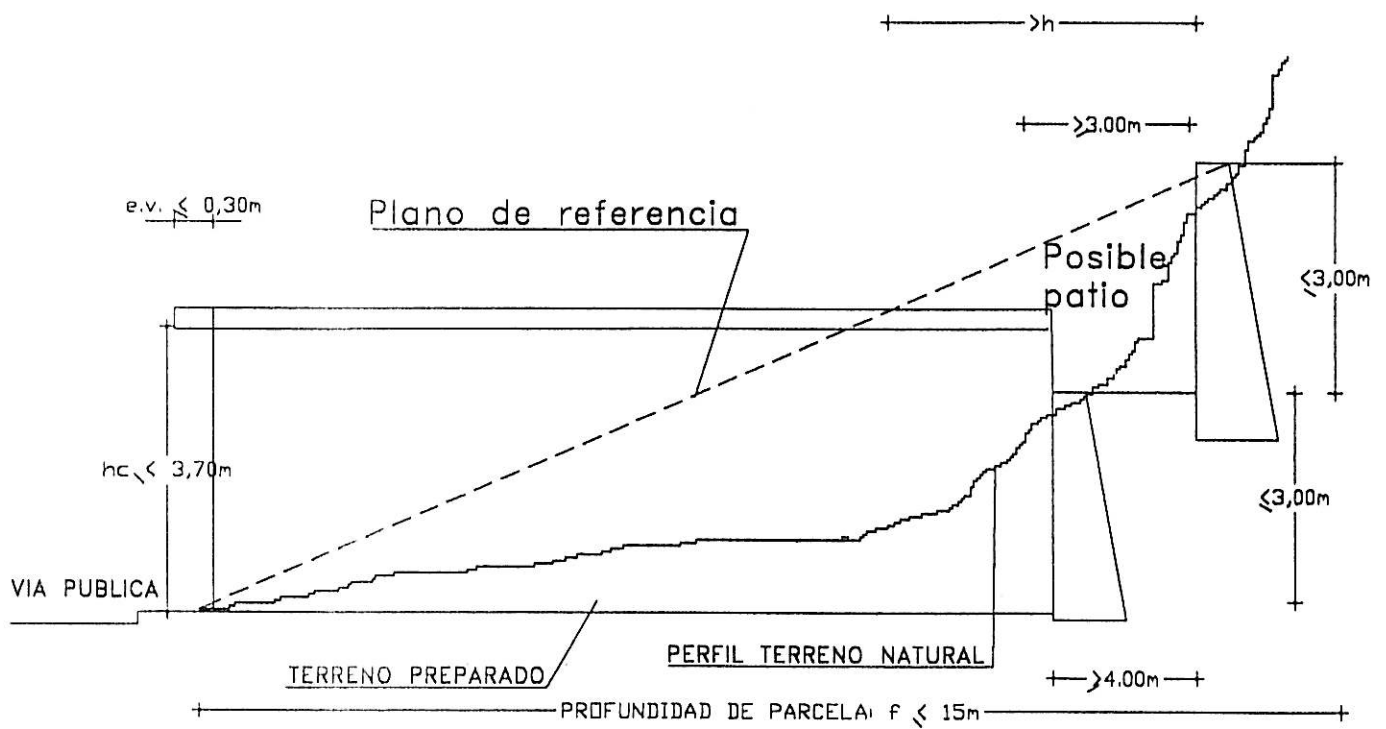
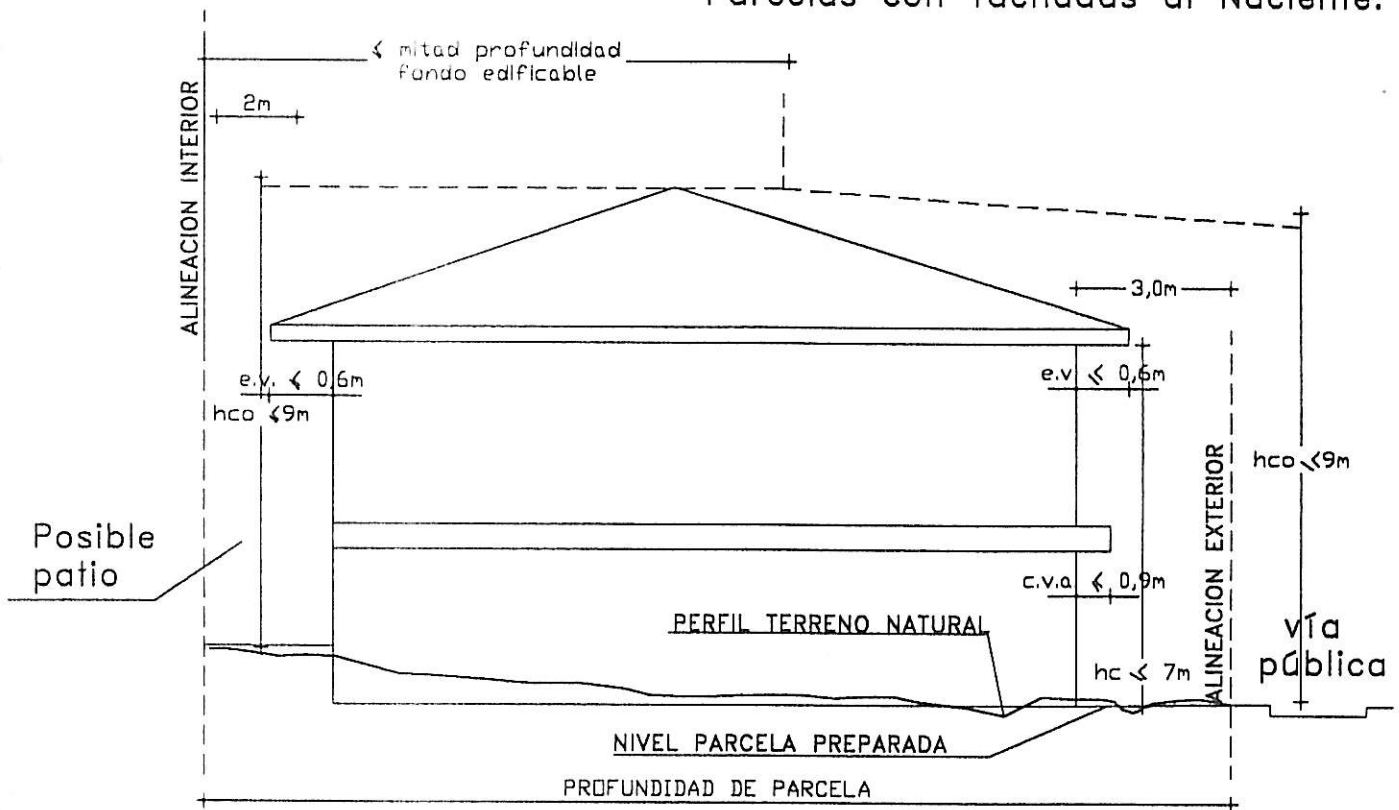


GRAFICO 13.g Sistema de ordenación de la edificación RAd.2.
Parcelas con fachadas al Naciente.



Sistema de ordenación de la edificación RAd.2.
Parcelas con fachadas al Naciente.

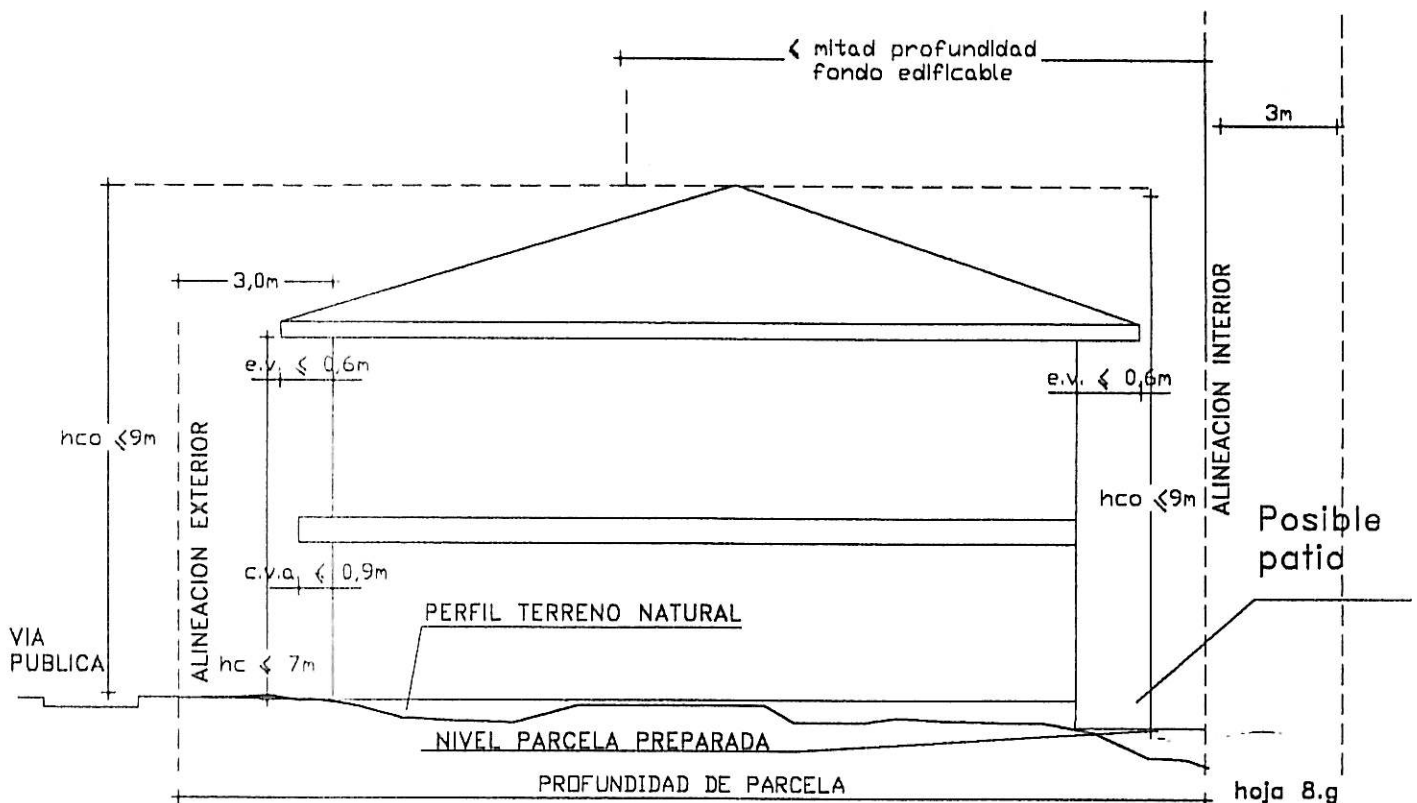


GRAFICO 14.g

Sistema de ordenación de la edificación RAb.2.

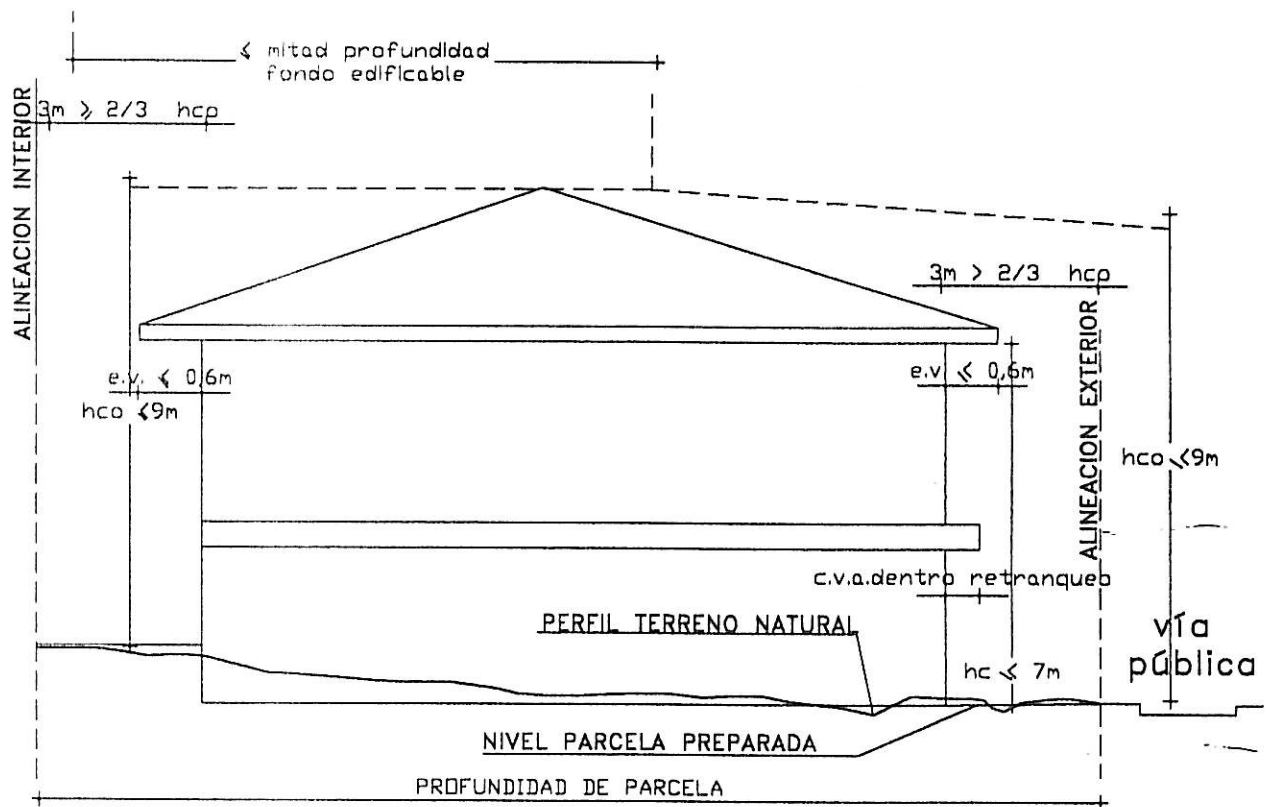


GRAFICO 15.g

Sistema de ordenación de la edificación RAc.2.

