

- Derecho a la edificación: Consistente en la facultad de incorporar al patrimonio del actuante la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística y conforme con la ordenación aplicable.

7.4. Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se condicionarán para su efectividad, al cumplimiento de los siguientes deberes y limitaciones, conforme a los artículos 19 y 20 LS:

- a) Confección y presentación del Proyecto de Compensación, en el plazo de 3 meses a contar desde la aprobación de este Plan Parcial, para su aprobación.
- b) Cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas y obligatorias de terrenos y aprovechamiento a favor del Municipio: terrenos destinados a las dotaciones públicas de espacios libres o zonas verdes, vías y equipamiento público, tanto social, comercial como deportivo, así como el 15% del aprovechamiento del sector.
- c) Ejecución de las obras de urbanización correspondientes, participando en sus costes en proporción a los aprovechamientos correspondientes, aunque podrá admitirse su simultaneidad reglamentaria con la edificación, en el plazo de 8 años desde la aprobación del Plan Parcial.
- d) Sujeción del uso de las parcelas al destino específico por su calificación urbanística, para lo que deberá solicitarse la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos fijados en el apartado 29.

#### Apartado 8. Calificación del suelo.

8.1. El suelo comprendido en el ámbito territorial del Plan Parcial se encuentra clasificado como urbanizable, con el régimen urbanístico establecido en el Capítulo III del Título I LS, aunque se clasificará como urbano en cuanto llegue a disponer de los elementos de urbanización que se definan, conforme al artículo 10.b) LS.

8.2. El suelo delimitado por el Plan Parcial se calificará en las siguientes zonas:

- Industrial o de servicios.
- Equipamiento social.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento deportivo.
- Espacios libres y jardines.
- Viario.

## **BLOQUE II: INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:**

### **Apartado 9. Competencias de actuación.**

- 9.1. El desarrollo y ejecución del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Arico, sin perjuicio de la participación de los particulares, con arreglo a lo prescrito en la legislación urbanística y en estas Ordenanzas, y de la necesaria cooperación de las Administraciones Regional e Insular para el mejor logro de sus objetivos.

### **Apartado 10. Tipos de instrumentos de actuación.**

- 10.1. Para el desarrollo del planeamiento se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:
- a) Instrumentos de ordenación.
  - b) Instrumentos de gestión.
  - c) Instrumentos de ejecución.

## **SUBBLOQUE 1: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN:**

### **Apartado 11. Clasificación.**

- 11.1 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.
  - b) Figuras complementarias.

### **Apartado 12. Figuras de planeamiento.**

- 12.1. El desarrollo del planeamiento parcial 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.

### **Apartado 13. Figuras complementarias.**

- 13.1. Con el fin de detallar la ordenación propuesta o precisar la regulación de sus determinaciones o aspectos específicos, el planeamiento parcial o las figuras referidas en el apartado anterior podrán ser completados mediante las siguientes figuras:
- a) Estudios de Detalle
  - b) Normas Especiales de protección, para los fines previstos en el artículo 78.3 RPU.
  - c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento.

### **Apartado 14. Planes Especiales.**

- 14.1. 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.
- 14.2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación previstas en los artículos 84 y siguientes LS y 76 y siguientes RPU.

### **Apartado 15. Estudios de Detalle.**

- 15.1 En aplicación de las Normas Complementarias, Plan Parcial o Planes Especiales de Reforma Interior, podrán redactarse, 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 parcelario tipo establecido en este Plan Parcial para cada manzana.
- 15.2. 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 Ordenanzas. Por ello, la reordenación de la manzana A.1, con el fin de obtener varias parcelas, deberá supeditarse a la normativa particular fijada para de la manzana E.2, aunque con un patio de manzana de 20 m de ancho mínimo, si no se prevé alguna vía intermedia, con un ancho superior a 9 m.

#### **Apartado 16. Normas Especiales de Protección.**

- 16.1. Basadas en el artículo 78.3 RPU, estas Normas estarían dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles, incluyendo catálogos para la conservación, restauración y mejora de los edificios o elementos naturales.

#### **SUBBLOQUE 2: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:**

#### **Apartado 17. Desarrollo de las delimitaciones.**

- 17.1. El Plan Parcial se llevará a cabo mediante la delimitación de una Unidad de Ejecución, cuyo ámbito, que coincidirá con el del Plan Parcial, se define en el Plano de Ordenación del Plan de Etapas.
- 17.2. No obstante, la delimitación de esta Unidad de ejecución podrá modificarse con base en las limitaciones contenidas en el artículo 145 LS.
- 17.3. En el suelo ya clasificado como urbano, se admitirá la delimitación de unidades de ejecución conforme a los requisitos del artículo 146 LS.

#### **Apartado 18. Sistema de actuación previsto.**

- 18.1. La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo preferentemente por el sistema de compensación, regulado en los artículos 157 y siguientes, tanto de la LS como del RGU.

#### **Apartado 19. Parcelaciones urbanísticas.**

- 19.1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.
- 19.2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas, en el ámbito de este planeamiento, hasta tanto tenga vigencia este Plan Parcial.
- 19.3. Cuando la reagrupación de algunas parcelas lo requiera, como en el caso de construirse una sola parcela en las manzanas denominadas B.1, C.1 y E.2, el Ayuntamiento deberá exigir la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que proponga la configuración arquitectónica del conjunto. Análogamente, también será necesario un Estudio de Detalle para la división de la manzana A.1, siguiendo las limitaciones del subapartado 15.2.

- 19.4. En la documentación para la solicitud de licencia de parcelación, además de la general exigida, la Memoria hará referencia a las condiciones de parcelación, descripción de la finca a parcelar, justificación jurídico-técnico-económica de la operación y descripción de las parcelas resultantes. En todo caso, se exigirá certificado del dominio y estado de cargas de la finca objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad.

### **SUBBLOQUE 3: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:**

#### **Apartado 20. Clasificación.**

- 20.1. La ejecución material de las determinaciones del planeamiento parcial y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos Técnicos, que podrán clasificarse como sigue:
- a) De urbanización.
  - b) De edificación.
  - c) De otras actuaciones urbanísticas.
  - d) De actividades e instalaciones.

#### **Apartado 21. Condiciones generales de los proyectos técnicos.**

- 21.1. Los proyectos contendrán los siguientes documentos: Memoria justificativa y descriptiva, Planos, Pliegos de condiciones o prescripciones técnicas y Presupuesto.
- 21.2. Estos proyectos serán redactados y las obras dirigidas por técnicos competentes, debiendo encontrarse la documentación visada por el correspondiente Colegio Profesional.

#### **Apartado 22. Proyecto de urbanización.**

- 22.1. Este proyecto tiene por objetivo la definición técnica precisa de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo según las determinaciones del Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior o Normas Complementarias de Planeamiento, en su caso. Su ámbito abarcará, como mínimo, el de una unidad de ejecución.
- 22.2. La obras de urbanización comprendidas en este proyecto se referirán, como mínimo, a los siguientes trabajos:
- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
  - b) Pavimentación del viario.
  - c) Red de distribución de agua potable.
  - d) Red de riego e hidrantes contra incendios.
  - e) Red de aguas residuales y pluviales y su tratamiento.

- f) Red de distribución de energía eléctrica.
  - g) Red de alumbrado público.
  - h) Red de canalización de telecomunicación.
  - i) Pavimentación, acondicionamiento y jardinería de los espacios libres y jardines.
  - j) Señalización viaria.
  - k) Redes de enlace de los servicios con las redes municipales.
- 22.3. La pavimentación de las calzadas y aceras se realizará con las características exigidas por el Ayuntamiento y teniendo como base los perfiles transversales tipo del Plano de Ordenación de viario. El perfil longitudinal o rasante de la calzada de la vía principal, que arranca desde la vía de servicio de la autopista, será horizontal, y los radios de giro de las esquinas de 8 m mínimo. Esta incorporación estará perfectamente señalizada.
- 22.4. La red de abastecimiento de agua se calculará para un consumo de 2,5 l/m<sup>2</sup>c./día y con unas presiones de servicio comprendidas entre 1,5 atmósferas, como mínimo y 7 atmósferas, como máximo, bajo tubería enterrada.
- 22.5. Los hidrantes contra incendios se ajustarán al modelo Barcelona, empleado en la Comarca.
- 22.6. Las bocas de riego no se encontrarán separadas más de 50 m, derivándose de la red general con sus correspondientes llaves de paso. Esta red también podrá servir a las industrias que necesiten un mayor caudal de agua para sus procesos industriales.
- 22.7. La red de evacuación de aguas tendrá, en colectores generales, una sección mínima de 300 mm y pendientes mínimas en los ramales iniciales del 1%, y en los demás, estará determinada de tal manera que las velocidades mínimas no sean inferiores a 0,5 m/s. En los extremos de los ramales se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza. Se colocarán rejillas captadoras de las aguas de lluvia, para cuyo vertido podrá emplearse un sistema separativo. Las aguas de lluvia no discurrirán hacia la vía de servicio. En todo caso, se preverá la instalación de una depuradora de aguas residuales con capacidad suficiente para los vertidos previstos. Se recomienda la reutilización posterior para riego de las aguas depuradas. La red de evacuación deberá conectar con la futura red de alcantarillado municipal.
- 22.8. La red de suministro de energía eléctrica se ajustará a las condiciones de la Empresa Suministradora Unelco, al igual que la red de alumbrado público. La iluminación de las vías no será inferior a 7 lux, ni superior 15 lux, con una uniformidad superior a 0,3, en las vías principales, y de 7 luxes, con uniformidad mínima 0,25, para las restantes vías y espacios libres. En todo caso, la inclinación de las luminarias (ángulo que forma el eje de la luminaria con su proyección sobre el plano de la calzada) será nula, respondiendo su curva fotométrica al tipo "cut off".  
Los centros de transformación que no se construyan subterráneos deberán diseñarse lo más discreto posible, enchapando sus fachadas con piedra volcánica de toba o análoga, así como ajardinando su cubierta.

- 22.9. La red de canalización telefónica se ajustará a las instrucciones de la CTE, S.A.
- 22.10. Los espacios libres y jardines de uso público se ajardinarán con arbustos y arbolados de especies resistentes, preferentemente autóctonas, con pocos requerimientos de agua, y aprovechando el suelo vegetal y las especies vegetales existentes como plantas y tapizantes de las áreas ajardinadas. En todo caso, deberá detallarse en el plano correspondiente tanto la configuración y distribución de estos espacios como las especies vegetales y elementos de decoración y funcionales urbanos previstos.
- 22.11. Durante la ejecución de las obras de urbanización deberá preverse el regado de los viales y desmontes, a fin de evitar molestias y afecciones al medio circundante.

#### **Apartado 23. Proyectos de edificación.**

- 23.1. Estos proyectos, necesarios para llevar a cabo cualquier actuación edificatoria en las parcelas, podrán clasificarse como sigue:
- a) Obras nuevas de edificación (nueva planta, ampliación, reconstrucción o sustitución).
  - b) Obras en los edificios (de acondicionamiento, reestructuración, conservación o mantenimiento y consolidación).
  - c) Obras de demolición total o parcial).
- 23.2. Los Proyectos Técnicos de edificación cumplirán los requisitos exigidos por el Decreto 462/1971, de 11 de marzo, exigiéndose además cualquier otro documento que se estime necesario para hacer posible la aplicación de los preceptos de estas Ordenanzas, en especial cuando se refiera al emplazamiento o situación de la edificación, dimensiones de la parcela, distancias a edificaciones o parcelas contiguas, etc. En la Memoria, se incluirá la Memoria urbanística a que se refiere el artículo 9.1. LDU.

#### **Apartado 24. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.**

- 24.1. Estos proyectos se referirán a aquellas actuaciones relacionadas con otras construcciones, ocupaciones y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, no incluidas en los apartados anteriores, pudiendo clasificarse como obras civiles singulares, actuaciones estables o actuaciones provisionales.

#### **Apartado 25. Proyectos de actividades e instalaciones.**

- 25.1. Estos proyectos tendrán por objeto definir la maquinaria o instalaciones que se precisen en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada. Se ajustarán a las condiciones establecidas en el RAM y normativa específica correspondiente.

## BLOQUE III: INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

### SUBBLOQUE 1: ACTUACIONES PRELIMINARES:

#### Apartado 26. Consulta o información urbanística.

- 26.1. Todo administrado tiene derecho a consultar o informarse de la totalidad de los documentos de este Plan, así como de los instrumentos de gestión urbanística, como el Proyecto de Compensación. Los medios de información urbanística se clasifican como sigue:
- Manifestación y examen de documentos.
  - Información por escrito sobre el régimen urbanístico.
  - Cédula urbanística.
  - Prelicencia.
  - Registro urbanístico municipal.
  - Publicidad.
- 26.2. Cualquier persona tiene derecho a consultar en el Ayuntamiento la documentación íntegra de este Plan Parcial, a cuyo efecto estará a disposición del público un ejemplar completo debidamente diligenciado, y con la incorporación de los documentos señalados en el artículo 164.2 RPU, durante un mínimo de cuatro horas de despacho al público.
- 26.3. Los particulares tendrán derecho a ser informados por escrito del régimen urbanístico aplicable a cualquier parcela, o de cualquier duda o interpretación municipal al respecto. A la instancia se acompañará plano de situación de la parcela a escala mínima 1:1.000, referida a punto fácilmente localizables, de tal manera que no puedan producirse dudas sobre su situación y las demás circunstancias que concurran, para lo que el Ayuntamiento podrá facilitarles fotocopias o planos.
- 26.4. En el caso de que el Ayuntamiento cree, mediante la correspondiente Ordenanza, la cédula urbanística de terreno o edificio, se estará a las exigencias del artículo 168 RPU.
- 26.5. Se podrá solicitar una consulta al Ayuntamiento con la presentación de un anteproyecto de la edificación o actuación pretendida. Esta consulta, que no vinculará a la Administración, se considera útil para la preparación del proyecto definitivo, como en el caso previsto en el artículo 4.3 de la Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación del RAM.
- 26.6. Con base en la exigencia del artículo 166 RPU, se podrá consultar, conforme a la normativa específica, el libro-registro relativo a los acuerdos sobre planeamiento, resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los diversos instrumentos de planeamiento.
- 26.7. La publicidad relativa a cualquiera de los aspectos de la urbanización de iniciativa particular, realizada por cualquier medio de difusión, deberá expresar la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y, en su caso, del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.



## **Apartado 27. Señalamiento de alineaciones y rasantes**

- 27.1. Toda actuación edificatoria deberá llevarse a cabo respetando las alineaciones y rasantes, para lo que el interesado presentará plano del terreno o parcela con sus características geométricas. La Oficina Técnica Municipal comprobará sobre el terreno el señalamiento correspondiente, conjuntamente con las condiciones de urbanización de la parcela, levantándose acta del señalamiento que también será firmada por el técnico director de la obra. El plazo para la ejecución del señalamiento no superará el mes desde su petición.

## **SUBBLOQUE 2: LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

### **Apartado 28. Actos sujetos a licencias.**

- 28.1. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos siguientes:

1. Parcelaciones.
2. Obras de infraestructuras y servicios.
3. Movimientos de tierras.
4. Demoliciones y excavaciones.
5. Valladado de parcelas.
6. Obras de nueva planta de edificios.
7. Obras de ampliación, reparación, reforma y conservación de edificios.
8. Colocación de grúas torre.
9. Primera ocupación de edificaciones.
10. Instalación, apertura y/o modificación de uso comercial y/o industrial.
11. Obras auxiliares de la construcción.
12. Colocación de carteles y vallas de propaganda.
13. Corta de árboles y arbustos.
14. Apertura y pavimentación de vías.
15. Obras menores.

Y, en general, cualquier actividad señalada en estas Ordenanzas, o en la normativa vigente, que signifique alteración del territorio o introducción o modificación de usos, tanto del suelo como de edificios, con independencia del carácter público o privado del suelo o de su promotor.

### **Apartado 29. Requisitos para otorgar la licencia.**

- 29.1. El otorgamiento de la licencia urbanística determinará la adquisición del derecho a edificar siempre que se cumpla el requisito formal de haberla solicitado dentro de plazo, por un lado, y el requisito material de que el proyecto presentado esté conforme con la ordenación urbanística aplicable. El objetivo de las licencias será el examen del acto proyectado, con el

fin de comprobar si se ajusta a todo el bloque normativo aplicable, integrado por los preceptos legales y reglamentarios y planes y ordenanzas, además de si concurren las circunstancias que se expresan para cada uno de los tipos de actos, es decir, examinando la conformidad urbanística, por un lado, y la referencia a cada uno de los tipos de licencia, por otro.

- 29.2. En particular, se examinará el ajuste de la actividad proyectada a cuanto se dispone en estas Ordenanzas respecto a condiciones de uso, edificabilidad, condiciones higiénico-sanitarias, estéticas y de protección de la edificación y del paisaje.
- 29.3. Cuando la obra requiera la urbanización, y cesión de terreno, en su caso, no podrá otorgarse la licencia hasta tanto no se hayan hecho efectivas tales condiciones, de acuerdo con lo previsto en los artículos 39 y 42 del RGU.
- 29.4. La decisión de otorgar o denegar la licencia, que siempre será motivada, debe acomodarse al planeamiento en vigor en el momento del acuerdo, siempre que se adopte dentro de los plazos fijados en el artículo 9 RSCL y, por el contrario, de acuerdo con el que regía al presentarse la solicitud si el acuerdo se produjera ya agotados los plazos anteriores.

#### **Apartado 30. Obligaciones del titular de la licencia.**

- 30.1. Además de las condiciones propias derivadas de la licencia, según el apartado anterior, el titular de la licencia vendrá obligado a:
  - a) Satisfacer las tasas aplicables que, en las licencias urbanísticas, serán sustitutos los constructores y contratistas de obras en caso de impago del titular.
  - b) Reparar los daños ocasionados en los bienes públicos.
  - c) Cuando en el transcurso de las obras se desee variar el alcance de la licencia otorgada o, en su caso, el proyecto aprobado, solicitar previamente nueva licencia con la documentación adecuada.

#### **Apartado 31. Plazo y caducidad de licencias.**

- 31.1. Las licencias de edificación deberán ser solicitadas dentro de los 4 años posteriores a la fecha de adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, según los artículos 26 y 28 LS.
- 31.2. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto si a los 6 meses de su notificación no se hubieren iniciado las obras o no se cuente con prórroga, conforme con el artículo 5 LDU.
- 31.3. Comenzadas las obras, el incumplimiento del plazo de ejecución, que si no apareciese fijado en la licencia se entenderá de 2 años, contados a partir de su notificación, comportará asimismo la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, previo acto municipal de declaración formal dictado con instrucción del correspondiente procedimiento administrativo.

### Apartado 32. Documentación para la solicitud de licencias.

- 32.1. La solicitud de licencia deberá estar firmada por el peticionario y acompañada, en su caso, del correspondiente Proyecto Técnico, visado por el Colegio Profesional competente.
- 32.2. Esta solicitud se completará con la siguiente documentación:
- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, en el caso de precisarse por la naturaleza del acto.
  - b) Plano de situación a escala mínima 1/1.000, acotado a puntos localizables.
  - c) Proyecto Técnico firmado por profesional competente.
  - d) Documento acreditativo de la Dirección Técnica a cuyo cargo estarían las obras.
- 32.3. Para la solicitud de licencia de apertura de vías y obras de infraestructura, además de la documentación general, se exigirá Proyecto Técnico con el contenido de los artículos 69 y siguiente del RPU para el tipo de obra considerado.
- 32.4. Para la solicitud de licencia de movimientos de tierras, se presentará plano topográfico del terreno de actuación, a escala no menor de 1/1.000, indicando cotas de altura, elementos existentes, como edificios, arbolado, etc., y la posición y altura de las fincas y construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte. Se especificará el lugar de los vertidos, al margen de que el Ayuntamiento imponga otro lugar y las condiciones necesarias.
- 32.5. Para la solicitud de licencia para grúas torre se presentará plano de situación de la máquina, en relación con las fincas y construcciones colindantes, con su área de barrido. El expediente se completará con 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 desperfectos que pudiera ocasionar.
- 32.6. Respecto a la solicitud de licencia para actividades industriales y comerciales, además de la documentación general, señalada en el apartado 25, se hará mención expresa a los siguientes aspectos:

#### Para actividades industriales:

- Actividad, clasificación decimal principal y secundaria y categoría.
- Características del local 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.

Para las restantes actividades comerciales

- Descripción de la actividad.
- Croquis acotado de las instalaciones, especificando el área destinada al público, al almacenamiento y a oficinas u otros usos, con indicación de los accesos.

- 32.7. Para la solicitud de licencia de rótulos, letreros y banderines, bastará la presentación de croquis acotado del elemento a colocar con planos de emplazamiento en la edificación y de situación del edificio, junto con una Memoria descriptiva de sus características. En todo caso, se tendrán en cuenta las normas vigentes sobre publicidad exterior. En el caso de elementos luminosos, deberá estarse al cumplimiento de 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.

### Apartado 33. Licencia de obras menores.

- 33.1. Se consideran obras menores, a efectos de la solicitud de licencias, aquellas de pequeña entidad, con un grado de complejidad reducido y que no afecten a la estructura resistente ni a las instalaciones comunes del edificio, según la concepción efectuada en el artículo 8.1 LDU, como las siguientes:

- Obras en la vía pública: vados, rótulos, anuncios, toldos, marquesinas y análogos.
- Obras auxiliares: vallas de obra, murado de obras y parcelas, casetas de obra y análogas.
- Obras exteriores: revestido y pintado de parámetros que no precisen andamios, reparación y sustitución de solados e impermeabilizaciones, trastejado, reparación y colocación de canalones y bajantes que no den a la vía pública, colocación o reparación de depósitos de agua, antenas, anuncios o letreros.
- Obras interiores: revestido y pintado, reparación y colocación de piezas sanitarias y de instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad, telefonía, megafonía, etc., que no afecten a los elementos comunes del edificio, reparación de tabiques sin cambio de distribución y reposición de elementos de carpintería.

- 33.2. La solicitud de licencia de obras menores deberá acompañarse con documentación, escrita y gráfica, donde se describan las obras a realizar, con indicación de su alcance y presupuesto estimativo. En todo caso, se precisará plano de situación a escala mínima 1/1000.

#### **Apartado 34. Licencias especiales.**

- 34.1. Licencias en parcelas que no tienen la calificación de solar: Antes de adquirir la condición de solar, el propietario de la respectiva parcela podrá solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan las limitaciones del artículo 41 RGU:
- Haber ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación, en su caso.
  - Asegurar la simultaneidad de las obras de edificación y de urbanización, en razón de que por el estado de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela contará con los servicios necesarios.
  - Comprometerse el propietario a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.
- No obstante, podrá aplicarse la excepción contemplada en el artículo 39.2 RGU para edificaciones industriales.
- 34.2. Licencias para obras en edificios fuera de ordenación: Se admiten las obras relativas a pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, conforme a los criterios establecidos en el apartado 73 de estas Ordenanzas. En todo caso, para otro tipo de obras consideradas en el artículo 173 LS, se estará a los principios de proporcionalidad administrativa y de la menor restricción a la libertad individual, como recomienda el artículo 6.2. RSCL.
- 34.3. Licencias para usos u obras provisionales contra Plan: Podrán autorizarse, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias y conforme a las condiciones establecidas en el artículo 136 LS, usos u obras justificadas de carácter provisional, que no dificulten la ejecución del planeamiento, aunque no se ajusten a las exigencias del planeamiento vigente. Como requisito formal de carácter sucesivo, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la aceptación por el propietario de demoler las obras o erradicar el uso sin derecho a indemnización, cuando el Ayuntamiento lo acordare porque así lo requiera la ejecución del Plan.

### **SUBBLOQUE 3: CONDICIONES DE LAS OBRAS Y SUS INTERVINIENTES.**

#### **Apartado 35. Replanteo y comienzo de las obras.**

- 35.1. Dentro de los ocho días siguientes al pago de los derechos municipales por licencia, el Ayuntamiento notificará al titular el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las alineaciones y rasantes correspondientes al solar. A estos efectos, el terreno estará libre de obstáculos en las proximidades de los espacios públicos.

- 35.2. Al acto de replanteo asistirá el Alcalde o persona en quien delegue, el propietario, el técnico municipal y la representación técnica del contratista. Las alineaciones y rasantes se fijarán con señales invariables.
- 35.3. En el caso de haberse concedido licencia de obras a un Proyecto Básico (definido en el apartado 1.4.3. del Anexo al Real Decreto 2.512/1977, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión), no podrán iniciarse las obras hasta que el Ayuntamiento acepte el Proyecto de Ejecución (regulado en el apartado siguiente de la normativa citada).

#### **Apartado 36. Obligaciones de los propietarios.**

- 36.1. Los propietarios de terrenos, edificaciones e instalaciones públicas o privadas, urbanización, terrenos, carteles y demás elementos integrantes del área del planeamiento deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, además de cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.
- 36.2. Se consideran contenidas en el deber de conservación exigido a los propietarios las siguientes actividades:
- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de la urbanización, terrenos, edificios, carteles e instalaciones de cualquier clase.
  - b) Las obras que, sin exceder su coste de ejecución del 50% del valor actual del edificio, repongan las construcciones e instalaciones a las condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato público.
- 36.3. Se entenderán por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:
- a) En urbanización:
    - El propietario de cada parcela será responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicios urbanos en correcto estado de funcionamiento.
    - El promotor de la urbanización correrá a cargo de la conservación de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicios urbanos, incluido alumbrado público, y de los restantes elementos que configuran la urbanización, hasta tanto hayan sido recibidos por el Ayuntamiento.
  - b) En construcciones:
    - Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra las caídas y contactos no deseados.

- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de los distintos servicios, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de la construcción y sus dependencias, de modo que se garantice su aptitud para el uso al que esté destinada.
- Condiciones de ornato: Las fachadas y medianeras de las construcciones deberán mantenerse en condiciones aceptables de decoro mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En parcelas:

- Todo propietario deberá mantener su parcela en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad, para lo que tendrá que vallarla con un cerramiento, suficientemente resistente, hasta una altura de 2,20 m sobre la rasante de la acera, y pintarlo en colores claros.

36.4. En toda obra o ejecución de instalaciones el propietario deberá colocar un cartel informativo con los nombres del titular de la licencia, técnicos proyectistas y directores y contratista, así como el número de identificación municipal de la licencia y fecha prevista de terminación de las obras.

#### **Apartado 37. Responsabilidad de los técnicos.**

- 37.1. Por el hecho de firmar el proyecto o el documento de Dirección de Obras, el técnico director se hace responsable de conocer el contenido de estas Ordenanzas y las condiciones de la licencia, aceptando la responsabilidad consiguiente.
- 37.2. Los técnicos directores de las obras son responsables, mancomunadamente con el propietario y Contratista, de las infracciones a estas Ordenanzas siempre que, al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la licencia, no lo pongan en conocimiento del Ayuntamiento.
- 37.3. En el caso de cese de un técnico en la dirección de las obras, tanto éste como el propietario o contratante de sus servicios, deberá comunicar tal circunstancia al Ayuntamiento en el plazo máximo de una semana, debiendo el propietario darse de alta al sustituto y, entre tanto, paralizarse las obras.

#### **Apartado 38. Responsabilidad del contratista.**

38.1. La empresa constructora o contratista deberá observar las siguientes prescripciones, además de las establecidas en el apartado 66:

- c) Ejecutar el proyecto de conformidad con la licencia y órdenes de la Dirección Técnica.

- b) Responsabilizarse del vertido de escombros y materiales de la obra.
- 38.2. Caso de cambiar de contratista, el propietario o titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de una semana, mediante escrito en el que se consignen los datos de la nueva empresa, con el conocimiento de la Dirección Técnica. Tanto el contratista anterior como el nuevo deberán poner en conocimiento del Ayuntamiento sus circunstancias en el plazo máximo de una semana.
- 38.3. En la obra, el contratista estará obligado a tener a disposición de la Inspección Municipal la siguiente documentación:
- a) Documentación acreditativa de la licencia.
  - b) Un ejemplar del proyecto, en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente y sellado por el Ayuntamiento, junto con la documentación relativa a la dirección de las obras.
  - c) Documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de precisarse, y cualquier otra documentación específica, como la relativa a grúas torre, etc.
  - d) Caso de no existir estos documento en obra, el Alcalde podrá suspender las obras hasta tanto se presenten aquéllos por el propietario en el plazo que se fije.

#### **Apartado 39. Modificaciones del proyecto.**

- 39.1. Si en el transcurso de las obras se producen modificaciones, se distinguirá si son sustanciales o de detalle, según el siguiente criterio:
- a) Se consideran modificaciones sustanciales las que impliquen modificaciones estructurales o de los aspectos urbanísticos del edificio (altura, superficie, retranqueos, aspecto de fachada, etc.). En este caso, se solicitará nueva licencia con la documentación pertinente, antes de la ejecución de tales modificaciones.
  - b) Si son de detalle, es decir, las demás modificaciones, a juicio de la Dirección Técnica podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Con la solicitud de la licencia de primera ocupación, se adjuntará la documentación referente a la solicitud de licencia por las obras de modificación, con el fin de que se proceda a su tramitación, actualizándose el correspondiente expediente.

#### **Apartado 40. Paralización o abandono de las obras.**

- 40.1. Las obras o instalaciones se terminarán en el plazo previsto en la licencia o, en su caso, en las prórrogas concedidas.



- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de los distintos servicios, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de la construcción y sus dependencias, de modo que se garantice su aptitud para el uso al que esté destinada.
- Condiciones de ornato: Las fachadas y medianeras de las construcciones deberán mantenerse en condiciones aceptables de decoro mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En parcelas:

- Todo propietario deberá mantener su parcela en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad, para lo que tendrá que vallarla con un cerramiento, suficientemente resistente, hasta una altura de 2,20 m sobre la rasante de la acera, y pintarlo en colores claros.

36.4. En toda obra o ejecución de instalaciones el propietario deberá colocar un cartel informativo con los nombres del titular de la licencia, técnicos proyectistas y directores y contratista, así como el número de identificación municipal de la licencia y fecha prevista de terminación de las obras.

#### **Apartado 37. Responsabilidad de los técnicos.**

- 37.1. Por el hecho de firmar el proyecto o el documento de Dirección de Obras, el técnico director se hace responsable de conocer el contenido de estas Ordenanzas y las condiciones de la licencia, aceptando la responsabilidad consiguiente.
- 37.2. Los técnicos directores de las obras son responsables, mancomunadamente con el propietario y Contratista, de las infracciones a estas Ordenanzas siempre que, al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la licencia, no lo pongan en conocimiento del Ayuntamiento.
- 37.3. En el caso de cese de un técnico en la dirección de las obras, tanto éste como el propietario o contratante de sus servicios, deberá comunicar tal circunstancia al Ayuntamiento en el plazo máximo de una semana, debiendo el propietario darse de alta al sustituto y, entre tanto, paralizarse las obras.

#### **Apartado 38. Responsabilidad del contratista.**

38.1. La empresa constructora o contratista deberá observar las siguientes prescripciones, además de las establecidas en el apartado 66:

- c) Ejecutar el proyecto de conformidad con la licencia y órdenes de la Dirección Técnica.

- b) Responsabilizarse del vertido de escombros y materiales de la obra.
- 38.2. Caso de cambiar de contratista, el propietario o titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de una semana, mediante escrito en el que se consignen los datos de la nueva empresa, con el conocimiento de la Dirección Técnica. Tanto el contratista anterior como el nuevo deberán poner en conocimiento del Ayuntamiento sus circunstancias en el plazo máximo de una semana.
- 38.3. En la obra, el contratista estará obligado a tener a disposición de la Inspección Municipal la siguiente documentación:
- a) Documentación acreditativa de la licencia.
  - b) Un ejemplar del proyecto, en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente y sellado por el Ayuntamiento, junto con la documentación relativa a la dirección de las obras.
  - c) Documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de precisarse, y cualquier otra documentación específica, como la relativa a grúas torre, etc.
  - d) Caso de no existir estos documento en obra, el Alcalde podrá suspender las obras hasta tanto se presenten aquéllos por el propietario en el plazo que se fije.

#### **Apartado 39. Modificaciones del proyecto.**

- 39.1. Si en el transcurso de las obras se producen modificaciones, se distinguirá si son sustanciales o de detalle, según el siguiente criterio:
- a) Se consideran modificaciones sustanciales las que impliquen modificaciones estructurales o de los aspectos urbanísticos del edificio (altura, superficie, retranqueos, aspecto de fachada, etc.). En este caso, se solicitará nueva licencia con la documentación pertinente, antes de la ejecución de tales modificaciones.
  - b) Si son de detalle, es decir, las demás modificaciones, a juicio de la Dirección Técnica podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Con la solicitud de la licencia de primera ocupación, se adjuntará la documentación referente a la solicitud de licencia por las obras de modificación, con el fin de que se proceda a su tramitación, actualizándose el correspondiente expediente.

#### **Apartado 40. Paralización o abandono de las obras.**

- 40.1. Las obras o instalaciones se terminarán en el plazo previsto en la licencia o, en su caso, en las prórrogas concedidas.

- 40.2. En las obras iniciadas y paralizadas podrá el Ayuntamiento ordenar las obras precisar para asegurar sus condiciones de seguridad, salubridad y estética, al margen de actuar conforme al artículo 5 LDU y, en su caso con base en el RDU.

#### **Apartado 41. Conclusión de obras: Licencias de primera ocupación o utilización.**

- 41.1. Una vez concluidas las obras, deberán llevarse a cabo las siguientes actuaciones preliminares:
- 41.1.1. El propietario deberá retirar los elementos constructivos, y cualquier otro material, y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanos hayan resultado afectados.
- 41.1.2. El titular de la licencia deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras, en el plazo de 15 días de su conclusión, acompañando los siguientes documentos:
- a) Certificado final de obra visado por los Colegios Profesionales respectivos.
  - b) Planos con las modificaciones introducidas, según el apartado 39 de estas Ordenanzas, en su caso.
  - c) Cualquier otra documentación complementaria, como la referida en los artículos 4.9 y 10.3 de las EH-91 y EF-88, respectivamente.
- 41.2. Además, y al margen de cualesquiera otras autorizaciones exigibles, deberá obtenerse la licencia de primera ocupación o utilización, antes de poner en uso la edificación, aún parcialmente.
- 41.2.1. Una vez concluida la edificación, el propietario o titular de la licencia de obras, solicitará la licencia de primera ocupación, acompañando la documentación señalada en el apartado anterior, junto con la fotocopia de la licencia de obras. La licencia instada será expedida tras la inspección municipal correspondiente y si la edificación se ajusta al proyecto aprobado y sus modificaciones y a la normativa aplicable.
- 41.2.2. En el caso de apertura de establecimientos industriales o de actividades y mercantiles, se procederá a la comprobación de sus condiciones, sin perjuicio de que el expediente de la actividad se resuelva según su procedimiento específico. De todas formas, la Administración deberá tener en cuenta la habilitación prevista en el artículo 6º del Real Decreto-Ley 1/1986, de 14 de marzo, de medidas urgentes administrativas, financieras, fiscales y laborales.
- 41.2.3. Caso de incumplirse alguna de las condiciones exigidas, la licencia de primera ocupación será denegada hasta tanto no se hagan las modificaciones precisas.
- 41.2.4. Los cambios de uso de un edificio o parte de él necesitan también licencia de ocupación.

- 41.2.5. Una vez otorgada la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación de avales, siempre que se hubieran cumplido las obligaciones garantizadas.
- 41.2.6. Si al otorgarse la licencia de ocupación quedare pendiente de ejecución alguna obra garantizada por el depósito, su devolución se efectuará al concluir totalmente las obras.
- 41.2.7. Las empresas suministradoras de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, exigirán para la contratación definitiva de tales suministros la documentación detallada en el artículo 6 LDU. En el caso de viviendas, deberá estarse a lo preceptuado, además en los artículos 4 y 5 del Decreto Territorial 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

#### **Apartado 42. Edificaciones en mal estado o ruina.**

- 42.1. Cuando alguna edificación o alguno de sus elementos estuviera en mal estado de conservación o amenace ruina parcial con peligro para sus moradores o usuarios o para el público, el Ayuntamiento, previos los informes pertinentes, determinará las obras a llevar a cabo por su propietario, a quien le fijará un plazo para su ejecución que, incumplido, determinará la actuación subsidiaria municipal, conforme al artículo 28 RDU.
- 42.2. En caso de ruina inminente de una edificación o existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, el Ayuntamiento, previa inspección técnica, acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes y demolición de la construcción, con base en lo previsto en el artículo 20.2. RDU.

#### **Apartado 43. Licencias sujetas a previas autorizaciones.**

- 43.1. Las licencias de cualquier tipo sujetas al previo informe o autorización de la Administración de la Comunidad autónoma o del Estado no podrán otorgarse hasta que por el promotor se acredite la obtención de tal informe o autorización, tanto en las obras o instalaciones afectadas por la normativa de carreteras como las destinadas a actividades clasificadas, de juego, espectáculos, vertidos, etc., de acuerdo con el artículo 8.2. LDU.

## PARTE III: REGLAMENTACIÓN DETALLADA DE LA EDIFICACIÓN

---

### BLOQUE I: DETERMINACIONES GENERALES.

#### Apartado 44. Definiciones.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, los conceptos de reglamentación edificatoria o de aprovechamiento tendrán el siguiente significado:

- 44.1. **Parcela:** Porción de suelo neto configurado por las alineaciones que se fijen y los linderos correspondientes, respecto al que se aplicarán los parámetros urbanísticos sin poder trasvasar o recibir aprovechamientos de otras parcelas o espacios.
- 44.2. **Solar:** Parcela que, por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Ordenanzas, es susceptible de ser edificada.
- 44.3. **Alineación:** Línea que a lo largo del vial o cualquier otro espacio público o privado establece la separación entre un espacio público o no y el privado de la parcela. El término chaflán se refiere a la alineación de vial en el cruce de dos vías o en esquina hacia el espacio público: Las alineaciones se definen en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
  - El término **ancho de vial** es la distancia entre alineaciones opuestas en un vial.
  - La **línea de fachada** es el límite de la edificación de cada solar.
  - El **frente de parcela** es la distancia entre linderos laterales, medida sobre el lindero frontal.
  - Se consideran **linderos de parcela** las líneas perimetrales que delimitan la parcela y la distinguen de sus colindantes. El **lindero frontal** coincide con la delimitación de la parcela respecto a la vía de acceso a la parcela. Los **linderos laterales** son los restantes, denominándose **testero o lindero posterior** al lindero opuesto al frontal.
  - La **rasante de la vía** es el perfil longitudinal de la alineación de la vía; la **rasante de la edificación** es la cota a que debe estar situada la planta baja del edificio respecto a la rasante de la vía o espacio público a que dé frente; la **rasante del terreno** coincide con el plano horizontal de la superficie urbanizada inmediata a la fachada del edificio o el muro de cerramiento de la parcela, en su caso.
  - El **suelo exterior** es el suelo no incluido en el ámbito del Plan Parcial y, por consiguiente, exterior al área delimitada.
  - La **alineación exterior** es la línea que separa ambos tipos de suelo citados anteriormente.

- 44.4. **Manzana:** Superficie de suelo delimitada por alineaciones continuas, constituyendo un polígono o espacio cerrado. **Submanzana,** porción de una manzana que cuenta con determinaciones urbanísticas diferentes al resto.
- 44.5. **Medianera:** Servidumbre de adosamiento entre edificaciones.
- 44.6. **Fachada:** Cualquier parámetro del edificio al espacio público o privado. Se entiende por **fachada medianera** la fachada que linda con otra parcela o zona, coincidiendo con su respectivo lindero.
- 44.7. **Frente edificable:** Longitud de fachada al espacio público o privado respectivo para edificar.
- 44.8. **Fondo edificable:** Máxima longitud permitida entre la alineación a la vía a que da frente el edificio y la línea de fachada posterior.
- 44.9. **Parcela mínima:** El solar de menor superficie, capaz de admitir un determinado desarrollo edificatorio, que quedará definido por su superficie, su morfología y el nivel de urbanización de la vía o espacio público al que da frente.  
Se entiende por **parcela neta** la delimitada por las alineaciones de la línea de fachada, coincidentes con los retranqueos exigidos respecto a las vías y espacios públicos.
- 44.10. **Retranqueo de la edificación:** Es la distancia ortogonal entre la alineación de vial y la línea de fachada, entre la medianera y la línea de fachada, entre la línea de fachada y la línea de fachada de otra planta o entre la alineación a suelo exterior y la línea de fachada interior.
- 44.11. **Ocupación:** Relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie de parcela, neta o no, incluyendo vuelos y edificaciones enterradas.
- 44.12. **Edificabilidad:** Relación entre la superficie de techo o construida en la parcela y la superficie de ésta, expresada en  $m^2/m^2$ .  
La superficie de techo edificable o construible es la suma de todas las superficies cubiertas de todas las plantas.  
No se computarán las superficies de sótanos, construcciones permitidas sobre cubierta, como cajas de escaleras y ascensor, elementos abiertos y elementos técnicos de las instalaciones, así como los elementos salientes.  
Se computarán las superficies correspondientes a cuerpos salientes, cerrados o semicerrados, edificaciones auxiliares, plantas diáfanas y semisótanos.
- 44.13. **Altura de la edificación:** La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte edificada que sobresale del terreno. Cuando por las necesidades de la edificación o las características del terreno deba escalonarse la edificación, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los escalones o saltos de la edificación y en todos los puntos de la fachada.
- 44.13.1. La altura del edificio se regulará mediante el cumplimiento simultáneo de dos parámetros:

- a) **La altura reguladora máxima:** Altura en metros permitida entre los puntos que se establezcan para su medición, abreviadamente, ARM.
  - b) **Número máximo de plantas:** Número entero de plantas permitidas, incluyendo las plantas diáfanas y bajas, debiéndose medir en cada fachada y punto del terreno en contacto con la edificación, incluso en las escalonadas.
- 44.13.2. **Plano de referencia:** A efectos de medición de la altura, se define como tal al que se apoya en las líneas que definen la alineación de la parcela correspondiente en todos sus linderos.
- 44.13.3. **Medición altura reguladora:** Es la distancia vertical entre la cornisa del edificio, coincidente con el nivel inferior del arranque de la cubierta inclinada, o techo en cubiertas planas, y la rasante del terreno en el centro de las fachadas de las parcelas tipo. Cuando una edificación se levante sobre una reagrupación de parcelas, la medición de la altura deberá cumplirse también para cada parcela tipo original.
- 44.13.4. **Altura de coronación:** Es la distancia entre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada y la cumbre más alta del edificio o plano superior de los petos de protección de su cubierta.
- 44.14. **Planta baja:** Piso bajo del edificio, o dentro de los límites que con relación a la rasante se señalen.
- 44.15. **Planta de piso:** Toda planta por encima de la planta baja.
- 44.16. **Planta semisótano:** La situada por debajo de la planta baja, en la que sea posible abrir huecos de dimensiones verticales superiores a 60 cm, desde el techo, y a 150 cm, desde el piso. Caso de superarse cualquiera de las dimensiones señaladas, la planta tendrá la condición de baja a todos los efectos. De todas formas, no se calificará como semisótano, sino como planta baja, la faja de 12 m de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en las que el pavimento se encuentre entre la rasante del terreno y 0,70 m de altura desde ésta, debiendo encontrarse el pavimento de la planta enterrada a menos de 1,50 m respecto a la citada rasante.
- 44.17. **Planta sótano:** La situada por debajo de la planta baja o semisótano, en cuyos parámetros no puedan abrirse huecos de dimensiones verticales superiores a 60 cm.
- 44.18. **Patio interior o de luces:** Espacio no edificado situado dentro del edificio y destinado a facilitar luz y ventilación.
- 44.19. **Patio de manzana:** Espacio libre de edificación en el interior de la manzana, resultante de aplicar las profundidades o fondos edificables de las parcelas.

- 44.20. **Alturas de piso:** Se entiende por altura de piso la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas. La altura libre de piso se refiere a la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta o piso y la cara inferior de su techo.
- 44.21. **Elemento saliente:** Elemento constructivo de la edificación, no habitable ni ocupable con carácter fijo, que sobresale de la alineación de fachada, como aleros, cornisas, etc.
- 44.22. **Cuerpo saliente:** Elemento constructivo que sobresale de la línea de fachada, cerrado, semicerrado o abierto, que puede ser habitable u ocupable.
- Se considera cerrado si tiene todos sus lados con cerramientos fijos.
  - Semicerrado, si más de dos lados tienen cerramientos fijos.
  - Abierto, si tiene sólo dos lados con cerramiento fijo.
- 44.23 **Elementos técnicos de las instalaciones:** Partes integrantes de los servicios comunes del edificio, como depósitos de agua, conductos de ventilación, caseta de ascensor, antenas, piezas para el tendido de ropa, placas solares y análogos.
- 44.24 **Uso de parcela o edificación:** Aquellas actividades o destinos que puedan darse en las parcelas o edificaciones, conformes a la normativa vigente.
- 44.25 **Tipos de edificación:** Se distinguen dos tipos edificatorios:
- a) **Edificación adosada:** Es aquella que se desarrolla entre medianeras, adosada a edificaciones colindantes, conformando fachada continua al espacio público y cuya línea de fachada coincide o es paralela a la alineación exigida.
  - b) **Edificación abierta:** La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguna de sus fachadas esté en contacto con las parcelas colindantes.
- 44.26. En las fichas de la Parte Aneja se resumen las características urbanísticas aplicables a cada submanzana o manzana.



## BLOQUE II: DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA INDUSTRIAL O DE SERVICIOS.

### Apartado 45. Características tipológicas de las edificaciones.

- 45.1. La edificación en la zona industrial se desarrollará, obligatoriamente, como edificación adosada entre medianeras laterales, debiendo coincidir las líneas de fachada con las alineaciones de la edificación que se señalan en el Plano de Ordenación de Alineaciones.
- 45.2. En la manzana A.1 la edificación será abierta.
- 45.3. Las edificaciones y parcelas de esta zona se considerarán de dominio privado.

### Apartado 46. Condiciones relativas a las parcelas.

- 46.1. Las parcelas edificables o solares, además de cumplir las condiciones referentes a su régimen urbanístico y estar dotadas de los servicios urbanos necesarios definidos en este Plan, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
  - a) El parcelario propuesto en el Plano de Ordenación o Zonificación se entiende como parcelario tipo mínimo, con ancho de parcela no inferior a 15 m, en las manzanas A.1 y E.2. La manzana A.1 se considera, a estos efectos, como una sola parcela.
  - b) Sólo podrán dar lugar a formaciones de parcelas más pequeñas las correspondientes a las manzanas B.1, C.1 y D.1, siempre que dispongan de un frente de parcela no inferior a 7,50 m.
  - c) El parcelario tipo deberá mantenerse como referencia estructural, descomponiendo la edificación resultante con el módulo fijado de 15 ó 7,50 m, en su caso, al margen de lo que prevean los correspondientes Estudios de Detalle de desarrollo.
  - d) En la manzana A.1 la fachada principal de la edificación hacia la autopista se modulará en tramos de 15 m o sus tres primeros múltiplos. Esta parcela no podrá subdividirse, a no ser conforme al requisito de los subapartados 15.2 y 19.3.
  - e) En las esquinas de manzana con calles la alineación de parcela se achafanará perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las calles en una longitud de 5 m, siempre que se señale así en el Plano de Ordenación de Alineaciones.
- 46.2. Las rasantes del terreno urbanizado en el interior de la parcela no podrán superar la rasante de las vías colindantes ni la correspondiente al suelo exterior en su alineación respectiva en más de 1,50 m, límite que también respetará el plano de referencia de la parcela.
- 46.3. Cerramiento de parcela:

- 46.3.1. Los materiales empleados en la ejecución del cerramiento de parcela serán análogos a los de la edificación, no admitiéndose bloques vistos con excepción de los denominados cantos del país o bloques de toba, cuyo empleo se considera muy conveniente, que será obligatorio cuando así lo acuerde el Ayuntamiento Pleno.
- 46.3.2. Los cerramientos de los jardines y parte delantera podrán tener como máximo una altura fija sobre la rasante de la vía de 2,75 m. Se descompondrá en una parte maciza máxima de 1,50 m de altura y una parte diáfana superior de 1,00 m, al margen del remate o cornisa, que podrá adintelarse con un ancho fijo de 25 cm. Al ser estas medidas máximas, se permite un cerramiento mínimo que delimite claramente la propiedad privada con la pública.
- 46.3.3. Los accesos a través del cerramiento de parcela no podrán ocupar una longitud total superior al 40% de la del cerramiento.
- 46.3.4. En el caso de agruparse varias parcelas, el cerramiento del jardín delantero deberá descomponerse, si así lo obliga la topografía.
- 46.3.5. Los cerramientos laterales, que no den a vías, podrán macizarse en toda su altura, que no podrá exceder de 3,50 m desde la rasante del terreno en su arranque, ni de la altura correspondiente a los cerramientos a vías en su encuentro.
- 46.3.6. Los cerramientos de los linderos testeros o posteriores se realizarán con los mismos materiales y acabado que el resto de los cerramientos, no pudiendo sobresalir más de 4,00 m desde su rasante. En el caso de linderos exteriores, esta altura no será superior a 3,00 m.
- 46.3.7. En el caso de presentarse pendiente, la altura del cerramiento de parcela no podrá superar en 0,75 m a las alturas expresadas en el punto más desfavorable.
- 46.4. Tratamiento del interior de la parcela:
- 46.4.1. El interior de la parcela deberá mantenerse en condiciones adecuadas de limpieza, prohibiéndose su empleo como vertedero, no pudiendo utilizarse como tal ni aún provisionalmente.
- 46.4.2. En el jardín delantero deberá plantarse un árbol, de porte mínimo de 5 m de altura, por cada parcela tipo de 15 m de ancho o fracción, incluso en las parcelas de menor ancho permitido. Su mantenimiento corresponderá al propietario o arrendatario del edificio.
- 46.5. Cerramiento de parcela:

- 46.5.1. Se admite la colocación de letreros y anuncios de dimensiones reducidas (inferiores a 2 m de longitud y 1,5 m de altura) en las zonas de retranqueos, sin invadir el espacio público en ningún caso. Su altura no sobrepasará 8 m sobre el terreno circundante.

#### **Apartado 47.- Condiciones de posición del edificio.**

- 47.1. La ocupación máxima permitida en la zona industrial será del 100 % de la parcela neta, excepto en la manzana A-1, que no excederá del 80% de la parcela neta.
- 47.2. Las edificaciones contarán con jardines o retranqueos frontales, para lo que la respectiva línea de fachada si situará a 5 m. del lindero correspondiente, tal como se señala en el Plano de ordenación de Alineaciones.
- 47.3 Los jardines delanteros no podrán ser ocupados por ningún elemento constructivo, ni siquiera rampas, escalera, cimientos, maquinaria o instalaciones, ni aún en el subsuelo. Unicamente se permiten en esta franja los pasos de acceso a la edificación y al garaje, así como de las tuberías de los servicios urbanos correspondientes. Su rasante se mantendrá sensiblemente coincidente con la de la calle. Su destino propio será el de facilitar el acceso y circulación a la instalación industrial, liberando el espacio de la calle; por consiguiente, el aparcamiento en esta franja será ocasional, no permitiéndose su utilización permanente para aparcar (a excepción de una plaza de aparcamiento vinculada a la edificación) o almacenar mercancías. De ahí que tampoco se permita su excavación o vaciado.

#### **Apartado 48. Condiciones de forma de los edificios**

##### **48.1. Edificabilidad permitida:**

La edificabilidad máxima permitida en la zona industrial, en general, será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. A estos efectos, toda la superficie bajo cubierta se considera computable. En la manzana A.1, la edificabilidad máxima será 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

##### **48.2. Regulación de la altura:**

- 48.2.1. La altura máxima será 7,20 m, que se considerará como ARM, en tanto que la altura de coronación de la cubierta inclinada podrá llegar a 9,30 m., por lo que la altura entre la cornisa y la cumbre del edificio no superará 2,10 m. En la manzana A.1, la altura podrá llegar a 8,30 y 10,00 m. respectivamente, cuando lo exijan justificadamente las instalaciones industriales previstas.
- 48.2.2. Las plantas en semisótano no podrán superar 1 m de altura respecto a la rasante del terreno en cada punto, ni 1,50 m, en el punto más bajo de la edificación. La altura del semisótano que sobresale de la rasante del terreno computará a efectos de la altura máxima.

- 48.2.3. Las normas de regulación de la altura máxima deberán cumplirse en todas las fachadas del edificio respecto a las rasantes del terreno circundante. En el caso de medianeras, la altura correspondiente se medirá respecto al plano de referencia en cada punto de la medianera.
- 48.2.4. En los frentes interiores de la parcela, y cuando como consecuencia de la topografía aparezca una mayor altura, deberá cumplirse la regulación de la altura en todo caso y retranquear la planta que exceda un mínimo de 3 m., siempre y cuando la diferencia de alturas entre la del edificio y la regulada como máxima supere los 3 m. Por consiguiente, cada cuerpo del edificio que sobrepase la altura de 3 m. respecto de la permitida, deberá tener un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a la fachada del cuerpo inferior, que no sobrepasará la altura máxima, según se detalla en los croquis A del Anexo, de tal forma que por cada tramo vertical de 3 m. de altura en exceso sobre la máxima permitida se cumpla el sucesivo retranqueo de 3 m. como mínimo.
- 48.2.5. Tanto si la edificación tiene patio posterior como si ocupa la parcela hasta la medianera posterior, cuando aparezca mayor altura de la permitida deberá retranquearse la edificación un mínimo de 3 m por cada 3 m o fracción de diferencia respecto a la edificación de la parcela colindante. En este caso, se exigirá abrir fachada con huecos y resolver la terraza posterior como cubierta plana, tal como se grafía en los croquis del Anexo. En el caso de no existir edificación en la parcela posterior, se estará al caso más desfavorable entre los posibles.
- 48.2.6. En las parcelas con patio de manzana se permitirá ocupar el espacio posterior, en el interior de la franja del patio de manzana, con un cuerpo de edificio hasta una altura máxima de 4,50 m respecto al plano de referencia siempre que se encuentre a más de 3 m por debajo de la altura de cornisa del edificio colindante y se cumplan las condiciones higiénicas exigidas en el apartado 51.
- 48.3. Construcciones por encima de la altura máxima:  
Por encima de la altura máxima no se permitirá ningún elemento constructivo. Sólo se permitirán los elementos técnicos de las instalaciones, como chimeneas y antenas o mástiles, y aquellas instalaciones industriales que por sus propias características, precisen mayor altura y sean indispensables para la industria, aspecto que deberá ser convenientemente documentado y justificado.
- 48.4. Altura de pisos:
- 48.4.1. La altura libre de piso en planta baja no podrá ser superior a 3,50 m.
- 48.4.2. La altura de planta alta no podrá ser superior a 3,50 m, pudiendo reducirse hasta 2,70 m, medida hasta el enrase de cornisa, sólo cuando el uso sea complementario del industrial.
- 48.4.3. Cuando por necesidades del uso se precise, las plantas podrán tener otra altura, siempre que no supere la altura reguladora máxima, el número de plantas ni sea la altura libre

inferior a 3 m en locales industriales donde trabajen personas ni a 2,20 m, en los restantes.

48.5. Patios interiores:

- 48.5.1. Los patios interiores, que tienen por misión iluminar y ventilar la edificación, podrán situarse en el fondo o en el interior de la parcela, pero nunca dando a fachada a calle.
- 48.5.2. Los patios interiores no podrán tener un ancho inferior a 3 m ni una superficie menor de 18 m<sup>2</sup>.
- 48.5.3. Cuando los patios interiores se encuentren con fachada posterior ciega, deberá situarse a menos de 6 m de este fondo de la edificación.

**Apartado 49. Condiciones estético-compositivas.**

49.1. Cubiertas:

- 49.1.1. Las cubiertas podrán resolverse con cualquier material, como fibrocemento, chapa metálica, teja, protección mineral, etc., aunque en todo caso su acabado deberá ser de color en la gama del terreno natural circundante.
- 49.1.2. Los elementos técnicos de las instalaciones requeridas, como depósitos de agua, silos, antenas, placas solares, etc., deberán integrarse en la composición general de la cubierta, de manera que su disposición, forma o vistas no se contradiga con el conjunto del edificio y, en particular, con su cubierta.

49.2. Fachadas:

- 49.2.1. Las fachadas deberán disponerse en las alineaciones fijadas en el Plano de Ordenación de Alineaciones, al margen de las variaciones que puedan introducirse mediante los Estudios de Detalle, excepto en la manzana A-1, donde las fachadas podrán situarse libremente dentro de la línea de fachada o desde los retranqueos exigidos, aunque sensiblemente paralelas a éstos. De todas formas, las fachadas deberán coincidir con la alineación de la edificación. Así, en el caso de existir fachada medianera no podrán existir vuelos ni entrantes respecto a la alineación o lindero común, debiendo tratarse como una fachada perfectamente acabada.
- 49.2.2. Se permiten la construcción de elementos salientes, como cornisas, aleros, marquesinas, toldos, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de vuelo de 30 cm para la cornisa; 60 cm, para los aleros o cornisas superiores de remate del edificio, y 1,30 m, para las marquesinas. Estos elementos constructivos no podrán ser habitables ni ocuparse bajo ningún pretexto. Las dimensiones citadas deberán medirse desde el plano de fachada que coincida con la alineación de edificación oficial. En las denominadas fachadas medianeras

los vuelos de las cornisas de remate del edificio se limitarán a 0,15 cm, siendo los únicos elementos que pueden sobresalir de la referida fachada.

- 49.2.3. Estos elementos salientes permitidos podrán completarse con otros análogos, del tipo de cuerpos salientes abiertos, destinados a balcones, miradores, etc., con fachadas enrejadas o acristaladas, siempre que no sobresalgan más de 60 cm de la alineación de la edificación.
- 49.2.4. Se permite la colocación de anuncios en fachada y adosados a ella, siempre que se coloquen en las partes altas de los dinteles de los huecos, con una altura máxima de 80 cm, y sin que sobresalgan más de 20 cm de la alineación de la edificación.
- 49.2.5. Las partes bajas de las fachadas de las edificaciones y cerramientos de parcela a vías deberán rematarse con un zócalo de material resistente.
- 49.2.6. Los materiales, tanto de fachadas como del cerramiento de parcela, serán los convenientes para evitar un impacto desagradable sobre el entorno natural, recomendándose la piedra natural, hormigones vistos, chapas metálicas, los cantos del país o bloques de toba vistos, etc. En cuanto a los colores, se utilizarán los neutros en las gamas dominantes del área natural, como amarillos, almagres, tierras, ocre, etc. El tratamiento del conjunto de la edificación, incluyendo medianeras, fachadas traseras e interiores, muros de cerramiento, etc., deberá emplear en su totalidad los mismos materiales y acabados que los empleados en la fachada principal.
- 49.2.7. El Remate superior del testero de la fachada principal cuando sea a dos aguas se recomienda prolongarse con peto de obra, con remate paralelo al plano de cubierta respectivo, de tal manera que el material de la cubierta no sobresalga de la fachada. Este remate también deberá cumplirse en las fachadas, que aún no siendo principales, den a vías o hacia la orientación este, hacia el mar.
- 49.2.8. Los canalones y bajantes que pudieran aparecer en fachada deberán ser de materiales de primera calidad. Sus aguas deberán ser recogidas por la red de saneamiento del edificio e incorporarse a la red general de la Urbanización, o a depósitos o aljibes.

49.3. Adaptación topográfica y movimientos de tierras:

- 49.3.1. En caso de precisarse la nivelación del terreno para la adaptación de la edificación a la parcela, deberán observarse las siguientes limitaciones:
- a) Las terrazas inmediatas a los linderos de las parcelas no superarán 1,50 m de altura por encima o por debajo de la rasante de la vía o del lindero correspondiente.
  - b) No podrá existir ningún muro de contención de tierras que sea visto, en el interior de la parcela o en sus linderos, con altura superior a 3 m en cualquier punto.

- c) Los distintos muros de contención que queden vistos deberán encontrarse dentro de un ángulo de 60° respecto a la horizontal, ángulo que deberá apoyarse en la parte exterior de las coronaciones de los respectivos paramentos del intradós. Los diferentes niveles o terrazas del muro de contención deberán ajardinarse convenientemente, intentando cubrir el paramento visto.
- d) Los muros de contención de tierras interiores que queden ocultos, por encontrarse en el interior de la edificación o bajo el plano de referencia correspondiente, podrán tener una altura total, incluyendo cimentación, no superior a 6 m.

#### **Apartado 50.- Aparcamientos al servicio del edificio.**

- 50.1. Todos los edificios y locales de la zona industrial dispondrán de espacio, en el interior de la parcela, para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. Sólo se podrá utilizar el retranqueo a vía por una plaza de aparcamiento vinculada a la edificación.
- 50.2. Se exigirá una previsión de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción ó 2 empleados o personas vinculadas a la actividad del edificio. El espacio mínimo por cada plaza de aparcamiento será de 2,20 por 4,50 m, independiente del acceso. Tal espacio deberá constituir una porción de suelo plano o con inclinación no superior al 5%, debiendo tener las correspondientes protecciones que eviten el deslizamiento del vehículo, en el caso de no ser el suelo horizontal.
- 50.3. En el caso de disponerse el aparcamiento en sótanos, la rampa de acceso deberá tener 3 m de ancho mínimo y una pendiente máxima del 20%. Esta rampa no podrá ocupar la franja del jardín delantero de la parcela, debiendo tener su origen el plano inclinado de la rampa, cualquiera que sea su pendiente, en la línea de fachada del edificio o, como máximo, en la alineación de la edificación.
- 50.4. El espacio de aparcamiento interior dispondrá de ventilación natural, mediante huecos o chimenea de 1 m<sup>2</sup> de sección por cada 200 m<sup>2</sup> de local, o ventilación forzada, que deberá garantizar una capacidad mínima de 6 renovaciones por hora, disponiéndose las bocas de aspiración de forma tal que existan por lo menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada superficie de 15 m de lado. El mando de los extractores si situará en local de fácil acceso.
- 50.5. La altura libre de los garajes deberá ser, como mínimo de 2 m en cualquier punto.
- 50.6. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de las edificaciones o parcelas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con locales destinados a usos distintos del industrial correspondiente cuando el local pueda ser ocupado por cinco o más vehículos. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie, en el interior de la parcela neta, no se autorizarán más obras o instalaciones que