

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL (T.R.)

**LA JAQUITA
(ALCALÁ)**

GUÍA DE ISORA



NORMAS URBANÍSTICAS

ARQUITECTO
JORGE CODERCH FIGUEROA

ABOGADO
FERNANDO SENANTE MASCAREÑO

OCTUBRE
2001

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL LA JAQUITA

(ALCALÁ)

GUÍA DE ISORA

Normas Urbanísticas

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación técnica, sellada, rubrica y foliada del 01 al 83(Normas Urbanísticas), forma parte del expediente "Plan Parcial La Jaquita", aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 11 de octubre de 2.001.

En Guía de Isora, a 15 de octubre de 2.001

LA SECRETARIA,

Fdo.: M^{ta} Isabel Santos García.



Equipo redactor:

Jorge Coderch Figueroa

Fernando Senante Mascareño

Octubre 2001

ÍNDICE

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

TÍTULO PRIMERO.	DISPOSICIONES GENERALES	
Art. 1.	Objeto	1
Art. 2.	Ambito territorial	1
Art. 3.	Desarrollo y ejecución de la ordenación	1
Art. 4.	Ejecutividad y vigencia	1
Art. 5.	Revisión y modificación	2
Art. 6.	Documentación	2
Art. 7.	Aplicación e interpretación	3
TÍTULO SEGUNDO.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN.	
CAPÍTULO 1.	DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN	5
Art. 8.	Estudios de Detalle	5
Art. 9.	Proyecto de Urbanización	5
Art. 10.	Recepción de las obras de urbanización	7
Art. 11.	Plazos de ejecución del planeamiento	7
CAPÍTULO 2.	SISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y APROVECHAMIENTO	8
Art. 12.	Ámbito de gestión	8
Art. 13.	Sistema de Ejecución Privada	8
Art. 14.	Aprovechamiento urbanístico	9
Art. 15.	Aprovechamiento susceptible de apropiación	9
Art. 16.	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento	9
Art. 17.	Obtención de suelo para dotaciones públicas	10
TÍTULO TERCERO.	PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
CAPÍTULO 1.	DETERMINACIONES GENERALES	11
Art. 18.	Capacidad para edificar	11
Art. 19.	Condiciones de las edificaciones	11
Art. 20.	Tipologías edificatorias admitidas	12
Art. 21.	Aplicación de las condiciones de la edificación	12
CAPÍTULO 2.	CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA	13
Art. 22.	Parcela. Definición y condiciones generales	13
Art. 23.	Manzana	14
Art. 24.	Segregación y agrupación de parcelas	14
Art. 25.	Condiciones de posición y ocupación de la edificación	14
Art. 26.	Referencias planimétricas de las parcelas	15
Art. 27.	Referencias altimétricas del terreno	16

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

CAPÍTULO 6.	CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES	32
Art. 66.	Definición de las condiciones estéticas	32
Art. 67.	Disposiciones generales de estética urbana	33
Art. 68.	Condiciones generales de las fachadas	33
Art. 69.	Tratamiento de plantas bajas	34
Art. 70.	Mantenimiento de fachadas	35
Art. 71.	Instalaciones en la fachada	35
Art. 72.	Condiciones generales de las cubiertas	35
Art. 73.	Marquesinas	36
Art. 74.	Cerramientos de parcelas o solares	36
Art. 75.	Muros de contención	37
CAPÍTULO 7.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE.	37
Art. 76.	Parcela mínima	37
Art. 77.	Ocupación máxima	37
Art. 78.	Adaptación topográfica	38
Art. 79.	Altura reguladora máxima	38
Art. 80.	Planta Baja	38
Art. 81.	Planta Sótano	38
Art. 82.	Construcciones auxiliares	38
Art. 83.	Configuración y tratamiento de los espacios libres privados	39
CAPÍTULO 8.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN.	39
Art. 84.	Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín	39
Art. 85.	Parcela mínima	40
Art. 86.	Ocupación máxima	40
Art. 87.	Adaptación topográfica	40
Art. 88.	Altura reguladora máxima	40
Art. 89.	Planta Baja	41
Art. 90.	Planta Sótano	41
Art. 91.	Construcciones auxiliares	41
Art. 92.	Tratamiento de los espacios libres privados	41
Art. 93.	Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada	41
TÍTULO CUARTO:	CONDICIONES DE LOS USOS	
CAPÍTULO 1.	DETERMINACIONES GENERALES	43
Art. 94.	Definición y régimen de los usos	43
Art. 95.	Uso genérico y usos específicos, pormenorizados y Complementarios	43
Art. 96.	Clasificación de los usos	44
Art. 97.	Usos prohibidos	45
Art. 98.	Diferentes usos en un mismo edificio	45

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

CAPÍTULO 2.	USO RESIDENCIAL	46
Art. 99.	Definición y clases de uso residencial	46
Art. 100.	Condiciones generales de la residencia	46
Art. 101.	Condiciones de admisibilidad del uso residencial	46
Art. 102.	Usos compatibles con el residencial	46
CAPÍTULO 3.	USO TURÍSTICO	47
Art. 103.	Definición del Uso Turístico	47
Art. 104.	Categorías específicas del uso turístico	48
Art. 105.	Categorías pormenorizadas del uso turístico	48
Art. 106.	Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico	48
Art. 107.	Compatibilidad de usos con el turístico	48
CAPÍTULO 4.	USOS TERCARIOS	49
Art. 108.	Definición y categorías específicas de uso terciario	49
Art. 109.	Categorías pormenorizadas del uso comercial	50
Art. 110.	Categorías pormenorizadas del uso de oficinas	50
Art. 111.	Categorías pormenorizadas del uso de Hostelería	51
Art. 112.	Condiciones del uso comercial y de hostelería	51
Art. 113.	Condiciones particulares de los kioscos	53
Art. 114.	Condiciones generales del uso de oficinas	53
CAPÍTULO 5.	USOS DOTACIONALES	54
Art. 115.	Definición del uso dotacional	54
Art. 116.	Categorías específicas de equipamientos dotacionales	54
Art. 117.	Condiciones generales de los equipamientos	55
Art. 118.	Usos compatibles con los equipamientos dotacionales	55
Art. 119.	Categorías pormenorizadas de los Espacios libres públicos	56
Art. 120.	Condiciones generales de los espacios libres públicos	56
Art. 121.	Usos compatibles con los espacios libres públicos	57
Art. 122.	Supresión de barreras físicas en vías y espacios libres	58
Art. 123.	Ubicación de contenedores de residuos	59
Art. 124.	Definición y categorías de la red viaria	59
Art. 125.	Condiciones de diseño de la red viaria	60
CAPÍTULO 6.	USO DE INFRAESTRUCTURAS	60
Art. 126.	Definición de los usos de infraestructuras	60
Art. 127.	Categorías específicas y pormenorizadas de las Infraestructuras	61
Art. 128.	Condiciones generales de admisibilidad de la Infraestructura de estación de servicio	63
Art. 129.	Usos compatibles con la infraestructura de estación de servicio	63



Fdo.: M.ª Isabel Santos García

CAPÍTULO 7.	USOS RECREATIVOS	63
Art. 130.	Definición y categorías de los Usos Recreativos	63
Art. 131.	Condiciones generales de admisibilidad de los usos recreativos	64
Art. 132.	Usos compatibles de los usos recreativos	64

ANEXO: FICHAS DE NORMATIVA PARTICULAR

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Edo. M.ª Isabel Santos García

Art. 1. Objeto

El Plan Parcial La Jaquita desarrolla el planeamiento general de Guía de Isora, siendo su objeto el establecimiento de la ordenación pormenorizada.

Art. 2. Ambito territorial

El ámbito territorial del Plan Parcial proviene del delimitado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guía de Isora.

Art. 3. Desarrollo y ejecución de la ordenación

La ordenación pormenorizada que contiene este Plan Parcial podrá desarrollarse a través de Estudios de Detalle, en los supuestos determinados en estas Normas y en las condiciones establecidas en el planeamiento general y en la legislación urbanística aplicable. La ejecución de la ordenación se llevará a cabo a través del pertinente Proyecto de Urbanización y de los proyectos de ejecución de las edificaciones.

Art. 4. Ejecutividad y vigencia

1. Este Plan Parcial entrará en vigor y será ejecutivo una vez publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de su aprobación definitiva y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no se produzca su revisión o su derogación por instrumento de rango superior, sin perjuicio de las modificaciones respecto a su contenido que puedan ser aprobadas.
2. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y determinaciones contenidas en este Plan Parcial.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

Art. 5. Revisión y modificación

1. Se podrá formular la Revisión de este Plan, de forma parcial o total, si antes de ultimar su ejecución se verifica la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico, o divergencias de hecho entre la realidad y el modelo propuesto, que hagan necesario formular nuevos criterios y objetivos.
2. Se podrán formular modificaciones puntuales sobre las determinaciones del Plan Parcial, según lo previsto en el planeamiento general y en la legislación urbanística, siempre que no supongan una alteración global de sus criterios. No se consideran modificaciones del Plan los reajustes que justificadamente se planteen en su ejecución.

Art. 6. Documentación

Este Plan Parcial se compone de los siguientes documentos:

A. Documento de Información que contiene:

- a) Memoria de Información
- b) Planos de Información, incluidos en los correspondientes epígrafes de la Memoria de Información.

Los Planos de Información incorporados a este documento presentados a escala 1:2.000, aunque elaborados sobre la cartografía digital 1:1.000, salvo el de situación presentado a escala 1:20.000 y el de infraestructuras existentes presentado a escala 1:10.000, son los siguientes:

- | | |
|---------|--|
| I. 1.- | Situación |
| I.2.1.- | Normas Subsidiarias de Planeamiento:
Tipologías |
| I.2.2.- | Normas Subsidiarias de Planeamiento:
Usos y gestión |
| I.2.3.- | Plan Parcial vigente |
| I.3.- | Estructura de la propiedad |
| I.4.- | Usos actuales |
| I.5.- | Infraestructuras existentes |
| I.6.- | Clinométrico |
| I.7.- | Hipsométrico |
| I.8.- | Relieve |
| I.9.- | Geología |

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

- I.10.- Edafología
- I.11.- Vegetación
- I.12.- Impactos
- I.13.- Unidades Ambientales homogéneas
- I.14.- Calidad ambiental
- I.15.- Fragilidad
- I.16.- Diagnóstico ambiental
- I.17.- Reglamento de carreteras y costas

B. Además, el Plan Parcial contiene los Planos de Ordenación correspondientes, a escala 1:1.000, y que son los siguientes:

- O.1.- Ámbito del sector
- O.2.- Usos
- O.3.- Tipologías
- O.4.- Red Viaria, Tráfico y secciones tipo
- O.5.- Secciones Tipo
- O.6.- Rasantes y Pendientes. Planta de Perfiles
- O.7.- Perfiles longitudinales
- O.8.- Abastecimiento
- O.9.- Saneamiento
- O.10.- Energía Eléctrica
- O.11.- Alumbrado Público
- O.12.- Telefonía
- O.13.- Plan de Etapas
- O.14.- Imagen Global
- O.15.- Secciones Indicativas

C. Estudio Económico y Financiero y Plan de etapas.

Art. 7. Aplicación e interpretación

1. Las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial se ajustarán a lo contenido en la documentación vinculante a la ordenación (Memoria de Ordenación, Normas Urbanísticas, Plan de Etapas y Planimetría de Ordenación).
2. Las determinaciones y contenidos del Plan Parcial se aplicarán por el siguiente orden jerárquico de interpretación:
 - a) Las contenidas en las Normas Urbanísticas.
 - b) Las que resultan de los Planos de Ordenación.
 - c) Las contenidas en la Memoria de Ordenación.

3. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan. Dicha interpretación deberá atender al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan y a la realidad social del momento en que se aplica, prevaleciendo la interpretación más favorable a propiciar mayores espacios libres. De forma subsidiaria serán de aplicación las determinaciones contenidas en el planeamiento general del municipio.
4. Si se detectasen imprecisiones o contradicciones, se aprobarán por el Ayuntamiento los instrumentos aclaratorios necesarios, salvo que por la reducida significación proceda la interpretación simple atendiendo a lo expuesto en el apartado anterior.
5. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de las determinaciones del Plan Parcial. Sin embargo, no debe pretenderse deducir de ellos precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

CAPÍTULO 1. DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Art. 8. Estudios de Detalle

1. Cuando sea necesario completar o reajustar las determinaciones establecidas en este Plan, se podrán formular Estudios de Detalle, según las finalidades establecidas en la legislación urbanística aplicable y para alguno de los objetivos expresados en el número siguiente.
2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse para alguno o todos de los siguientes objetivos:
 - a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes pudiendo concretar los trazados, pero sin incrementar las edificabilidades ni las alturas asignadas por el Plan Parcial.
 - b) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en ámbitos con entidad suficiente a estos efectos, que en ningún caso podrán ser inferiores a una manzana o unidad urbana equivalente. Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
3. El contenido y la documentación de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística aplicable en su desarrollo reglamentario, o el que específicamente se determine, en su caso, en la normativa del planeamiento general.

Art. 9. Proyecto de Urbanización

1. Para la ejecución de la ordenación pormenorizada del viario y espacios libres públicos previstos en este Plan se redactará el pertinente Proyecto de Urbanización, que deberá contener la documentación y determinaciones establecidas legal y reglamentariamente, así como las que

Edo. M.^a Isabel Santos García

se expresen en las presentes Normas, debiendo cumplir todas y cada una de las condiciones fijadas por este instrumento de planeamiento y por el planeamiento general del municipio.

2. En concreto, además de la documentación requerida, el Proyecto de Urbanización deberá contener también las determinaciones relativas al diseño y ajardinamiento de los parques, áreas ajardinadas y espacios libres de protección, indicándose el tipo del mobiliario urbano adecuado para hacer accesibles y confortables dichos espacios libres, así como las especies vegetales a plantar en ellos y en la red viaria.
3. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos que requiera la completa definición para la ejecución de las obras que comprendan. En todo caso, incluirán los documentos siguientes:
 - a) Plano sobre cartografía oficial municipal a escala mínima 1:500, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada.
 - b) Las determinaciones necesarias para el cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, con la documentación precisa que justifique su cumplimiento.
 - c) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.
4. El Proyecto de Urbanización deberá cumplir con las condiciones que para el desarrollo de los sectores turísticos prevé el planeamiento general. Asimismo deberá recoger todas las medidas correctoras de carácter ambiental contenidas en la Memoria de Ordenación.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 10. Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.
2. La recepción de las obras requiere la presencia de un técnico municipal designado al efecto, del técnico encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad pública o privada responsable de la ejecución.
3. Si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el técnico designado por el Ayuntamiento las dará por recibidas levantándose la correspondiente Acta y comenzando entonces el plazo de garantía, que será de un año. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el Acta y el director de las mismas deberá señalar los defectos observados y detallar las instrucciones precisas para remediarlos y para lo cual fijará el plazo que corresponda.
4. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases, que puedan ser entregadas para el uso público, según lo establecido en el correspondiente proyecto de urbanización.

Art. 11. Plazos de ejecución del planeamiento

Para la gestión y ejecución del planeamiento se establecen los siguientes plazos máximos:

- 2 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan Parcial para la presentación del Proyecto de Urbanización y del Convenio de Gestión Concertada.
- 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización, que se realizarán en una sola etapa, y para la cesión del suelo destinado a espacios libres y dotaciones públicas.
- 3 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización para la solicitud de licencia del Proyecto del Hotel y del equipamiento recreativo privado.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

- 4 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización para la solicitud de licencias de edificación del resto de las parcelas.

CAPÍTULO 2. SISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y APROVECHAMIENTO

Art. 12. Ámbito de gestión

El ámbito del sector se considera, a todos los efectos, como un ámbito de gestión para la ejecución del planeamiento, con las finalidades legalmente establecidas y de forma que en él se produzca el cumplimiento de los deberes urbanísticos y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Art. 13. Sistema de Ejecución Privada

1. La actuación de ejecución del planeamiento del ámbito de gestión, coincidente con el sector, deberá realizarse mediante un Sistema de Ejecución Privada, al estar así previsto en el planeamiento general vigente.
2. La determinación del concreto sistema de ejecución privada se adoptará de acuerdo al procedimiento referido exclusivamente al establecimiento del sistema de ejecución según la legislación urbanística aplicable.
3. El sistema de ejecución que se determine podrá ser sustituido por otro, de oficio o a petición de los interesados, en los supuestos y sujetándose en todo caso a los trámites establecidos por la legislación urbanística aplicable.
4. Para garantizar y agilizar la ejecución del planeamiento, podrán aprobarse convenios urbanísticos, previos al establecimiento del sistema concreto de ejecución privada, siempre que se respeten las condiciones, alcance y procedimiento que se determinan legalmente.



Fdo.: M.ª Isabel Santos García

Art. 14. Aprovechamiento urbanístico

1. El aprovechamiento urbanístico global del sector será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para cada una. El resultado del aprovechamiento urbanístico se expresa en unidades de aprovechamiento.
2. El aprovechamiento urbanístico medio del sector se obtiene dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo excluida la superficie de dominio público existente. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.
3. En el Anexo de Cuadros de Características incorporado a la Memoria de Ordenación se realiza el cálculo del aprovechamiento urbanístico y del aprovechamiento medio del sector.
4. En el Fichero de Normativa Particular para las diferentes parcelas o manzanas que se anexa a las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los parámetros urbanísticos de cada una de ellas.

Art. 15. Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el 90% del aprovechamiento urbanístico que le corresponda.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y ejecución de la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento.

Art. 16. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento

1. El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, es el 10% del aprovechamiento urbanístico global del sector.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

2. Este aprovechamiento se obtendrá con la adjudicación de parcelas suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento o con la compensación económica correspondiente a su valor, previa cuantificación del mismo según los criterios establecidos legalmente y lo dispuesto en el planeamiento general.

Art. 17. Obtención de suelo para dotaciones públicas

1. La obtención de los terrenos afectados por el Plan Parcial para dotaciones públicas, viales y espacios libres públicos se materializarán a través de la inscripción registral del instrumento de gestión que corresponda, sin perjuicio del cumplimiento del deber de urbanizar o de costear los gastos de las obras de urbanización.
2. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios urbanísticos con los propietarios afectados para agilizar, anticipar y viabilizar la obtención de terrenos dotacionales, sin perjuicio del sistema de ejecución privada que se establezca.

TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 18. Capacidad para edificar

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística en relación al uso de los terrenos y a la tipología edificatoria. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar, éste condicionado siempre a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Sólo se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos, determinaciones y condiciones establecidos en este Plan Parcial, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
3. No podrán ser edificados los terrenos que incumplan las condiciones establecidas en el planeamiento general, en las normativas sectoriales de aplicación y en este Plan Parcial, aún cuando tengan la condición de solar, así como las determinaciones que contenga la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización y la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas, en su caso.

Art.19. Condiciones de las edificaciones

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquellas a las que ha de sujetarse cualquier edificación, en sus propias características y en su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en las Normas Urbanísticas del planeamiento general y en las fichas de Normativa Particular correspondientes.

2. Las condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones en relación a la parcela
 - b) Condiciones de edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma.
 - c) Condiciones de calidad, seguridad e higiene.
 - d) Condiciones de dotaciones y servicios.
 - e) Condiciones de estética.
3. En el Fichero de Normativa Particular para las diferentes parcelas o manzanas que se anexa a las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los parámetros urbanísticos de cada una de ellas

Art. 20. Tipologías edificatorias admitidas

Se admiten, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías edificatorias:

- a) Abierta en bloque (AB)

Es aquella en la que la edificación se conforma por bloques situados de forma abierta dentro de su parcela y presentando fachada en todos sus frentes.

- b) Ciudad Jardín (CJ)

Es la tipología que agrupa diferentes supuestos o variantes de edificaciones aisladas de viviendas de carácter unifamiliar, en las categorías admitidas en este Plan Parcial.

Art. 21. Aplicación de las condiciones de la edificación

1. Las condiciones de carácter general y las particulares definidas para los supuestos tipológicos y determinadas para la manzana de que se trate, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como, en su caso, en las de restauración de edificios existentes, salvo cuando la

Fdo.: M.^a Isabel Santos García


edificación se encuentre en el supuesto mencionado en el número siguiente de este artículo.

2. En el caso de aprobarse un Estudio de Detalle sobre alguna de las manzanas, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones establecidas en el documento correspondiente, como complementario de la ordenación pormenorizada.
3. Serán de aplicación general los conceptos y las definiciones contenidas en el planeamiento general, salvo que en estas Normas se concreten o desarrollen tales conceptos.
4. Las edificaciones singulares de equipamientos y dotaciones deben tener un tratamiento específico en cuanto a las condiciones de la tipología en que se desarrollen, según las especificaciones que se realizan al respecto.
5. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas y en las del planeamiento general que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación, Urbanización y la Ambiental y de Actividades Clasificadas.

CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA

Art. 22. Parcela. Definición y condiciones generales

1. Se entiende por parcela la unidad de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución determinadas por este Plan Parcial.
2. Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas contenidas en los planos de ordenación y en estas Normas.


Fdo.: M.ª Isabel Santos García

Art. 23. Manzana

Es la porción de suelo delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o -en su caso- por el ámbito del sector en alguno de sus linderos, según la ordenación pormenorizada determinada en este Plan Parcial. Cada manzana puede tener una o varias parcelas.

Art. 24. Segregación y agrupación de parcelas

1. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por este Plan Parcial y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.
2. No serán divisibles las parcelas cuyas dimensiones no permitan que su segregación tenga como resultado parcelas iguales o mayores a las que estén definidas como mínimas, en las fichas correspondientes de la normativa particular, ni cuando las parcelas estén vinculadas o afectadas a construcciones o edificaciones existentes o autorizadas en ellas.
3. Podrán segregarse las fincas originales parcialmente integradas en el sector, para su división creando como finca independiente la porción de terreno incluida en el mismo.
4. La agrupación de parcelas se permitirá con el fin de posibilitar la actuación conjunta en la promoción y construcción de las edificaciones.

Art. 25. Condiciones de posición y ocupación de la edificación

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que determinan el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de ella, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías, en las fichas de normativas particulares y en las determinaciones que puedan establecerse mediante Estudio de Detalle.
2. Este Plan Parcial establece una serie de elementos de referencia de la posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinadas para fijar el emplazamiento de la construcción.

Art. 26. Referencias planimétricas de las parcelas

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

Las referencias planimétricas determinan sobre la parcela la posición de la proyección horizontal del edificio. En la normativa del planeamiento municipal se señalan las siguientes referencias planimétricas:

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los linderos de la parcela de su propiedad.

- b) Alineación exterior: es la líneas señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.
- c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) Alineación de fachada: es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Podrá coincidir con la alineación exterior o pública.
- e) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada o alineación interior del edificio en las plantas superiores a la planta baja.



Fdo.: M.ª Isabel Santos García

Art. 27. Referencias altimétricas del terreno

Las referencias altimétricas sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En el desarrollo de la normativa del planeamiento general, se emplean las siguientes referencias altimétricas:

- a) Rasante: es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de rasante, se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota del suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Art. 28. Otras referencias de la edificación

En la regulación de la edificación contenida en estas Normas Urbanísticas se emplean también otras referencias, señaladas a continuación:

- a) Cerramiento: es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas o fincas contiguas, o la separación entre éstas y los viales o espacios libres públicos.
- b) Plano de fachada: es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, a excepción de los cuerpos y elementos volados.
- c) Medianera: es la pared lateral que señala el límite entre edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.
- d) Planta baja: es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

- e) Plantas superiores: son las plantas situadas por encima de la planta baja.

Art. 29. Separación a linderos o retranqueos

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste, salvo las excepciones contempladas en la normativa particular. Puede regularse como un valor fijo obligatorio o como valor mínimo.
2. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:
 - a. Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior.
Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
 - b. Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

A falta de concreción en las condiciones particulares será de aplicación obligatoria esta última solución.

Art. 30. Separación entre edificios

La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 31. Ocupación o superficie ocupada

La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.

Art. 32. Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Art. 33. Ocupación del subsuelo

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación.
2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

Art. 34. Ocupación por construcciones auxiliares

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, cuartos de aperos, pérgolas, invernaderos, instalaciones técnicas, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales. Sólo se permiten construcciones auxiliares en aquellas zonas y tipologías en las que se admita expresamente.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 35. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de al superficie de la parcela que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

Art. 36. Área de movimiento de la edificación

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la misma en la parcela.

Art. 37. Superficie libre de parcela

Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela. En ella sólo podrán existir las construcciones que excepcionalmente permita la normativa específica de aplicación, según la tipología de que se trate.

Art. 38. Adaptación topográfica

1. Cuando por desniveles del terreno una parcela deba de presentar muros de contención visibles, su altura no podrá ser superior a 4,00 metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco grados (45°), siendo la dimensión mínima de los bancales 2,50 metros y estar necesariamente ajardinados. La separación a linderos establecida se medirá desde la coronación del muro de contención superior.
2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.
3. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle para resolver la implantación de la edificación en las condiciones


Fdo.: M.^a Isabel Santos García

concretas del terreno de que se trate, incluso alterando las limitaciones establecidas para cada tipología, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas.


CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA.

Art. 39. Condiciones de edificabilidad

Las condiciones de edificabilidad son las que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Art. 40. Superficie edificada computable

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos –salvo las excepciones contempladas en estas Normas, las plantas intermedias diáfanas, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, los pórticos o porches en plantas bajas porticadas –excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos- los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
4. Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquélla que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear habitaciones al exterior de 0,80 metros de altura y sea


Fdo.: M.^a Isabel Santos García

posible desarrollar usos habitables (viviendas, habitaciones, comercios, oficinas, salones, comedores, etc.). El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los contemplados para los sótanos.

5. Salvo regulación expresa de la normativa de condiciones particulares, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.

Art. 41. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el Plan Parcial para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, en relación a la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.
 - c) El valor absoluto en metros cuadrados construidos.

Art. 42. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medida en proyección horizontal.
2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

Art. 43. Condiciones de volumen y forma

Las condiciones de volumen y forma definen la configuración exterior de los edificios y se establecen mediante los parámetros contenidos en los artículos siguientes de este capítulo.

Art. 44. Altura de la edificación

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Se expresa en número de plantas y/o en unidades métricas, a través de los planos de ordenación pormenorizada y de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial.
2. Salvo otras condiciones en la normativa particular de las tipologías, la limitación de altura que se establezca deberá:
 - a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de la fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.
 - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.
3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.
4. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 45. Plantas de sótanos

1. La planta de sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel del suelo exterior definitivo.
2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.
3. En los sótanos no está permitido el uso residencial ni el comercial. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2,20 metros.
4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

Art. 46. Altura de plantas

1. La altura libre mínima y máxima entre piso y techo de la planta baja será de 3,00 y 3,50 metros, respectivamente, cuando se destine a usos públicos o comerciales. Las instalaciones necesarias que hayan de disponerse en falsos techos o pavimentos flotantes, habrán de permitir una altura libre mínima de 3,00 metros. La altura libre mínima será la misma que en el apartado siguiente cuando se destine a otros usos.
2. La altura libre mínima y máxima entre piso y techo de las plantas superiores será de 2,50 y 3,00 metros, respectivamente, admitiéndose en los locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta 2,25 metros.
3. En edificios de uso exclusivo comercial, de servicios o de infraestructuras, se podrá alcanzar 3,50 metros de altura libre máxima en cualquiera de las plantas.

Art. 47. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada, conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrán admitir las siguientes construcciones:

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

- a) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,50 metros la altura máxima.
 - b) Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de la cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3,50 metros la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero, y deberán encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° del plano de la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros.
 - c) Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc.)
 - d) Las construcciones e instalaciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, chimeneas de ventilación, placas de energía solar, antenas etc. Todas estas construcciones se encontrarán por debajo de un plano inclinado que forme 30° con la horizontal y trazado desde las fachadas a 1,50 metros sobre la altura máxima. Se considerará, a estos efectos, como fachada la línea divisoria de cambios de altura por diferencias entre las rasantes en el caso de construcciones escalonadas, así como las alineaciones a jardines interiores y servidumbres.
 - e) En cualquier caso, las anteriores construcciones e instalaciones no podrán tener una altura superior a 2,00 metros sobre el plano de la cubierta.
 - f) El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la cubierta.
 - g) Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería, debiendo cumplirse las condiciones de estética contenidas en el planeamiento general.
 - h) Se prohíbe expresamente la ubicación en cubierta de cajas de escalera, lavaderos, trasteros y construcciones similares.
2. La normativa particular de cada tipología regulará, en función de las diferentes características de cada una de ellas, las condiciones o limitaciones específicas de las construcciones e instalaciones consideradas como admitidas en este artículo.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 48. Altura de los edificios de uso dotacional

La altura máxima edificable de los equipamientos dotacionales de titularidad pública que se sitúen en zonas de edificación abierta será libre, cuando no lo impida la normativa particular aplicable.

Art. 49. Cuerpos volados

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.
2. Los cuerpos volados admisibles según las Normas Subsidiarias se clasificarán en cerrados y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada tipología, con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:
 - a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos y están integrados como una mera continuidad de las diferentes estancias o espacios interiores.
 - b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas. Se entiende por balcón saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve e independiente de la misma y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja.

Art. 50. Elementos volados

Son elementos volados los salientes de las fachadas que no pueden ser ocupados ni habitados y forman parte de la ornamentación y protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc., no podrán exceder la alineación de fachada a una altura inferior a 3,00 metros medidos desde la rasante de la acera.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE CALIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art. 51. Calidad, seguridad e higiene de las edificaciones

1. Las edificaciones contendrán –en sus soluciones de proyecto- la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia y seguridad de los materiales empleados y de sus sistemas de montaje, fabricación en obra o colocación. En cualquier caso, deberán observarse las determinaciones contenidas en las normativas sectoriales que sean de aplicación.
2. Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad establecidas por la normativa reguladora de tales aspectos aplicable en Canarias, además de lo establecido en el planeamiento general.

Art. 52. Local o Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. Se excluyen en esta categoría las cocinas, los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - a. Dar sobre una vía o espacio libre público.
 - b. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
3. Además, deberán cumplir las condiciones sobre superficie de huecos y ventilación que se establecen en el planeamiento general y en la normativa sectorial aplicable.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 53. Escaleras

1. Las escaleras deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en la normativa que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y en las sectoriales correspondientes.
2. En edificaciones de uso único comercial o de oficinas, podrá prescindirse de la iluminación y ventilación naturales de las escaleras, siempre que cumplan las disposiciones vigentes en materia de protección contra incendios y cualquier otra normativa sectorial que sea de aplicación.

Art. 54. Clases de patios

Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

- a) Patio de luces y ventilación: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o de su perímetro.
- b) Patio de manzana: es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela, conformando -por sí solo o junto con los de las parcelas colindantes- un espacio único no edificado o edificado conforme a su regulación específica.

Art. 55. Patios de Luces y Ventilación

1. Los patios que ventilen o iluminen dependencias habitables habrán de cumplir con las condiciones mínimas establecidas en la normativa que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas, con independencia del uso concreto a que se destinen.
2. La ventilación de cuartos de aseos y otras dependencias se hará con arreglo a la Norma Tecnológica aplicable y normativa sectorial del uso correspondiente.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su ventilación.

- Eda: M. Isabel Santos García
4. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados, salvo que lo permitan expresamente las condiciones particulares o específicas.
 5. Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Art. 56. Patios de manzana

1. En las manzanas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción en nueva planta, ni obras de ampliación, en su caso, que ocupen los patios de manzana, salvo en circunstancias en las que expresamente lo permita el planeamiento general.
2. Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Si estuvieran divididos en diferentes propiedades, dicho porcentaje será de aplicación a la superficie de cada una de ellas.

Art. 57. Accesibilidad y supresión de barreras físicas

1. La construcción de obra nueva, ampliación, rehabilitación y reforma total o parcial de todo edificio o local de titularidad pública o privada cuyo uso implique la concurrencia de público de todo o parte del mismo, deberá garantizar el acceso y la utilización del mismo, de forma autónoma, por las personas con limitación, o con movilidad o comunicación reducida, con cumplimiento estricto de lo contenido en el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
2. En la memoria y documentación gráfica correspondiente a los proyectos de construcción, ampliación, rehabilitación y reforma se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas mediante la elaboración de una ficha técnica de accesibilidad obligatoria que se confeccionará conforme a las determinaciones que se especifican en el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, y las que pueda contener la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización.

Fdo.: M.^a Isabel Santos Garza

Art. 58. Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 0,50 metros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 0,95 metros o una barandilla de 1,00 metros. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 0,95 metros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Art. 59. Normas básicas para dotaciones, servicios e instalaciones

1. Las instalaciones deberán ajustarse, en todo caso, a las normativas y disposiciones generales y sectoriales de obligado cumplimiento y a lo dispuesto en el planeamiento general y, en su caso, en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen.
2. Toda edificación deberá cumplir con las dotaciones, servicios e instalaciones que determine la normativa sectorial aplicable en razón del uso.

Art. 60. Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas dispondrán de una dotación mínima de 125 l/hab./día.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

Art. 61. Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar salida libre de humos de combustión por fachada, patios comunes, balcones o ventanas, debiendo conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate y cumpliendo la normativa sectorial de aplicación a la misma.
2. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

Art. 62. Instalación de clima artificial

1. Siempre que sea posible se procurará compatibilizar los sistemas de clima artificial con la iluminación y ventilación naturales, cumpliendo las condiciones establecidas al respecto para cada uso y buscando la solución de diseño que conduzca a un mayor consumo energético y a la mejor integración de las fachadas en el paisaje urbano.
2. Las instalaciones de ventilación se justificarán por su capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida en aquéllos donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y a las condiciones higiénicas que implica la renovación del aire.
3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y las instrucciones que para su aplicación puedan

emitir los departamentos municipales competentes en la materia.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse mediante chimenea hasta la cubierta del edificio.

Art. 63. Garajes

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o de sótano de los edificios, salvo en los supuestos prohibidos en la normativa particular.
- b) En edificaciones autorizadas bajo el viario o los espacios libres públicos.

Art. 64. Condiciones de los garajes

1. Los garajes deberán cumplir con las normativas sectoriales que sean de aplicación, con especial atención al cumplimiento de la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras físicas, y con las determinaciones contenidas en estas Normas, en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en su caso, y en la reglamentación sectorial que sea de aplicación.
2. Los accesos habrán de cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en la normativa que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de accesibilidad a las mismas, con independencia del uso concreto a que se destine la edificación.
3. La altura libre de los garajes será como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta 2,00 metros en puntos localizados de paso de instalaciones.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 65. Dotación de Aparcamientos

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos según lo establecido en los números siguientes.
2. Salvo lo indicado en la ficha de normativa particular de la parcela A, al menos el 60% de la dotación mínima de aparcamientos que se establecen en las fichas de normativa particular deberán ubicarse en plantas baja o de sótano.
3. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales del mismo.
4. Para la implantación de usos especiales o para aquéllos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las edificaciones, se consideran inseparables de éstas, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES

Art. 66. Definición de las condiciones estéticas

1. Condiciones estéticas son las que se establecen para las edificaciones y cualquier otro acto o intervención con incidencia en el terreno en el que se producen, con el propósito de que las transformaciones de los terrenos previstas o permitidas por el planeamiento se realicen con el debido cuidado y respeto al paisaje urbano o rústico.
2. Las condiciones estéticas que se establecen en este capítulo, en el planeamiento general, y en su caso, en la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, son de

Fdo.: M.ª Isabel Santos García


aplicación a todas las obras, actuaciones o intervenciones sujetas a licencia o autorización municipal.

Art. 67. Disposiciones generales de estética urbana

1. La consecución de un óptimo paisaje urbano, tanto en lo que se refiere a los edificios –en conjunto o individualmente– como a los terrenos o espacios no edificados, es uno de los objetivos de este Plan Parcial. Por lo tanto, cualquier actuación o intervención que pudiera afectar a la percepción de la imagen del paisaje urbano deberá contar con la pertinente licencia o autorización municipal.
2. Las nuevas construcciones y cualquier modificación del exterior de las existentes, incluidas las cubiertas, los patios y las fachadas traseras, deberán responder en su diseño y composición a características acordes con el ambiente en el que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda ser de aplicación, se pondrá especial cuidado en el sistema de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y tonalidades.
3. A los efectos de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse para la concesión de la pertinente licencia que el proyecto incluya un análisis sobre el medio en que se localiza la edificación a construir o modificar, con utilización de perspectivas axonométricas o montajes fotográficos u otros documentos gráficos en relación al conjunto de las calles o plazas y espacios libres a los que aquélla da frente, o respecto a los lugares que permitan su vista.

Art. 68. Condiciones generales de las fachadas

1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se consideran como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde el viario o los espacios libres públicos o desde otros edificios. Las fachadas de las alineaciones interiores tendrán, por tanto, la misma consideración que las fachadas con frente a la alineación exterior. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación, o por otra causa, queden medianeras al


Fdo.: M.ª Isabel Santos García

descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.

2. El tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberán responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto la composición de huecos no podrá obedecer a la simple transposición a la fachada del uso interior de las dependencias de la edificación, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias del servicio.
3. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquéllos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al ornato y a la buena imagen del paisaje urbano.
4. Si la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, en su caso, establece criterios estéticos y de diseño serán de obligada observancia en las obras de mantenimiento y reforma de fachadas o de tratamiento de medianeras.

Art. 69. Tratamiento de plantas bajas

El tratamiento de las plantas bajas se someterá a las determinaciones siguientes:

a) Obras mayores de nueva planta

Las plantas bajas tendrá un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación.

No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja. El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferentes en un mismo edificio.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

b) Obras menores de reforma

Las obras menores de reforma que se realicen en las plantas bajas se ajustarán a los criterios expresados en el punto anterior, relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente.

Art. 70. Mantenimiento de fachadas

Las operaciones de limpieza, pintado y/o conservación de la fachada deberán comprender a su totalidad, con el fin de preservar el aspecto unitario de la misma y la óptima imagen del paisaje urbano.

Art. 71. Instalaciones en la fachada

1. En las fachadas se prohíben todas las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, cajeros automáticos, vitrinas, antenas, y las instalaciones y elementos similares. Sólo se permitirán las cajas de registros de luz, agua y teléfonos cuando por exigencias de la normativa sectorial correspondiente sea imposible una localización alternativa.
2. Se prohíben expresamente los tendidos aéreos de electricidad, telefonía o cualquier otro. Además, deberán resolverse las situaciones existentes en los supuestos previstos y de acuerdo a lo establecido en el planeamiento general.
3. Las instalaciones de elementos o soportes publicitarios o de información se regirán por lo dispuesto al respecto en el planeamiento general.

Art. 72. Condiciones generales de las cubiertas

1. A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se consideran como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde el viario o los espacios libres públicos o desde otros edificios. Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que sus fachadas verticales, cuidando el resultado formal y visual de las mismas.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

2. La disposición de las cubiertas inclinadas, de teja, en su caso, será de tal manera, que no se produzcan encuentros extraños con otros volúmenes de la edificación, ni se originen mordeduras para conseguir terrazas o azoteas. Todo ello con el fin de conseguir que el resultado formal sea limpio, homogéneo y cuya figura se asemeje al máximo a cuerpos geométricos simples, sin añadidos o recortes.
3. Las cubiertas inclinadas de tejas se rematarán:
 - a) Mediante cornisas constituidas por dos o tres capas de tejas embutidas o por una pieza pétreo con remate, cuyo vuelo máximo será igual al canto de dicho elemento.
 - b) Mediante un paramento vertical, en cuyo caso el final del faldón deberá acusarse en fachada mediante una cornisa pétreo artificial o natural o de madera con remate adaptado a lo establecido en estas Normas y cuyo vuelo máximo será igual a 1,5 veces el canto de dicho elemento de remate.
4. Las instalaciones de energía solar o las antenas receptoras de telecomunicaciones que se sitúen en la cubierta no podrán ser visibles desde la vía pública.

Art. 73. Marquesinas

Sólo se permitirán marquesinas cuando estén contenidas en el proyecto de la edificación a la que pertenezcan, siempre que lo permita la normativa del planeamiento general para la tipología de que se trate, o cuando lo autorice expresamente el Ayuntamiento en los espacios libres públicos, en las condiciones establecidas en la citada normativa del planeamiento general.

Art. 74. Cerramientos de parcelas o solares

1. Los solares o terrenos no edificados deberán cercarse cuando así lo ordenen el Ayuntamiento por convenir al ornato o al paisaje urbano. Las parcelas edificadas deberán contar necesariamente con cerramiento en las tipologías en que así se prevea, en los números siguientes.

- Fdo.: M.ª Isabel Santos García
2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación exterior, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a las condiciones estéticas. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.
 3. El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía o espacios públicos en parcelas con tipología alineada a vial con jardín delantero, ciudad jardín o edificación abierta, se realizará mediante muro ciego de altura media no superior a 1,20 metros y verja o reja diáfana o transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de 2,20 metros.
 4. Los cerramientos divisorios de parcela podrán ser opacos hasta una altura máxima de 2,50 metros medidos desde la cota del suelo, salvo en el lindero del jardín delantero que deberá realizarse según lo regulado en el número anterior.

Art. 75. Muros de contención

Los muros de contención visibles desde las vías o espacios libres públicos, tanto exteriores como medianeros, deberán tener tratamiento de fachada y su acabado será preferiblemente en textura natural.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE.

Art. 76. Parcela mínima

Las parcelas establecidas se consideran indivisibles

Art. 77. Ocupación máxima

La ocupación máxima incluye la superficie destinada a construcciones auxiliares y sótanos.



Fdo.: M.ª Isabel Santos García

Art. 78. Adaptación topográfica

1. En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más de 3,00 metros o menos de 5,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.
2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

Art. 79. Altura reguladora máxima

La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

Art. 80. Planta Baja

1. Es aquella planta que tiene el pavimento entre -0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.
2. La altura máxima de la planta baja en las zonas comunes de los hoteles podrá ser de hasta 4,00 metros. Se permite mayor altura a costa de contar el exceso como otra planta.

Art. 81. Planta Sótano

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Art. 82. Construcciones auxiliares

Las construcciones auxiliares permitidas son aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuarto de máquinas, etc. La altura máxima de las mismas será de una planta.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

- Art. 83. Configuración y tratamiento de los espacios libres privados.
1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse de modo que permitan un fácil acceso de los servicios de protección civil a cualquier punto de aquéllas y se respeten la condiciones aplicables establecidas por la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
 2. Estos espacios libres privados deberán destinarse a jardines, lugares de estancia o juegos, o a aparcamientos de vehículos, no pudiendo superar éstos últimos un 10% de la totalidad de los espacios libres que existan en la parcela.
 3. Se dispondrá como mínimo de un árbol de porte por cada 100 metros cuadrados de parcela.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN.


- Art. 84. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.

Según la intensidad y las características de las edificaciones admitidas en la tipología de Ciudad Jardín, se distinguen los siguientes tipos:

1. Ciudad Jardín aislada: es la formada por edificaciones unifamiliares en el interior de su parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

2. Ciudad Jardín agrupada: es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario, conformando espacios de uso comunitario.


Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 85. Parcela mínima

En los diferentes tipos de edificaciones en Ciudad Jardín, se fijan las siguientes dimensiones y condiciones de parcela mínima:

	Superficie Mínima	Círculo Inscribible	Frente mínimo
CJ1 Aislada Grado 1	400m ²	15 m	10 m
CJ3 Agrupada	1.000 m ²	25 m	20 m

Art. 86. Ocupación máxima

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 40%, incluyendo las construcciones auxiliares, salvo en la edificación aislada grado 1, en donde se establece una ocupación máxima del 30%.
2. Los sótanos tendrán el mismo porcentaje de ocupación que la edificación sobre la cota de suelo en cualquiera de los tipos de edificación.

Art. 87. Adaptación topográfica

1. En los terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más de 3,00 metros o menos de 5,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.
2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

Art. 88. Altura reguladora máxima.

La altura de la edificación de ciudad jardín se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 89. Planta Baja

La planta baja de un edificio de Ciudad Jardín es aquella que tiene el pavimento entre $-0,30$ y $1,20$ metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Art. 90. Planta Sótano

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Art. 91. Construcciones auxiliares

Se admiten adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garaje, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas, no superen la altura máxima de $3,00$ metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a $10,00$ metros.

Art. 92. Tratamiento de los espacios libres privados

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de los servicios de protección civil a cualquier punto de aquellas.
2. Tales espacios libres privados estarán destinados a jardines, lugares de estancia y juegos, y a aparcamientos de vehículos, no pudiendo superar estos últimos un tercio de la totalidad de la superficie de dichos espacios no edificados.
3. En ellos se dispondrá como mínimo un árbol de porte por cada 100 metros de parcela.

Art. 93. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada

1. La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de $50,00$ metros y el ancho máximo será de $15,00$ metros.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

2. La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8,00 metros, ni entre dos testeros inferior a 5,00 metros.
3. El número máximo de viviendas será de una por cada 175 m² de parcela.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

TÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 94. Definición y régimen de los usos

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidos en el ámbito es el destino que establece para los mismos el planeamiento. Por razón del régimen jurídico aplicable a la propiedad, estos usos pueden ser públicos o privados.
2. En desarrollo del planeamiento general, este Plan detalla las condiciones de uso de los terrenos y edificaciones dentro de su ámbito. Cualquier uso, por tanto, tendrá las limitaciones y las condiciones de admisibilidad y compatibilidad establecidas en estas Normas y en la legislación sectorial que, en su caso, sea de aplicación; y siendo de aplicación subsidiaria lo contenido en la normativa urbanística del planeamiento general.
3. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.

Art. 95. Uso genérico y usos específicos, pormenorizados y complementarios.

1. El uso característico o genérico del sector es el Turístico-Residencial.
2. Los usos específicos son las categorías de usos según las actividades que éstos comprenden, que se determinan como principales o característicos de las manzanas, parcelas o edificaciones que se delimitan o definen por la ordenación pormenorizada de este Plan Parcial.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

3. Los usos pormenorizados son aquéllos en los que, a su vez, pueden dividirse los específicos, cuando resulta necesario por comprenderse dentro de éstos actividades individualizables. Tal pormenorización permite determinar los usos característicos en los ámbitos más concretos y precisos de la ordenación detallada (locales, plantas o partes de una misma edificación o de un mismo terreno) y alcanzar una regulación que abarque lo más ampliamente posible la compleja interrelación y casuística de la compatibilidad entre unos y otros.
4. Además de los usos genéricos y de sus categorías de usos específicos y pormenorizados, existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de los mismos. Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en el planeamiento general, según los diferentes supuestos regulados.

Art. 96. Clasificación de los usos

1. El esquema de la clasificación general de los usos, siguiendo la sistemática del planeamiento general que se permiten en este Plan, con las condiciones establecidas en este Título, es el siguiente:

Usos genéricos	Usos específicos
- Residencial:	- Vivienda Unifamiliar
- Turístico:	- Hotelero
- Terciario:	- Comercial - Oficinas - Hostelería
- Dotacionales:	- Deportivo - Cultural

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

- | | |
|---------------------|---|
| - Recreativo: | - Equipamiento Deportivo |
| - Infraestructuras: | - Estación de Servicios
- Viaria |
| - Espacios Libres: | - Parque Urbano
- Áreas ajardinadas
- Espacio libre de protección |

Art. 97. Usos prohibidos

Son usos prohibidos los no permitidos expresamente o los no admitidos por efecto de las condiciones establecidas en este Título, además de las prohibiciones de uso específicas establecidas por incompatibilidad con el uso característico o principal en los casos en los que así se señale. También serán usos prohibidos aquéllos que lo son por determinarlo su legislación sectorial específica en relación a su incompatibilidad con los usos principales previstos por este Plan.

Art. 98. Diferentes usos en un mismo edificio

1. La existencia de diferentes usos en un mismo edificio se admite sólo en las condiciones y en los supuestos que se determinan en este Título y, subsidiariamente, en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.
2. Cuando el uso principal esté acompañado de otro, cada uno cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. En cualquier caso, de existir un uso de acceso público con concurrencia de personas, deberá cumplirse la legislación sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Art. 99. Definición y categorías del uso residencial

1. El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler prolongado, comprendiendo la actividad propia de vivienda, y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.
2. A los efectos de la regulación del uso residencial se distingue la siguiente categoría de uso específico:
 - Vivienda Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda.

Art. 100. Condiciones generales de la residencia

Toda vivienda cumplirá con la normativa básica vigente o la específica aplicable en Canarias, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Art. 101. Condiciones de admisibilidad del uso residencial

El uso residencial se admite exclusivamente en aquellas parcelas en las que se establece como uso característico.

Art. 102. Usos compatibles con el residencial

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos específicos o pormenorizados, y –en su caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia.

- Fdo.: M^a Isabel Santos García
2. Los usos compatibles con el uso Residencial Unifamiliar, son los siguientes:
- Despacho profesional anexo a la vivienda del titular.
 - Talleres domésticos o artesanales, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en este Título, y subsidiariamente en el planeamiento general.
 - Dotaciones Públicas cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de Residencial Unifamiliar.
 - El uso complementario de garaje se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según el planeamiento general.

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Art. 103. Definición del Uso Turístico.

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.
2. Según las características y servicios de los distintos productos turísticos, éstos podrán a su vez enmarcarse dentro de alguna de las categorías o modalidades (estrellas o llaves) contempladas en la normativa turística, dentro de las generales de hotelero o extrahotelero, sin perjuicio de la clasificación de usos turísticos específicos y pormenorizados que se realiza en los artículos siguientes.

Art. 104. Categorías específicas del uso turístico. *Fdo.: M.ª Isabel Santos García*

El uso turístico se puede desarrollar, en cuanto a los usos específicos sólo en la categoría de Hotel, definida como edificios o con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

Art. 105. Categorías pormenorizadas del uso turístico.

El uso turístico hotelero puede presentarse exclusivamente en la categoría pormenorizada de Hotel de 5 estrellas, según lo establecido en el Decreto 187/2001, de 3 de octubre por el que se regulan las condiciones especiales que han de cumplir los hoteles de 5 estrellas para entenderse comprendidos en el supuesto previsto en el artículo 2.4.e.2 de la ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.

Art. 106. Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, y con lo establecido por el planeamiento general.
2. El uso deberá desarrollarse en establecimiento de Hotel con la categoría mínima de cuatro estrellas según la normativa sectorial aplicable, sin que se admita como compatible ningún otro uso turístico alojativo.

Art. 107. Compatibilidad de usos con el turístico

1. Los usos comerciales y de hostelería se admiten exclusivamente en el interior de los establecimientos turísticos, sin acceso directo desde el exterior, y como servicio complementario de la actividad turística.


Fdo.: M.^a Isabel Santos García

2. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos del área turística.
3. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas –admitiéndose en este caso incluso la sustitución del uso turístico- o bien formando parte de otro producto turístico o implantado en su mismo ámbito.
4. Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán dotaciones o infraestructuras que presten servicio exclusivamente a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.
5. El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Art. 108. Definición y categorías específicas de uso terciario

1. El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares.
2. Los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías específicas de segundo grado:
 - Comercial: Es el uso que tienen como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles del tráfico comercial (peluquerías, revelado de fotografía, reprografía, locales para el

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

alquiler de enseres domésticos, agencia de viajes, mensajería, etc.)

- Hostelería: Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y de servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local.
- Oficinas: Es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.


Art. 109. Categorías pormenorizadas del uso comercial

A los efectos de su admisibilidad y de su pormenorización, se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:

- Puesto de venta: espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.
- Pequeño comercio: Local permanente, cerrado, cuya superficie total de venta no supera los 250 m².
- Comercio medio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m².
- Galería comercial: Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m².

Art. 110. Categorías pormenorizadas del uso de oficinas

A los efectos de su admisibilidad y de su pormenorización, se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades en los locales de oficinas:


Fdo.: M.^a Isabel Santos García

- Despachos profesionales: Local independiente en el que se realizan trabajos profesionales, situado en un edificio en el que predominan otros usos, o bien como anejo a la vivienda del titular, cuya superficie en el primer caso no podrá superar los 250 m² y en el segundo el 50 % de la superficie de la vivienda, y en el que no se genera una afluencia continuada de público.
- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie (incluyendo la de estancia del público) no superará 500 m² construidos.
- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.

Art. 111. Categorías pormenorizadas del uso de Hostelería

A los efectos de su admisibilidad y de su pormenorización, se distinguen las siguientes categorías del tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de Hostelería:

- Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Bares: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.

Art. 112. Condiciones del uso comercial y de hostelería

1. Deberá respetarse la aplicación de la normativa sectorial y la reguladora de las actividades clasificadas como molestas,

insalubres, nocivas y peligrosas; para posibilitar la compatibilidad de ambas actividades.

Edo.: M.^a Isabel Santos García

2. Todo local comercial o de hostelería deberá disponer, al menos, de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, de dimensión no inferior a 80 centímetros de lado, y con paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público, este servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada 75 clientes o fracción, debiendo cumplir con la normativa sectorial y la de accesibilidad y supresión de barreras físicas. En locales de dimensión inferior a 50 m² podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.
3. Además de cumplir con las determinaciones contenidas en el artículo anterior, en la legislación sectorial y en la que regula las actividades clasificadas y los espectáculos públicos, los locales donde se ubiquen tales actividades deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) El comercio de mercancías de fácil descomposición implicará la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.
 - b) Las actividades molestas por generación de humos, gases no nocivos, olores, polvo, etc., requerirán para ser autorizadas disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior trasero del edificio, sin posibilidad de que se causen molestias a los colindantes o viandantes.
 - c) En el caso de actividades generadoras de ruido, sin perjuicio de la reglamentación de su horario, no se admitirán aquéllos que produzcan o transmitan a los locales contiguos, un nivel de ruido superior a 40 Db.
 - d) El uso de Hostelería como compatible con el uso turístico y/o residencial, estará condicionado –en su caso- por lo que determinen la regulación sectorial específica, pudiendo establecerse además limitaciones y prohibiciones para tales actividades en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzcan o prevean efectos negativos que ocasionen molestias imposibles de solventar mediante medidas correctoras, aunque


Fdo.: M.^a Isabel Santos García
tales molestias provengan de la reunión de personas en el exterior o en las proximidades de dichos locales.

Art. 113. Condiciones particulares de los kioscos

1. Los kioscos podrán instalarse en los espacios libres públicos mediante concesión municipal por período de tiempo limitado, y según la legislación aplicable; deberán contar con saneamiento, eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable cuando se dediquen a la actividad de hostelería.
2. La superficie construida máxima de los kioscos no podrá ser superior a 30 m² ni ocupar en total más del 5% de la superficie de espacio libre de uso público donde se ubique.
3. Su instalación exigirá un proyecto técnico y su diseño deberá realizarse de forma que se integre en el entorno del lugar en el que vaya a instalarse.

Art. 114. Condiciones generales del uso de oficinas

1. Los locales de oficinas deberán cumplir las condiciones propias de las tipologías en las que se desarrollan, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
2. En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones que se determinen, en su caso, en la legislación sectorial aplicable, y en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.
3. Salvo en los despachos profesionales anejos a la vivienda, de su titular, deberán cumplirse como mínimo las siguientes condiciones:
 - Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios o aseos: Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción superior a 100, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.
 - En ningún caso los servicios podrán comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.


Fdo.: M.ª Isabel Santos García

CAPÍTULO 5. USOS DOTACIONALES

Art. 115. Definición del uso dotacional

1. Son usos dotacionales las que prestan a la población servicios de carácter básico o considerados como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente con una relación o de forma más o menos directa.
2. Los usos dotacionales pueden llevarse a cabo en equipamientos de carácter comunitario o en espacios libres públicos, dependiendo de que la prestación del servicio de que se trate necesite de instalaciones o edificaciones o esté vinculado principalmente a espacios no edificados.
3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas, salvo que se determine expresamente el carácter privado de la titularidad de los equipamientos, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la administración pública o indirectamente mediante la gestión privada de los mismos.

Art. 116. Categorías específicas de equipamientos dotacionales

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, y en relación a los que se recogen en este Plan o podrían admitirse, en su caso, se distinguen las siguientes categorías específicas de los equipamientos dotacionales:

- a) Deportivo: Equipamientos o instalaciones destinados a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello. No se consideran de uso dotacional sino de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada.
- b) Social Asistencial: Equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.)
- c) Equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.)

- d) Espacios libres públicos: Terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

Art. 117. Condiciones generales de los equipamientos

1. Las condiciones que se señalan para estas dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a tales efectos, se representan en el plano de ordenación correspondiente a los usos determinando el destino concreto del equipamiento.
2. Los equipamientos habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como las determinaciones y condiciones que se contienen en estas Normas.

Art. 118. Usos compatibles con los equipamientos dotacionales

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a los equipamientos dotacionales, además del uso principal, se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve o complemente los fines dotacionales previstos y sea conveniente para el correcto desarrollo de la actividad de que se trate, con limitación de los usos expresamente prohibidos en este Plan.
2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a equipamientos culturales, social-asistenciales y deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos, según la funcionalidad del equipamiento.
3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el equipamiento comunitario.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 119. Categorías pormenorizadas de los Espacios libres públicos

A los efectos de establecer sus condiciones y características funcionales se distinguen las siguientes clases o categorías pormenorizadas de los espacios libres públicos considerados en este Plan:

a) Parques Urbanos:

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano, en los que predomina la vegetación.

b) Áreas ajardinadas:

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte, y destinados a servir de protección del viario colindante y como mejora ambiental del entorno.

c) Espacios libres de protección:

Espacios libres públicos situados sobre terrenos que deben mantenerse en su estado natural, dadas sus características naturales y el grado de conservación de los mismos, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

Art. 120. Condiciones generales de los espacios libres públicos

1. Los espacios libres públicos cumplen la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
2. Su diseño tendrá especialmente en cuenta las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, adecuándose de modo que no sólo no existan impedimentos para ellos, sino que sean lugares idóneos para la estancia de estas personas y respetando –en cualquier caso- la normativa aplicable sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas y lo dispuesto sobre ello en estas Normas.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

3. Los componentes básicos para el diseño de las áreas de estancia y juego en los espacios libres públicos, son los siguientes:
 - a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena o materiales adecuados.
 - b) Juegos preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y áreas de arena o materiales adecuados.
 - c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre, siempre que la superficie global lo permita sin menoscabo de la finalidad genérica que deben cumplir según su categoría.
 - d) Áreas de plantación y ajardinamiento.
 - e) Islas de estancia: lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
 - f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de contaminantes.
4. La iluminación de los espacios libres públicos deberá realizarse en las condiciones determinadas para la red viaria.

Art. 121. Usos compatibles con los espacios libres públicos

1. Se admiten las edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios de los parques o jardines, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de cuatro (4) metros, equivalente a una sola planta.
2. Además, se admite expresamente el uso comercial en la categoría de Kiosco, en las condiciones establecidas en este Título.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 122. Supresión de barreras físicas en vías y espacios libres

1. En las vías y espacios libres deberá cumplirse con lo establecido en la legislación aplicable sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
2. Sin perjuicio de la normativa reglamentaria de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, el diseño de los elementos de urbanización y mobiliario urbano en las vías y espacios libres públicos, deberá cumplir las siguientes normas en orden a la eliminación de las posibles barreras físicas, siempre y cuando las condiciones topográficas lo permitan y no existan recorridos alternativos:
 - a) El diseño y trazado de los itinerarios peatonales se realizará de forma que los desniveles no alcancen una inclinación longitudinal superior al 8% y además habrán de disponer de una anchura tal que permita el cruce de dos personas, una de ellas en silla de ruedas, como mínimo de 150 centímetros de ancho libre de todo obstáculo. Cuando la inclinación transversal sea superior a 20 centímetros se habrá de proteger con bordillo longitudinal de un mínimo de cinco centímetros de altura.
 - b) Las rejas y registros estarán enrasados con el pavimento circundante. Las rejas tendrán unas aberturas con unas dimensiones máximas y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.
 - c) La disposición y diseño de los alcorques intentará no obstaculizar zonas de circulación de personas.
 - d) En caso de existir escaleras, éstas se realizarán con acabado en material antideslizante, dotándose de pasamanos al menos en uno de sus lados, y de forma que tengan una dimensión confortable de huella con un mínimo de 32 centímetros y una contrahuella máxima de 14 centímetros, que facilita su utilización por personas con movilidad reducida, ancianos y niños. Los puntos de descanso tendrán una dimensión mínima de 125 centímetros y su anchura libre permitirá el paso simultáneo de dos personas.
 - e) Los tramos de escalera deberán complementarse con rampas, siempre que no exista otro itinerario alternativo. Las rampas no podrán tener la pendiente longitudinal superior a 10% y una pendiente transversal superior al 2%, y deberán estar dotadas de pasamanos a ambos

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

lados. Su anchura mínima será de 120 centímetros y el acabado se realizará en material antideslizante.

- f) Los elementos de mobiliario urbano, las señales de tráfico, los semáforos, los postes de las luminarias, o cualquier otro elemento de señalización, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para los peatones y se diseñarán de tal forma que no supongan discriminación para los ancianos, niños y personas con limitaciones de movilidad o comunicación.
- g) La protección y señalización de las obras en la vía pública, los andamios, zanjas o cualquier otro tipo de elementos en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de modo que pueda detectarse a tiempo la existencia de un obstáculo.

Art. 123. Ubicación de contenedores de residuos

La ubicación de contenedores de residuos en los espacios y vías públicas se realizará de tal manera que causen el menor impacto posible en la percepción visual de los espacios urbanos y en la utilización de los mismos con arreglo a las funciones que deben desempeñar en relación a la mayor calidad del medio ambiente urbano.

Art. 124. Definición y categorías de la red viaria

1. Tienen uso de red viaria los espacios provistos por el Plan para el tránsito y movilidad de las personas y el tráfico de los vehículos, así como los que permiten el estacionamiento de éstos.
2. A los efectos de su pormenorización se distinguen las siguientes clases o categorías de red viaria:
 - a) Vías de circulación rodada: son aquellas cuya función vial es canalizar el tráfico rodado en el ámbito del Plan, permitiendo al propio tiempo el tránsito peatonal.
 - b) Vías peatonales: son las que tienen como función exclusiva posibilitar el paso y la movilidad de los peatones.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 125. Condiciones de diseño de la red viaria

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y de carácter estético y de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
2. La separación entre las áreas destinadas al peatón y a los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencias de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría (circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, etc.)
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones no presentará obstáculos para la circulación de personas y vehículos de mano, según disponga la legislación y normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.
5. En cualquier caso, se tendrá especial atención en la aplicación de las determinaciones sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas establecidas en estas Normas y en su legislación sectorial de aplicación, así como en la utilización de fuentes lumínicas de bajo consumo y escaso flujo lumínico, lo que deberá contemplarse en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

CAPÍTULO 6. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 126. Definición de los usos de infraestructuras

Los usos de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Art. 127. Categorías específicas y pormenorizadas de las infraestructuras

Los usos de infraestructuras se dividen en categorías específicas del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

1. Hidráulicas:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas en depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

2. Saneamiento:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

3. Energía:

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

4. Telecomunicaciones:

Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

5. Estación de servicio:

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en el Título Cuarto de esas Normas.

6. Aparcamientos:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

7. Tratamiento de residuos:

Instalaciones destinadas a la gestión tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

Art. 128. Condiciones generales de admisibilidad de la infraestructura de Estación de servicio

La admisibilidad del uso de infraestructura de la estación de servicios deberá cumplir las condiciones que se establezcan en la normativa sectorial de aplicación y en el planeamiento general del municipio, además de la que se derive de la ficha de la normativa particular correspondiente del Anexo de estas Normas así como, las limitaciones que pudieran contenerse en las Ordenanzas Municipales de edificación o de Actividades Clasificadas.

Art. 129. Usos compatibles con la infraestructura de Estación de servicio

Se admitirán como compatibles los usos secundarios específicos expresamente señalados en la ficha correspondiente del Anexo de estas Normas, de acuerdo a las condiciones que en cada caso se establezcan en la normativa urbanística de planeamiento general o en el desarrollo de las mismas a través de Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO 7. USOS RECREATIVOS

Art. 130. Definición y categorías de los Usos Recreativos.

1. Son usos recreativos aquéllos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.
2. Entre las categorías de uso recreativo contempladas en el planeamiento general se admitirán las expresamente señaladas en la ficha correspondiente.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

Art. 131. Condiciones generales de admisibilidad de los usos recreativos

La admisibilidad de los usos recreativos deberá cumplir las condiciones que se establezcan en la normativa sectorial de aplicación y en el planeamiento general del municipio, además de la que se derive de la ficha de la normativa particular correspondiente del Anexo de estas Normas así como, las limitaciones que pudieran contenerse en las Ordenanzas Municipales de edificación o de Actividades Clasificadas.

Art. 132. Usos compatibles con los usos recreativos

Se admitirán como compatibles los usos secundarios específicos expresamente señalados en la ficha correspondiente del Anexo de estas Normas, de acuerdo a las condiciones que en cada caso se establezcan en la normativa urbanística de planeamiento general o en el desarrollo de las mismas a través de Ordenanzas Municipales.

ANEXO:
FICHAS DE NORMATIVA
PARTICULAR

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

MANZANA O PARCELA	A
-------------------	---

USO CARACTERÍSTICO:	TURÍSTICO
USOS ESPECÍFICOS:	Hotelero (Hotel 5 *)
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas
NÚMERO MÁXIMO DE PLAZAS ALOJATIVAS:	1.296 pz.

TIPOLOGÍA	Abierta
SUPERFICIE	78.284 m ² s
PARCELA MÍNIMA	78.284 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,6357 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	49.768 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	40 %
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	- m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	4 pl. (1)
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	13,60 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	562 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

(1) El número máximo de plantas con frente a la calle A, será de 3.

- Esta parcela, junto con la F, conforman una única unidad de explotación.
- En la parcela se habrá de ubicar una planta desaladora de acuerdo con lo establecido en la Memoria de Ordenación y un depósito de 700 m³.
- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias. En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se regulan por el artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- El proyecto del hotel deberá contemplar el diseño de un acceso peatonal dentro de la parcela hotelera que conecte la calle A con el paseo marítimo, al objeto de cumplimentar las condiciones establecidas en el artículo 28 de la vigente Ley de Costas. Este acceso que podrá ser subterráneo, mantendrá unas dimensiones mínimas de 3 metros de ancho y 2,75 metros de altura. A los efectos de disminuir su trazado subterráneo, señalado de manera indicativa en este Plan Parcial, el acceso podrá efectuarse a través de las zonas de aparcamiento, peatonales o áreas libres de la parcela hotelera, siempre y cuando se garantice el uso público del mismo, así como ajustar su trazado y ubicación precisos a las características constructivas y morfológicas del futuro hotel.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

- En la parte de esta parcela no ocupada por la edificación deberá destinarse 3 m² por plaza alojativa para zonas deportivas y 15 m² por plaza alojativa con destino a jardines.
- El hotel deberá contar con una oferta complementaria de ocio, debiendo destinarse al menos un 10% de la superficie del suelo, excluido la superficie resultante de la aplicación del anterior parámetro, o un 5% de la edificabilidad a tal oferta.
- Las plazas de aparcamientos deben estar ubicadas en el subsuelo o planta sótano.
- Deberá contar con consigna deportiva a razón de 1 m² cada 10 plazas, con un mínimo de 50 m².
- Los proyectos del hotel deberán cumplir además de lo establecido en la normativa aplicable, con lo establecido en el Decreto 187/2001, de 3 de octubre, por el que se regulan las condiciones especiales que han de cumplir los hoteles de cinco estrellas para entenderse comprendidos en el supuesto previsto en el artículo 2.4.e).2) de la Ley 6/2001, de 23 de julio.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García**FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR**

MANZANA O PARCELA	B
--------------------------	----------

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS ESPECÍFICOS:	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	32 vdas.

TIPOLOGÍA	Ciudad Jardín Agrupada
SUPERFICIE	5.970 m ² s
PARCELA MÍNIMA	1.000 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5626 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	3.359,01 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	40 %
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	3 m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	6,50 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	32 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Será preceptivo redactar un Proyecto de Parcelación, en el supuesto de segregación de parcelas, que se habrá de complementar con un Estudio de Detalle que refleje la ordenación resultante. Toda parcela tendrá frente a vía pública de acceso rodado, sin que en ningún caso se pueda considerar como acceso rodado la vía de servicio y rotonda de la carretera general. El número de accesos a los aparcamientos de las parcelas será el mínimo indispensable, con el fin de evitar el fraccionamiento de las aceras y la inutilización de los aparcamientos previstos en la red viaria.
- Asimismo, en los anteriores documentos se podrán establecer parcelas de CJ1 y CJ3, cumpliendo con los parámetros establecidos para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas. Los coeficientes de edificabilidad máxima serán de 0,50 m²c/m²s para CJ1 y de 0,75 m²c/m²s para CJ3, sin que en ningún caso se pueda derivar una superficie edificable superior a la establecida para el conjunto de la manzana.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

MANZANA O PARCELA	C
--------------------------	----------

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS ESPECÍFICOS:	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	53 vdas.

TIPOLOGÍA	Ciudad Jardín Agrupada
SUPERFICIE	9.664 m ² s
PARCELA MÍNIMA	1.000 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5626 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	5.437 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	40 %
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	3 m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	6,50 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	53 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Será preceptivo redactar un Proyecto de Parcelación, en el supuesto de segregación de parcelas, que se habrá de complementar con un Estudio de Detalle que refleje la ordenación resultante. Toda parcela tendrá frente a vía pública de acceso rodado, sin que en ningún caso se pueda considerar como acceso rodado la vía de servicio y rotonda de la carretera general. El número de accesos a los aparcamientos de las parcelas será el mínimo indispensable, con el fin de evitar el fraccionamiento de las aceras y la inutilización de los aparcamientos previstos en la red viaria.
- Así mismo, en los anteriores documentos se podrán establecer parcelas de CJ1 y CJ3, cumpliendo con los parámetros establecidos para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas. Los coeficientes de edificabilidad máxima serán de 0,50 m²c/m²s para CJ1 y de 0,75 m²c/m²s para CJ3, sin que en ningún caso se pueda derivar una superficie edificable superior a la establecida para el conjunto de la manzana.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García**FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR**

MANZANA O PARCELA	D
--------------------------	----------

USO CARACTERÍSTICO:	TERCIARIO
USOS ESPECÍFICOS:	Comercial (Galería Comercial)
USOS COMPATIBLES:	Hostelería, Oficinas

TIPOLOGÍA	Abierta
SUPERFICIE	2.103 m ² s
PARCELA MÍNIMA	2.103 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,00 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	2.103 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	100 % (1)
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	- m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín y acera
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	7,40 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	63 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- (1) Se permite que los sótanos ocupen el 100 % de la parcela. La ocupación para la planta baja y superior será la resultante de aplicar el retranqueo de 5 m.

Fdo.: M.^ª Isabel Santos García

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

MANZANA O PARCELA	E
--------------------------	----------

USO CARACTERÍSTICO:	INFRAESTRUCTURAS
USOS ESPECÍFICOS:	Estación de servicio
USOS COMPATIBLES:	Hostelería, Comercial e Industrial (1)

TIPOLOGÍA	Abierta
SUPERFICIE	5.042 m ² s
PARCELA MÍNIMA	5.042 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3966 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	2.000 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %
RETRANQUEO FRONTAL	5 m. (2)
RETRANQUEO LINDEROS	- m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Libre -
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	7,40 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	30 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

(1) Se permite mantener la actual fábrica de hielo, debiéndose modificar sus fachadas para integrarlas en el conjunto de la edificación que se realice. Como tal uso industrial, la normativa de aplicación será la establecida en las Normas Urbanísticas de planeamiento general.

(2) Salvo marquesina de la estación de servicios

- Las condiciones complementarias para el desarrollo de la estación de servicios serán las derivadas de la legislación sectorial de aplicación.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

MANZANA O PARCELA	F
--------------------------	----------

USO CARACTERÍSTICO:	RECREATIVO
USOS ESPECÍFICOS:	Esparcimiento en espacio edificado
USOS COMPATIBLES:	Hostelería

TIPOLOGÍA	Abierta
SUPERFICIE	7.893 m ² s
PARCELA MÍNIMA	7.893 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,0724 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	572 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	7,24% (1)
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	3 m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	1 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	4,00 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	12 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

(1) En sótano se admite un 20%.

Esta parcela junto con la parcela A conforma una única unidad de explotación.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

MANZANA O PARCELA	G
--------------------------	----------

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS ESPECÍFICOS:	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	2 vdas.

TIPOLOGÍA	Ciudad Jardín 1
SUPERFICIE	1.043 m ² s
PARCELA MÍNIMA	400 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,30 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	313 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	30 %
RETRANQUEO FRONTAL	3 m.
RETRANQUEO LINDEROS	3 m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	6,50 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	2 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Toda parcela tendrá frente a vía pública de acceso rodado, sin que en ningún caso se pueda considerar como acceso rodado la vía de servicio y rotonda de la carretera general. El número de accesos a los aparcamientos de las parcelas será el mínimo indispensable, con el fin de evitar el fraccionamiento de las aceras y la inutilización de los aparcamientos previstos en la red viaria.

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

Edo.: M.^a Isabel Santos García

MANZANA O PARCELA	H
--------------------------	----------

USO CARACTERÍSTICO:	DOTACIÓN
USOS ESPECÍFICOS:	Deportivo (1)
USOS COMPATIBLES:	Otras Dotaciones

TIPOLOGÍA	Abierta
SUPERFICIE	6.348 m ² s
PARCELA MÍNIMA	6.348 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,10 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	634 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	10 %
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	- m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	7,40 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	14 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

(1) Destinado principalmente al deporte de la natación

- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se regulan por el artículo 44-6 de la Ley de Costas.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

MANZANA O PARCELA	I,J,K
--------------------------	--------------

USO CARACTERÍSTICO:	DOTACIÓN
---------------------	----------

USOS ESPECÍFICOS:	Espacio Libre Público (Parque Urbano)
-------------------	---------------------------------------

USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas
-------------------	---------------------------

SUPERFICIE	23.258 m ² s
------------	-------------------------

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- El Proyecto de Urbanización deberá estudiar en conjunto estas tres parcelas y el peatonal costero, pudiendo reajustar los límites de los mismos.
- Se deberán desarrollar las actividades que se establecen en las Normas Urbanísticas. Se deberá respetar la vegetación de porte existente, integrándola en la ordenación.
- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito, y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se regulan por el artículo 44-6 de la Ley de Costas.

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

MANZANA O PARCELA	L
--------------------------	----------

USO CARACTERÍSTICO:	INFRAESTRUCTURAS
USOS ESPECÍFICOS:	Viaria (Peatonal)
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas

SUPERFICIE	13.424 m ² s
------------	-------------------------

<p>INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:</p> <ul style="list-style-type: none">- El Proyecto de Urbanización deberá estudiar como un conjunto la parcela de Parque Urbano y el peatonal costero (M), pudiendo reajustar los límites de los mismos. Se deberán desarrollar las actividades que se establecen en las Normas Urbanísticas. Se deberá respetar la vegetación de porte existente, integrándola en la ordenación.- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito, y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se regulan por el artículo 44-6 de la Ley de Costas.- Para su desarrollo se deberá cumplir lo dispuesto en las Normas Urbanísticas
--

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

MANZANA O PARCELA	M
--------------------------	----------

USO CARACTERÍSTICO:	INFRAESTRUCTURAS
USOS ESPECÍFICOS:	Red Viaria (Calles Urbanas y peatonales)
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas

SUPERFICIE	30.696 m ² s
------------	-------------------------

<p>INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:</p> <ul style="list-style-type: none">- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
--