

**PLAN PARCIAL
"PUERTITO DE GÜÍMAR"**

ORDENANZAS

INDICE

INDICE DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

<u>ORDENANZAS REGULADORAS</u>	5
<u>CAPITULO 1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.</u>	6
Artículo 1.1. Objeto	6
Artículo 1.2. Ambito de Aplicación	6
Artículo 1.3. Relación con la Normativa de Aplicación ..	6
Artículo 1.4. Vigencia	6
Artículo 1.5. Interpretación	6
Artículo 1.6. Ordenanzas Particulares	7
<u>CAPITULO 2.- PARAMETROS Y DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.</u>	8
<u>SECCION 1ª.- DETERMINACIONES GENERALES</u>	8
Artículo 2.1. Condiciones Generales	8
Artículo 2.2. Capacidad de Edificar	8
<u>SECCION 2ª.- DEFINICIONES</u>	9
Artículo 2.3. Solar	9
Artículo 2.4. Segregación y Agregación de Parcelas	9
Artículo 2.5. Linderos	9
Artículo 2.6. Parcela Mínima	10
Artículo 2.7. Separación a Linderos	10
Artículo 2.8. Plano de Fachada	10
Artículo 2.9. Retranqueos	10
Artículo 2.10. Ocupación o Superficie Ocupada	10
Artículo 2.11. Superficie Edificada por Planta	10
Artículo 2.12. Superficie Edificable Total	11
Artículo 2.13. Altura de la Edificación	11
Artículo 2.14. Determinación del Plano Referencial de la Altura (PRA)	11
Artículo 2.15. Determinación del Punto de Medición de la Altura (PM)	11
Artículo 2.16. Construcciones por encima de la Altura ..	12
Artículo 2.17. Altura de Piso	13
Artículo 2.18. Altura Libre de Piso	13
Artículo 2.19. Sótanos	13
Artículo 2.20. Semisótanos	13
Artículo 2.21. Planta Bajas	13
Artículo 2.22. Aparcamientos	14
Artículo 2.23. Esquinas de la Edificación	14
Artículo 2.24. Usos Permitidos en la Edificación	14
Artículo 2.25. Ajardinado en Parcelas	14
Artículo 2.26. Entreplantas	14
<u>CAPITULO 3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.</u>	15
Artículo 3.1. Regulaciones a que queda sometida la Edificación y Uso del Suelo	15
Artículo 3.2. Calificaciones de Suelo	15
Artículo 3.3. Desarrollo del Plan Parcial	15
Artículo 3.4. Estudios de Detalle	16
Artículo 3.5. Proyecto de Urbanización	16
Artículo 3.6. Facultades y Derechos de los Propietarios de Suelo	16

CAPITULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

<u>SECCION 1ª.- CONDICIONES GENERALES SOBRE EJECUCION DE OBRAS</u>	17
Artículo 4.1. Construcciones de Nueva Planta	17
Artículo 4.2. Obras de Reforma y Conservación de Edificios	17
Artículo 4.3. Construcciones Provisionales	18
<u>SECCION 2ª.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS</u>	19
Artículo 4.4. Definición	19
Artículo 4.5. Calidad de las Construcciones	19
Artículo 4.6. Aislamiento Térmico y Acústico	19
Artículo 4.7. Barreras Antihumedad	19
Artículo 4.8. Pieza Habitable	20
Artículo 4.9. Piezas Habitables en Plantas Sótano y Semi-sótano	20
Artículo 4.10. Ventilación	20
Artículo 4.11. Iluminación Artificial	21
Artículo 4.12. Oscurecimiento de las Piezas Habitables ..	21
Artículo 4.13. Viviendas Interiores	21
Artículo 4.14. Superficies y Características Mínimas	21
Artículo 4.15. Patios	21
Artículo 4.16. Anchura de Patios	22
Artículo 4.17. Medición de la Altura de los Patios	22
Artículo 4.18. Dimensión de los Patios de Parcela Cerrados	22
Artículo 4.19. Luces Rectas en Patios	23
Artículo 4.20. Patios de Parcela Abiertos	24
Artículo 4.21. Patios Mancomunados	24
Artículo 4.22. Construcciones en los Patios de Parcela ..	25
Artículo 4.23. Cubierta de Patios	25
<u>SECCION 3ª.- CONDICIONES DE DOTACION EN LOS EDIFICIOS</u>	26
Artículo 4.24. Dotación de Agua Potable	26
Artículo 4.25. Energía Eléctrica	26
Artículo 4.26. Dotación de ascensor	26
Artículo 4.27. Telefonía	26
Artículo 4.28. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales ..	27
Artículo 4.29. Evacuación de Humos	27
Artículo 4.30. Evacuación de Residuos Sólidos	27
Artículo 4.31. Condiciones de Seguridad	27
<u>SECCION 4ª.- CONDICIONES DE ESTETICA</u>	28
Artículo 4.32. Definición	28
Artículo 4.33. Fachadas	28
Artículo 4.34. Tratamiento de las Plantas Bajas	28
Artículo 4.35. Modificación de Fachadas	26
Artículo 4.36. Soportales, Porches y Galerías	29
Artículo 4.37. Instalaciones en las Fachadas	29
Artículo 4.38. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales	29
Artículo 4.39. Dimensionado de la Superficie de Vuelo ..	30
Artículo 4.40. Elementos Volados. Definición y Condiciones Generales	31
Artículo 4.41. Cornisas y Aleros	31
Artículo 4.42. Marquesinas	31
Artículo 4.43. Portadas y Escaparates	31
Artículo 4.44. Toldos	31

Artículo 4.45.	Anuncios	32
Artículo 4.46.	Banderines	33
Artículo 4.47.	Medianerías	34
Artículo 4.48.	Cerramientos	34
Artículo 4.49.	Protección del Arbolado	34
Artículo 4.50.	Jardines Delanteros	35
SECCION 5ª.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS		
Artículo 4.51.	Clasificación de los Usos	36
Artículo 4.52.	Diferentes Usos de un mismo Edificio	36
Artículo 4.53.	Uso Residencial	36
	4.53.1. Definición y Clases	36
	4.53.2. Condiciones Generales de la Vivien- da	37
	4.53.3. Programa de la Vivienda	37
	4.53.4. Dimensiones de los Huecos de Paso	39
	4.53.5. Accesos Comunes a las Viviendas ..	39
	4.53.6. Dotaciones de Aparcamiento	40
Artículo 4.54.	Uso Terciario	40
	4.54.1. Definición y Clases	40
	4.54.2. Condiciones del Comercio	42
	4.54.3. Condiciones de las Oficinas.....	43
	4.54.4. Condiciones de las Sala de Reunión	44
Artículo 4.55.	Uso de Equipamiento Comunitario	45
	4.55.1. Definición y Clases	45
	4.55.2. Aplicación	46
	4.55.3. Compatibilidad de Usos de Equipamiento	46
	4.55.4. Condiciones de los Equipamientos Comunitarios	46
Artículo 4.56.	Uso de Red Viaria	47
	4.56.1. Definición	47
	4.56.2. Pavimentación de las Vías Públicas	47
	4.56.3. Calles Compartidas	48
Artículo 4.57.	Uso de Espacios Libres	48
	4.57.1. Definición y Clases	48
	4.57.2. Condiciones Generales.....	49
	4.57.3. Componentes para el Diseño de los Jardines y Áreas Ajardinadas	49
	4.57.4. Acceso a los Edificios desde los Parques y Jardines	50
ORDENANZAS PARTICULARES		51



ORDENANZAS REGULADORAS



ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.-

ARTICULO 1.1.- OBJETO.-

Estas Ordenanzas Reguladoras tienen por objeto la reglamentación detallada del uso pormenorizado, condiciones de volumen y estéticas de los terrenos y construcciones que se realicen dentro del ámbito de aplicación del presente Plan. (Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento).

ARTICULO 1.2.- AMBITO DE APLICACION.-

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a todas las parcelas incluidas dentro del presente Plan Parcial "Puertito de Güimar" delimitado en la Planimetría.

ARTICULO 1.3.- RELACION CON LA NORMATIVA DE APLICACION.-

Las presentes ordenanzas son el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Güimar y por lo tanto, todo lo expresado en ellas habrá de entenderse subordinado a la normativa general que le es de aplicación y en caso de elementos contradictorios prevalecerán las definiciones de la figura de planeamiento superior.

ARTICULO 1.4.- VIGENCIA.-

La aplicación de estas Ordenanzas tiene vigencia indefinida; sin embargo, éstas podrán ser revisadas, modificadas o derogadas siempre que las condiciones de desarrollo de la actividad planificada lo requiera, según Art. 154 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 1.5.- INTERPRETACION.-

Las determinaciones de estas Ordenanzas, así como el del resto de los documentos que componen este Plan Parcial, se interpretarán en caso de duda, a la vista de la legislación urbanística, y se entenderá que abarcan la totalidad del Plan, dando preferencia, en cuanto a los criterios, en primer lugar, a lo expresado en las Ordenanzas Particulares; en segundo lugar, a los criterios que se puedan extraer de los planos; posteriormente los que figuran en las Ordenanzas Generales; en cuarto lugar, la Memoria y en último lugar, los datos que puedan extraerse del programa de actuación y del estudio económico financiero.

ARTICULO 1.6.- ORDENANZAS PARTICULARES.-

Las Ordenanzas Particulares son vinculantes en todas sus especificaciones, exceptuando las secciones, en las cuales se establece como vinculante todos los datos numéricos y literales, la determinación de la altura de la edificación (P.R.A), las alineaciones interiores y exteriores, exceptuando la ocupación de garajes o almacenes, que se entiende como máxima.



CAPITULO 2.- PARAMETROS Y DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.-

SECCION 1ª.- DETERMINACIONES GENERALES.-

ARTICULO 2.1.- CONDICIONES GENERALES.-

Las condiciones y parámetros definidos en el presente capítulo son aquéllas a las que habrán de sujetarse todas las actuaciones edificatorias que se realicen en el ámbito de aplicación del presente Plan, sin perjuicio de la normativa particular que le sea de aplicación.

ARTICULO 2.2.- CAPACIDAD DE EDIFICAR.-

La capacidad de edificar estará de acuerdo a lo establecido en el Capítulo I, Título II del Reglamento de Gestión Urbanística de tal manera, que sólo podrá edificarse cuando los terrenos hayan alcanzado la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

SECCION 2ª.- DEFINICIONES.-

ARTICULO 2.3.- SOLAR.-

Es la superficie de terreno urbano deslindado como unidad predial, registrado, y que cumple los requisitos del Artículo 82 de la Ley del Suelo, que dispone de los servicios urbanos de agua, alcantarillado, alumbrado público, suministro de energía eléctrica, con las dimensiones necesarias para satisfacer el consumo que demande el uso asignado a la parcela, y que dé frente a una vía urbanizada según las especificaciones del Proyecto de Urbanización.

Es la superficie de suelo urbano apto para la edificación con las siguientes condiciones mínimas:

- 1.Tener aprobado definitivamente el Plan Parcial.
- 2.Tener cumplidas todas las obligaciones de gestión establecidas en este plan, así como lo previsto en el Artículo 53.2. d. de la Ley del Suelo.
- 3.Tener formalizada la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes.
- 4.Cumplir las condiciones de parcelación del Plan Parcial.
- 5.Tener asegurada la ejecución simultánea de la urbanización con sus correspondientes condiciones conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 2.4.- SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS.-

No se permitirán segregaciones de las parcelas mínimas establecidas en el Plano nº9 de la Parcelación. Se permitirán agregaciones, si cumplen con las condiciones señaladas por el planeamiento. Agregación de parcelas mínimas significa la construcción simultánea de ellas, pero sin variar los criterios ordenancísticos que a cada una independientemente les corresponde, en cuanto a alineaciones, ocupación de parcela, retranqueos, superficies edificadas por planta y total, plano referencial de la altura, punto de medición de la altura, etc.

ARTICULO 2.5.- LINDEROS.-

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela, y que la distinguen de sus colindantes o de la vía pública. Es lindero frontal el que delimita la parcela por la vía pública, y testero, el opuesto a él. Si existen varias vías públicas, será lindero frontal aquél por el que se da acceso a la parcela.



ARTICULO 2.6.- PARCELA MINIMA.-

Es aquella parcela que se considera indivisible y cuyas dimensiones o forma tienen que cumplir las condiciones que se establecen en las ordenanzas particulares y planos correspondientes.

ARTICULO 2.7.- SEPARACION A LINDEROS.-

Es la distancia más corta entre el plano de fachada y el lindero de referencia más próximo, medida en cada punto del plano de fachada.

ARTICULO 2.8.- PLANO DE FACHADA.-

Plano ó 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, excepto los aleros, cornisas y marquesinas.

ARTICULO 2.9.- RETRANQUEOS.-

Es la anchura de la zona entre la edificación, definida por los planos verticales necesarios para expresar la separación a linderos, y la alineación exterior.

Las construcciones en sótano habrán de respetar el retranqueo que se indique en las ordenanzas particulares.

ARTICULO 2.10.- OCUPACION O SUPERFICIE OCUPADA.-

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

La ordenanza particular de cada manzana indicará las posibilidades de ocupación de los sótanos enterrados total o parcialmente.

No se computará como superficie ocupada la correspondiente a pérgolas o construcciones análogas, pero sí la correspondiente a volados.

ARTICULO 2.11.- SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.-

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Quedan excluidas del cómputo de la superficie edificada, los patios interiores que no estén cubiertos, o en todo caso con la cubrición prevista en el artículo 4.24 de estas Ordenanzas.

Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad como superficie edificada. Los cuerpos volados abiertos computarán al 50% de su superficie.

Las plantas diáfanas y los sótanos o semisótanos dedicados a garajes o almacenes no computarán como superficie edificada y los dedicados a residencial y equipamiento comunitario computarán en su totalidad.

ARTICULO 2.12.- SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL.-

Es el valor que señala el Plan Parcial para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión queda señalada en las ordenanzas particulares de cada manzana asignando un valor absoluto a cada parcela.

ARTICULO 2.13.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-

La altura de la edificación es la dimensión vertical de la parte del edificio que emerge del terreno. Para su medición se tomará como indicador de medida el plano horizontal coincidente con la cota del piso terminado del forjado techo de la planta baja, cuando el uso principal de esa planta sea comercial, o coincidente con la cota del piso terminado del forjado piso de la planta baja, cuando el uso principal de esa planta sea de vivienda, llamado Plano Referencial de Altura (P.R.A). A partir de él se desarrollará el número de plantas correspondiente, según el plano nº6 de Edificación.

ARTICULO 2.14.- DETERMINACION DEL PLANO REFERENCIAL DE LA ALTURA (PRA).-

El Plano Referencial de la Altura de la Edificación se determina situando la cota que indican las Ordenanzas Particulares y los planos nº12 y 13 de Alturas en el Punto de Medición de la Altura (PM).

ARTICULO 2.15.- DETERMINACION DEL PUNTO DE MEDICION DE LA ALTURA (PM).-

El Punto de Medición de la Altura de la Edificación queda especificado y situado en las Ordenanzas Particulares, en los planos 12 y 13 de Alturas y del plano nº6 de Edificación.

Este punto se situará sobre la línea del lindero frontal de la parcela en casos que el Punto de Medida se determine sobre una acera. En el caso de que el punto se determine sobre una plaza, éste se situará en la alineación de la fachada correspondiente.

ARTICULO 2.16.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.-

Se podrán permitir por encima de la altura las siguientes construcciones:

- a) En las Manzanas 5.1 y 5.2 se introduce un ático retranqueado 3 m., tal y como indica la Ordenanza Particular. En las otras manzanas el ático queda terminantemente prohibido.
- b) Las vertientes de las cubiertas.
- c) Los remates de las cajas de ascensores y escaleras y cualquier instalación exigida por la normativa de Industria que no sobrepasen la altura de 350 m.
- d) La construcción de antepechos, barandillas y remates.
- e) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos.
- f) Paneles de energía solar, siempre, que queden ocultos, por debajo de la línea de coronación del antepecho, a 1'70 m. como máximo del intrados del último forjado en el plano de fachada.
- g) Depósitos de agua, que se coloquen lo más lejos posible de las líneas de fachada, y que vayan protegidos de vistas por paredes de fábrica.
- h) Lavaderos, trasteros y cuartos de servicio de la comunidad, siempre que la superficie que ocupen, junto con la de otras dependencias, como son cajas de escaleras, ascensores y depósitos de agua, no sobrepase el 30% del total.

Todas estas construcciones deberán quedar comprendidas por debajo de un plano o planos de 30° de inclinación que se apoyen en la línea de coronación del antepecho de cubierta, que estará situada a 1'70 m como máximo del intrados del último forjado en el plano de fachada y la altura total será inferior a 3'50 m.

La Ordenanza Particular regulará, en todo caso, la aplicación de este artículo.

ARTICULO 2.17.- ALTURA DE PISO.-

Se entiende por altura de piso la distancia máxima vertical entre las caras superiores de los pisos terminados de dos plantas consecutivas y se determinará según la tabla siguiente:

- Vivienda: En todas las plantas, 3'24 m.
- Comercio, Oficinas, Equipamientos y Salas de Reunión: En Plantas Bajas, 3'80 m más forjado y pavimento
En el resto de las plantas 3'24 m.

ARTICULO 2.18.- ALTURA LIBRE DE PISO.-

Es la distancia mínima vertical entre la cota de piso terminado de una planta y la cara inferior del techo de la misma planta y se determinará según la tabla siguiente:

- Vivienda: En todas las plantas, 2'50 m.
- Comercio, Oficinas, Equipamientos y Salas de Reunión: En Plantas Bajas, 3'24 m
En el resto de las plantas, 2'50 m.
- Garaje y Almacén: En sótano y semisótanos, 2.25m.

ARTICULO 2.19.- SOTANO.-

Se entiende por sótano aquella planta en la que no es posible realizar huecos en cualquier disposición, excepto en horizontal (iluminación cenital) y que será subterráneo con respecto al terreno urbanizado.

La altura libre mínima de todo sótano no será inferior a 2,25 m., y no podrá tener tubos de extracción de aire, vigas o cualquier otro elemento de estrangulamiento de la altura (falseado de techos, etc.) por debajo de los 2,00 m.

En las Ordenanzas particulares se especifica su ocupación máxima, y se entiende que el número de sótanos es indefinido, guardando siempre el criterio de la máxima ocupación.

ARTICULO 2.20.- SEMISOTANOS.-

Es aquella planta en la que su piso está situado por debajo de la rasante del terreno urbanizado correspondiéndose en algunos casos con la Planta Baja. La altura libre mínima dependerá del uso que se le asigne, y se cumplirá el Artículo 52-3ª de las Normas Subsidiarias.

ARTICULO 2.21.- PLANTA BAJA.-

Es la planta que se corresponde con la primera de las especificadas para cada volumen en el plano nº6 de Edificación. El piso terminado de su forjado piso puede situarse bajo la rasante de la calle en todos los casos en que su uso no sea el de vivienda, que quedará siempre por encima, coincidente con el Plano Referencial de Altura (P.R.A)

ARTICULO 2.22.- APARCAMIENTOS.-

Los garajes y aparcamientos deberán tener un acceso por rampa directo desde el exterior con una rampa que deberá tener un primer tramo de 3 m. con una pendiente máxima del 5%, pudiendo desarrollar el resto con una pendiente máxima del 16 %, en cumplimiento del Artículo nº102 de las Normas Subsidiarias del Municipio.

El espacio de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. que deberá tener acceso a través de vías de la suficiente amplitud que garanticen la entrada de vehículos rodados con facilidad y seguridad.

La proporción entre la superficie total dedicada a aparcamientos, incluyendo accesos, no será inferior a 20 metros cuadrados de superficie construida por cada plaza.

ARTICULO 2.23.- ESQUINAS DE LA EDIFICACION.-

No se permiten chaflanes en las esquinas de la edificación. Las esquinas se adaptarán a las alineaciones definidas por el plan.

ARTICULO 2.24.- USOS PERMITIDOS EN LA EDIFICACION.-

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas y que expresamente se indican en la Ordenanza particular.

ARTICULO 2.25.- AJARDINADO EN PARCELAS.-

Toda parcela, en donde sea obligatorio la ejecución de áreas ajardinadas, éstas serán contempladas en el proyecto de edificación de dicha parcela indicando situaciones y tipos de vegetación, así como todas las instalaciones anexas que conlleve.

ARTICULO 2.26.- ENTREPLANTAS.-

No se permiten entreplantas.

CAPITULO 3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

ARTICULO 3.1.- REGULACIONES A QUE QUEDA SOMETIDA LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.-

El uso del suelo y de la edificación queda regulado, de acuerdo a la calificación que este Plan les otorga, a las Condiciones Generales para la Edificación y posteriormente a la Ordenanza particular, que le sea de aplicación.

Asimismo y de forma reglamentaria y legal, todas las actuaciones que se lleven a cabo tendrán que estar de acuerdo a lo previsto en las Normas Subsidiarias y a las Normas de directa aplicación de la Ley del Suelo.

ARTICULO 3.2.- CALIFICACIONES DE SUELO.-

El presente Plan Parcial efectúa la división del terreno objeto de la ordenación en las siguientes calificaciones de suelo:

1. Característicos: a)Residencial
b)Terciario
2. Dotacional:
a) Equipamiento comunitario
b) Red viaria
c) Espacios libres.

Cada una de estas zonas alberga un uso que está reglamentado en las condiciones específicas de cada uno de ellos, manteniéndose en ellos las especificaciones reglamentarias que son procedentes y las generales propias de estas normas.

En algunas parcelas se fijan el uso mixto con el comercial o con el de oficinas, integrándose estos usos con el residencial.

La zona dotacional asienta usos propios de equipamientos (docente y deportivo), las zonas libres sirven de comunicación peatonal a la población que aquí se asienta y, la red viaria sirve para intercomunicar las diferentes zonas con las vías del sistema general y el resto del casco urbano.

ARTICULO 3.3.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.-

Como desarrollo del presente Plan Parcial se podrán llevar a cabo Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.



ARTICULO 3.4.- ESTUDIOS DE DETALLE.-

Se podrán redactar Estudios de Detalle de acuerdo a lo previsto en el Artículo 65 del Reglamento del Planeamiento, cuyo contenido se adaptará a lo especificado en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 3.5.- PROYECTO DE URBANIZACION.-

Tiene por objeto la definición específica y técnica para la realización de las obras de acondicionamiento del suelo, en ejecución del presente Plan.

El contenido del proyecto estará a la señalado en el Artículo 69 del Reglamento de Planeamiento e incluirá siempre los planos de este Plan que guardan relación con las obras a ejecutar.

ARTICULO 3.6.- FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.-

Los propietarios del terreno incluidos en este Plan Parcial podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y edificación, con arreglo al contenido normal del Derecho de Propiedad, establecido en función de las determinaciones de la Ley del Suelo y de las Normas Subsidiarias vigentes para el suelo urbanizable, y cuando se vaya consolidando en función de las obras de urbanización que concretará el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan, devengarán los derechos y facultades propios del suelo urbano que se haya consolidado.

CAPITULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.-

SECCION 1ª.- CONDICIONES GENERALES SOBRE EJECUCION DE OBRAS.-

ARTICULO 4.1.- CONSTRUCCIONES DE NUEVA PLANTA.-

En las construcciones que se realicen de nueva planta, habrá de protegerse el solar vallándolo convenientemente para evitar peligros de la obra hacia la vía pública.

No se podrán efectuar acopios y obras que dañen la vía pública, pudiéndose exigir por el Ayuntamiento aval suficiente, si la obra urbanizada ya estuviese entregada para poder responder de los desperfentos que se ocasionen en las vías públicas.

Cuando se acabe la obra de edificación deberá de dejarse completamente acabada, en las mismas condiciones que marca el proyecto de urbanización, las vías públicas colindantes a la edificación.

ARTICULO 4.2.- OBRAS DE REFORMA Y CONSERVACION DE EDIFICIOS.-

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornamento. Los propietarios serán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado, siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño.

Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los elementos ruinosos, y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por los dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fija.



Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencial, ordenará a la Propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el Propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señala, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

ARTICULO 4.3.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.-

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán con carácter provisional construcciones dentro de las alineaciones de edificación, destinadas a vigilancia, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia. la colocación de andamios y el vallado de obras quedan sujetos a los artículos nº20, 21 y 22 de las Normativas Subsidiarias del Municipio.

SECCION 2ª.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.-

ARTICULO 4.4.- DEFINICION.-

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por personas.

ARTICULO 4.5.- CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.-

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

ARTICULO 4.6.- AISLAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO.-

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente, a tal fin deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.

Las soluciones constructivas que se adoptan en los casos anteriores no podrán suponer un aislamiento inferior al que proporciona una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte (20) centímetros de espesor, y doscientos setenta y cinco (275) kilos de peso por metro cuadrado en el caso de fachadas correspondiente a piezas vivideras, o a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve (9) centímetros de espesor y doscientos veinticinco (225) kilos de peso por metro cuadrado en las separaciones entre viviendas.

ARTICULO 4.7. BARRERAS ANTIHUMEDAD.-

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados e aislados.



ARTICULO 4.8.- PIEZA HABITABLE.-

Se considerará "pieza habitable" toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- 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.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Deberá cumplir además las condiciones del artículo 4.10 sobre superficie de huecos y ventilación.

ARTICULO 4.9.- PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO.-

No podrán instalarse en sótano piezas habitables.

En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables según se indica en la ordenanzas particulares de cada manzana.

ARTICULO 4.10.- VENTILACION.-

Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1:8) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias de la actividad.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos la equivalente a un dieciséisavo (1:16) de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

ARTICULO 4.11.- ILUMINACION ARTIFICIAL.-

Ningún local ordinario podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

ARTICULO 4.12.- OSCURRECIMIENTO DE LAS PIEZAS HABITABLES.-

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios para su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

ARTICULO 4.13.- VIVIENDAS INTERIORES.-

Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público o privado que deberán en este segundo caso, cumplir las condiciones de alineaciones interiores en los planos.

Sólo podrán admitirse viviendas con fachada exclusivamente a patio de manzana en los casos que así lo permita la ordenanza particular de cada manzana.

El frente mínimo de cualquier vivienda a los espacios a que se refieren los apartados anteriores será de seis (6) metros.

ARTICULO 4.14.- SUPERFICIES Y CARACTERISTICAS MINIMAS.-

Toda vivienda familiar cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en el artículo 4.52.2.

ARTICULO 4.15.- PATIOS.-

Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

- a) Patio de parcela o de luces: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro, considerándose los siguientes casos:
 - a.1) Patios cerrados en el interior del solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.
 - a.2) Patios abiertos a fachadas.
 - a.3) Patios abiertos a patios de manzana.
 - a.4) Patios mancomunados.
- b) Patio de manzana: es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición de la



parcela para, junto con los de las parcelas colindantes formar un espacio único no edificado o edificado conforme a su regulación específica.

c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

ARTICULO 4.16.- ANCHURA DE PATIOS.-

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarias.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

ARTICULO 4.17.- MEDICION DE LA ALTURA DE LOS PATIOS.-

La altura de patio H se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva desde el piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

ARTICULO 4.18.- DIMENSION DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS.-

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos, y de la altura H del patio, medida en la forma citada en el artículo 4.17

b) El cuadro siguiente determina las distancias mínimas desde los distintos huecos servidos por el patio hasta el paramento opuesto del mismo.

USO DEL LOCAL	DISTANCIA MINIMA	
	EN RELACION CON LA ALTURA	ABSOLUTA (m.)
Piezas habitables (excepto cocina)	H ----- 3	3,30
Cocina	H ----- 4	3,00
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos.	H ----- 5	3,00

c) Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima resultante del cuadro anterior podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar una dimensión inferior a la quinta parte de la altura H ó tres (3) metros.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser, en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrente de las distancias mínimas establecidas en el apartado b).

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrán considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, acogiéndose a lo establecido en el artículo 4.21.

ARTICULO 4.19. LUCE RECTAS EN PATIOS.

Se entiende por "luz recta" la distancia desde un hueco al muro más próximo, medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el del mismo.



En las piezas vivideras las luces rectas no serán nunca inferiores a tres (3) metros, ni a dos (2) metros para cualquier otra clase de local.

ARTICULO 4.20.- PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.-

Se permiten los patios abiertos a la fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que el lado de fachada del patio abierto, tengo como mínimo seis (6) metros.
- b) Que la profundidad no sea mayor que vez y media su anchura.
- c) No dejar muros de contigüidad al descubierto.
- d) Que el retranqueo se inicie a más de cuatro (4) metros de las medianeras.

Los patios abiertos a espacio libre interior, cumplirán las condiciones siguientes:

- a) La abertura no será inferior a un sexto (1:6) de la altura del patio, ni será menor de cinco (5) metros.
- b) La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.
- c) Si la profunda es mayor que aquella dimensión el ancho mínimo de la abertura será la cuarta parte (1:4) de la altura.

ARTICULO 4.21.- PATIOS MANCOMUNADOS.-

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como Derecho Real, haciéndolo constar en Escritura Pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.
- b) La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de tres (3) metros.

d) El patio resultante cumplirá las condiciones que se han establecido para cada tipo.

e) Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de tres (3) metros de altura máxima y sobre estos se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de seis (6) metros a contar desde la rasante del patio más bajo.

ARTICULO 4.22.- CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS DE PARCELA.-

En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las ordenanzas particulares.

ARTICULO 4.23.- CUBIERTA DE PATIOS.-

Se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.



SECCION 3ª.- CONDICIONES DE DOTACION EN LOS EDIFICIOS.-

ARTICULO 4.24.- DOTACION DE AGUA POTABLE.-

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 200 l./hab./día con una reserva superior a 2 días.

En la fachada de los edificios se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención con arreglo a las normas que exija el abastecimiento del Municipio.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

ARTICULO 4.25.- ENERGIA ELECTRICA.-

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general, cumpliendo, de acuerdo a su uso y características, las condiciones del Decreto 2.433/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de Octubre de 1.973).

Si existiese centro de transformación deberá disponerse un acceso independiente desde el exterior.

En todo edificio excepto en viviendas unifamiliares se exigirá la ubicación de un cuarto de contadores. De cualquier modo la ausencia de los residentes no ha de obstaculizar la lectura de los mismos.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura.

ARTICULO 4.26.- DOTACION DE ASCENSOR.-

Toda vivienda, oficina, local comercial, sala de reunión etc. cuyo piso esté a 10'75 m. ó mas sobre la rasante de la calle en el eje del portal, será obligatorio la instalación de ascensor.

ARTICULO 4.27.- TELEFONIA.-

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas con independencia de su conexión al Servicio Telefónico.

ARTICULO 4.28.- EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.-

Todos los edificios e instalaciones dispondrán de un sistema de evacuación de aguas con conexión registrable a la red general.

ARTICULO 4.29.- EVACUACION DE HUMOS.-

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 que se trate.

ARTICULO 4.30.- EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS.-

Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará directamente o por chimenea independiente, estará totalmente alcatado y dotado de agua y cierre de presión.

ARTICULO 4.31.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.-

Tanto las comunicaciones verticales como las horizontales, aislamiento, vestíbulos, así como las dotaciones mínimas de grupos contra incendios, serán los exigidos en la Norma CPI-82 o la que resulte vigente de la modificación de ésta.

SECCION 4ª.- CONDICIONES DE ESTETICA.-

ARTICULO 4.32.- DEFINICION.-

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la Ciudad.

Todos los actos que haya de realizar el Servicio Técnico Municipal, que acondiciones estéticas se refieran, han de ir supervisadas por el Arquitecto municipal o Arquitecto contratado a tal fin.

ARTICULO 4.33.- FACHADAS.-

A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.

En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación, insuficiente protección de la obra puedan perjudicar el decoro de la vía pública.

Estará prohibido el uso de carpintería de aluminio color natural o de madera barnizada, no solamente por motivo estético, sino en el segundo caso por motivo de mantenimiento.

ARTICULO 4.34.- TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS.-

Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferentes en un mismo edificio.

Las obras de reforma o menores que se realicen en las plantas bajas se ajustarán a la norma anterior.

ARTICULO 4.35.- MODIFICACION DE FACHADAS.-

Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Quando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio, teniendo en cuenta el Artículo 4.34. de estas Ordenanzas.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas, el Ayuntamiento podrá recurrir, para la adecuación de las mismas, a una solución de diseño unitario.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de cerramientos exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

ARTICULO 4.36.- SOPORTALES, PORCHES Y GALERIAS.-

En las condiciones del artículo 2.10 podrán proyectarse espacios exteriores semicubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de policía y limpieza.

ARTICULO 4.37.- INSTALACIONES EN LAS FACHADAS.-

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

ARTICULO 4.38.- CUERPOS VOLADOS, DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES.-

Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas y terrazas.



Los cuerpos volados admisibles según estas ordenanzas se clasificarán en cerrados, y abiertos, con arreglo al artículo 2.11 y con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:

- a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos. Su vuelo máximo será de cuarenta (40) centímetros.
- b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas. Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja cuyo vuelo, respecto a la fachada, no es superior a sesenta (60) centímetros y cuya longitud no supera en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco. Se entiende por balconada el balcón común a varios huecos que no excede en más de treinta (30) centímetros el ancho de los huecos extremos, con igual limitación de vuelo que el balcón propiamente dicho.

Se entiende por "plano límite lateral del vuelo" el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados. Este plano quedará separado de la finca contigua una longitud no inferior al saliente ni a ochenta (80) centímetros.

Se entiende por "plano límite frontal del vuelo" el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo volado.

Los cuerpos volados se permitirán a partir del forjado de techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la acera.

ARTICULO 4.39.- DIMENSIONADO DE LA SUPERFICIE DE VUELO.-

La superficie de los cuerpos volados se determina en función de la longitud de fachada y del número de plantas y de la distancia máxima del plano frontal de vuelo, mediante la fórmula:
 $S_v = 0'5 \times L \times n \times D$, siendo:
Sv = Superficie de vuelo.
L = Longitud de fachada.
n = Número de plantas sobre la rasante exterior
D = Distancia máxima de plano frontal del vuelo

Los cuerpos volados cerrados no podrán en ningún caso representar más del setenta por ciento (70%) de la superficie o longitud de vuelo calculada conforme a los puntos anteriores.

ARTICULO 4.40.- ELEMENTOS VOLADOS. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES.-

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc. no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

ARTICULO 4.41.- CORNISAS Y ALEROS.-

El saliente máximo de cornisa y alero sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta (60) centímetros.

ARTICULO 4.42.- MARQUESINAS.-

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo en caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de techo de la planta baja.

ARTICULO 4.43.- PORTADAS Y ESCAPARATES.-

La alineación exterior no podrá rebasarse, en planta baja, con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de ciento cincuenta (150) centímetros, no será permitido saliente alguno.

ARTICULO 4.44.- TOLDOS.-

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 4.43.

podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 4.43.

ARTICULO 4.45.- ANUNCIOS.-

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.
- b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta (40) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

- c) Los anuncios colocados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) metros.
- e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos o comerciales, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente.

- g) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de estas ordenanzas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse anuncios sujetándose a las prescripciones establecido para éstos en el apartado e).
- h) Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada con el anuncio que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada a nivel inferior al de aquel.

ARTICULO 4.46.- BANDERINES.-

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el artículo 4.39. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

En zonas de edificación no residenciales se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 4.43.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia de los usuarios de vivienda con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente.



ARTICULO 4.47.- MEDIANERIAS.-

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento exigirá la ejecución de obras de mejora de medianería tanto a espacios públicos como a solares que se encuentren sin edificar.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

ARTICULO 4.48.- CERRAMIENTOS.-

Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o a la Policía Municipal.

En el caso que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que hayan de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable según el modelo que al respecto se apruebe.

El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública, en zonas de jardín delantero, que no precisen muros de contención de tierras, se efectuará, mediante rejas de altura no superior a 1'50 m.

La rejas tendrán un diseño sencillo, prohibiéndose cualquier tipo de formas curvas en los alzados de las mismas.

En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especial medida de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por el Arquitecto Municipal.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

ARTICULO 4.49.- PROTECCION DEL ARBOLADO.-

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que se afecten los ejemplares de menor edad y porte.

res por causa de fuerza imponderable, se procurará que se afecten los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.

Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados o arbolados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. El Ayuntamiento, en caso contrario, arbitrará las sanciones oportunas.

ARTICULO 4.50.- JARDINES DELANTEROS.-

Los jardines delanteros no podrán ser ocupados por rampas, escaleras u otros elementos constructivos de forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje, salvo que las Ordenanzas Particulares establezcan alguna excepción.

Todos los jardines delanteros deberán dotarse, al menos, de un árbol de porte por cada siete (7) metros de fachada o fracción.

SECCION 5ª.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.-

ARTICULO 4.51.- CLASIFICACION DE LOS USOS.-

La clasificación general de los usos del terreno y las edificaciones es la siguiente:

1) Usos Característicos:

A) Residencial Clases : Vivienda (V)

B) Terciario Clases : Comercio (C)
Oficinas (O)
Salas de reunión (SR)

2) Usos Dotacionales:

A) Comunitario Clases : Equipamiento: (E)
Docencia
Cultura
Ocio
Salud
Bienestar social
Deporte
Religión

B) Red Viaria

C) Espacios Libres Clases : Jardines
Plazas
Áreas ajardinadas

ARTICULO 4.52.- DIFERENTES USOS DE UN MISMO EDIFICIO.-

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, 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.

ARTICULO 4.53.- USO RESIDENCIAL.-

4.53.1.- DEFINICION Y CLASES.-

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común, tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4.53.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA.-

Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva edificación cumplirá las condiciones generales de este Plan Parcial.

4.53.3.- PROGRAMA DE LA VIVIENDA.-

Regirán las siguientes condiciones mínimas:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con duchas, lavabo e inodoro dotado de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

Las habitaciones serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio.

En las escaleras se admitirá la ventilación cenital cuando su altura no sea superior a cuatro plantas y disponga en todo su desarrollo de un ojo en el que pueda inscribirse un círculo de uno con diez (1'10) metros de diámetro. La superficie mínima de iluminación exterior será en todos los casos de un (1) metro cuadrado por planta.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia.- Tendrá una superficie útil no menor de doce metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos 275 centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 3 metros.

b) Estancia-Comedor.- Tendrá una superficie útil no menor de 14 metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c) Estancia Comedor-Cocina.- Tendrá una superficie útil no menor de 20 metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones ante-



rios con posibilidad de disponer la cocina en armario, para viviendas de un sólo dormitorio.

- d) Cocina.- En el caso de establecerse como pieza separada, tendrá una superficie no menor de 6 metros cuadrados; uno de los lados tendrá una longitud libre mínima de 160 centímetros. Dispondrá de un fregadero.
- e) Cocina-Comedor.- Tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados; cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de 2 metros.
- f) Dormitorio principal.- Tendrá una superficie de, al menos, 12 metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que 240 centímetros.
- g) Dormitorio doble.- Cuando haya algún dormitorio doble además del principal, tendrá una superficie de al menos, 10 metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor de 240 centímetros.
- h) Dormitorio sencillo.- Tendrá, como mínimo, una superficie de 7 metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2 metros.
- i) Cuarto de aseo.- Tendrá una superficie no menor de 3 metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse a través de la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
- j) Pasillos.- Tendrán una anchura mínima de 90 centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta 70 centímetros, siempre que su longitud no supere los 30 centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de 50 centímetros por 180 centímetros.
- k) Tendedero.- Salvo si existiese tendedero común, o el tendedero de la ropa pudiera hacerse en el patio de la parcela, toda vi-

vienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, 2 metros cuadrados de superficie destinada a tender la ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotado de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

- l) Vestíbulo.- Tendrá una superficie no menor a 1'4 metros cuadrados y un lado mínimo de 120 centímetros.

4.53.4.- DIMENSIONES DE LOS HUACOS DE PASO.-

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 200 centímetros de altura y 82 centímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de la hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 192 centímetros de altura, de 62 centímetros de anchura para los cuartos de aseo y 72 centímetros para el resto de las piezas.

4.53.5.- ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS.-

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo de un (1) metro. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70 centímetros por 200 centímetros, y ha de garantizar el cómodo acceso y circulación de personas minusválidas.

Los niveles se salvarán mediante rampas del 6% de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 110 centímetros; y cuando se acceda a más de 30 viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de 100 centímetros a una sola de ancho 130 centímetros, en ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos sin desarrollo mayor de 12 peldaños, que tendrá una huella de anchura, como mínimo, 27 centímetros y una tabica de altura no superior a 17'5 centímetros.

Todo edificio dispondrá como mínimo de un portal de superficie horizontal y dimensiones libres de 2'20 m x 2 m. La oscilación máxima del nivel de dicha

superficie horizontal respecto a la rasante de la acera en el punto medio del acceso será de 60 cm.

En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos, uno por cada 30 viviendas o fracción superior a 15.

En cualquier caso será obligatorio el cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 (Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios).

4.53.6. DOTACION DE APARCAMIENTO.-

Toda nueva edificación residencial dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

ARTICULO 4.54.- USO TERCIARIO.-

4.54.1.- DEFINICION Y CLASES.-

Es Uso Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

A) COMERCIO: Cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicio a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

1) Comercio minorista en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

2) Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centro y complejos comerciales.

superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

B) OFICINA: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios), que consumen un espacio propio independiente. Asimismo se incluyen de carácter público, como las de Administración y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticia o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1) Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.
- 2) Oficinas con acceso acceso de público.
- 3) Oficinas de más de veinte (20) empleados con intenso acceso de público.

C) SALAS DE REUNION: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingo y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1) Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.
- 2) Hasta quinientos (500) espectadores o participantes.



- 3) Hasta setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

4.54.2.- CONDICIONES DEL COMERCIO.-

Todo comercio de nueva edificación cumplirá las condiciones generales de este Plan Parcial.

- a) Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales. Se excluyen expresamente la superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

- b) Comercio compatible: La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

- c) Circulación interior: En los locales comerciales de la categoría 1 definida en el artículo 4.53.1., apartado A, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

En los locales de categoría 2 y 3, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

- d) Escaleras: El número de escalera entre

cada dos pisos será el que resulte según la Norma NBE-CPI-82 (Condiciones de Protección contra Incendios).

- e) Aseos: Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a ochenta (80) centímetros de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzcan 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 setenta y cinco (75) clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.

- f) Aparcamientos: En las condiciones del artículo 4.52.6. se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1 y 2 definidas en el artículo 4.53.1., apartado A.

Para los comercios de la categoría 3 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial.

4.54.3.- CONDICIONES DE LAS OFICINAS.-

Toda oficina de nueva edificación cumplirá las condiciones generales de este Plan Parcial.

- a) Oficinas compatibles: Sin perjuicio de las Ordenanzas particulares, la oficina se considera, en principio, compatible con cualquier otro uso terciario, y con los usos de equipamiento comunitario, cuando estén al servicio de éstos y no represente merma de la correspondiente dotación.

Con el uso residencial serán compatibles en principio las oficinas de categoría 1 (artículo 4.53.1 apartado B), como las de categoría 2 cuando se sitúen en una planta por debajo de la cual no existan viviendas. En los demás casos será condición que el acceso a las oficinas se realice de manera independiente desde vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde el zaguán, sin



zar para ello ni las escaleras, ni los ascensores de acceso a las viviendas.

- b) Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a 100, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

- c) Aparcamientos: En las condiciones del artículo 4.52.6., se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
- d) Condiciones de los despachos profesionales domésticos: Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

4.54.4.- CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION.-

Toda sala de reunión de nueva edificación cumplirá las condiciones generales de este Plan Parcial.

- a) Condiciones de aplicación: Sin perjuicio de las Ordenanzas particulares, cumplirán las condiciones generales del R.D. 2.816/1982 sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o disposiciones que lo modifiquen o complementen, en particular, las normas contra incendios en vigor.

A efectos de la disposición de usos en las ordenanzas particulares, las Salas de Reunión quedan englobadas en el uso de Equipamiento (E).

ARTICULO 4.55.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.-

4.55.1.- DEFINICION Y CLASES.-

Es uso de equipamiento comunitario el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la Ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario:

- a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y cerámica, etc.
- c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor para la formación de las personas mediante actividades de carácter cultural, tales como teatro, cinematografía, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.
- d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

4.55.2.- APLICACION.

Las condiciones que se señalan para estas dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para



y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollasen.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa, se destinen a tal fin por estar habilitado para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentra.

4.55.3.- COMPATIBILIDAD DE USOS DE EQUIPAMIENTO.-

En las parcelas destinadas a los usos del artículo 4.54.1. además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coayude a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda unifamiliar, de quien custodie la instalación o residencia comunitaria, para albergar a los agentes del servicio.

Los usos docente público y deportivo público son compatibles y podrán sustituirse mutuamente cuando estando cubierta la demanda de uno de ellos exista déficit del otro.

Los usos de equipamiento privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en el artículo 4.53.4. para las salas de reunión de categoría equivalente.

4.55.4.- CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.-

- a) Equipamiento docente: Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competente y a las ordenanzas particulares.

Las edificaciones e instalaciones auxiliares con destino docente público se construirán sin barreras arquitectónicas para minusválidos.

Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso docente privado cumplirá las mismas condiciones que el docente público.

- b) Equipamiento de ocio: Cumplirá, en cuanto le sea de aplicación, las condiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1) Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.
- 2) Hasta quinientos (500) espectadores o participantes.
- 3) Hasta mil (1.000) espectadores o participantes.
- 4) Hasta cinco mil (5.000) espectadores o participantes.

- c) Equipamiento deportivo: En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo deberá reservarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de su superficie para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentra.

Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otros usos, se cumplirán las condiciones de las ordenanzas particulares.

ARTICULO 4.56.- USO DE RED VIARIA.-

4.56.1.- DEFINICION.-

Tienen uso de red viaria los espacios previstos por el Plan Parcial sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

4.56.2.- PAVIMENTACION DE LAS VIAS PUBLICAS.-

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estético.

La repartición entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diferenciarán 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, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

4.56.3.- CALLES COMPARTIDAS.-

Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles.

Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter de estancia de la zona.

Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente separen el espacio peatonal del rodado deben interrumpirse cada veinte y cinco (25) metros de manera perceptible para el usuario. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

ARTICULO 4.57.- USO DE ESPACIOS LIBRES.-

4.57.1 DEFINICION Y CLASES.-

Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos y deportes; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la Ciudad.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- A) Jardín o plaza pública: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- B) Area ajardinada: que corresponde a las áreas con condicionamiento vegetal destinada a la defensa ambiental, a la protección de paisajes singulares, de los cauces, del viario, o al reposo de los peatones.

4.57.2.- CONDICIONES GENERALES.-

Los espacios libres cumplirán 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. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación.

4.57.3.- COMPONENTES PARA EL DISEÑO DE LOS JARDINES Y AREAS AJARDINADAS.-

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- d) Juegos preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- c) Juegos libres: campos de juego al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d) Areas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Areas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de particular contaminantes.



4.57.4.- ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES.-

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cien (100) metros de la calzada.

Santa Cruz de Tenerife, a 16 de Enero de 1.989

LOS ARQUITECTOS:

Juan Manuel Palerm Salazar

Geopolfo Tabares de Nava y Marín

Jorge Gorostiza López

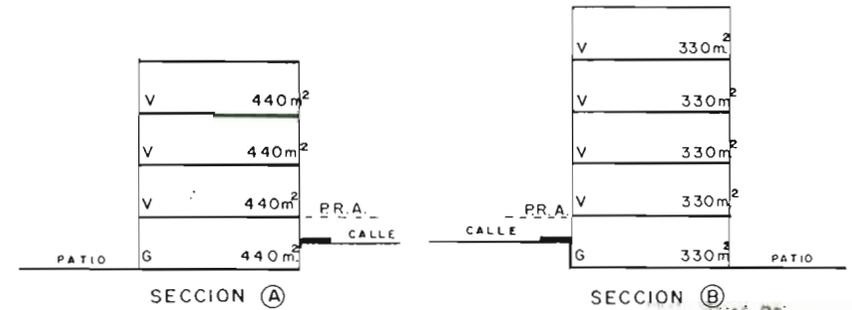
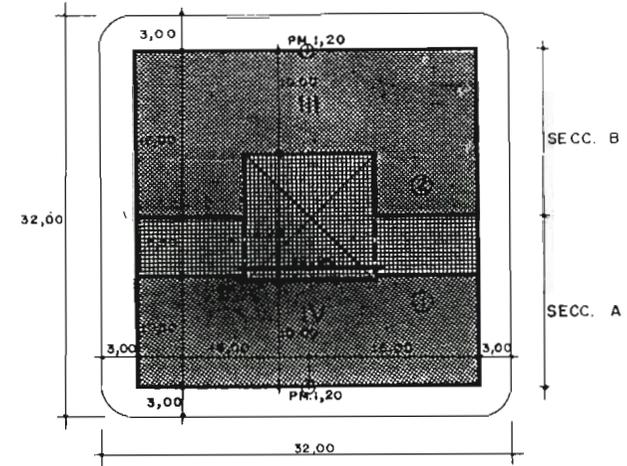
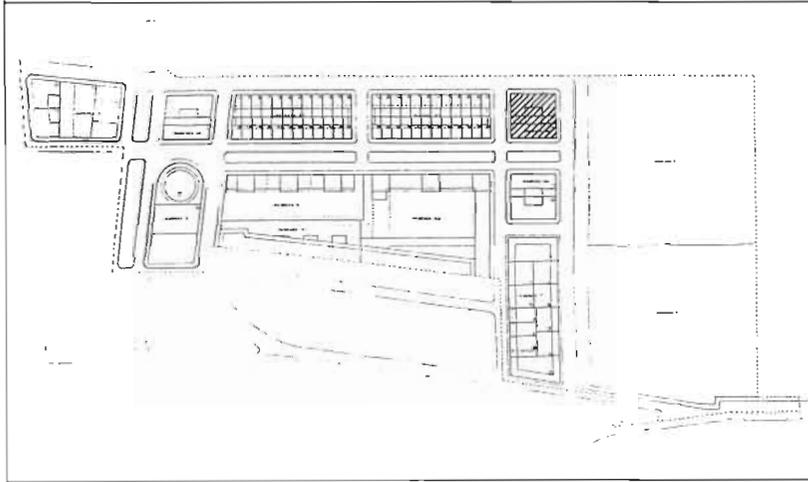




ORDENANZAS PARTICULARES

MANZANA I.1



MANZANA : 1.1

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 1.024 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 2 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 770 m²
Superficie Edificada : 2.640 m²
- La Vivienda : Superficie : 2.640 m²
Nº Aproximado : 24 Ud
- Comerciales : Superficie : 0
- Garaje : Superficie Ocupable : 770 m²
Nº Mínimo de Plazas : 28 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 254 m²
Dominio : Privado
Uso : Patio Mancomunado

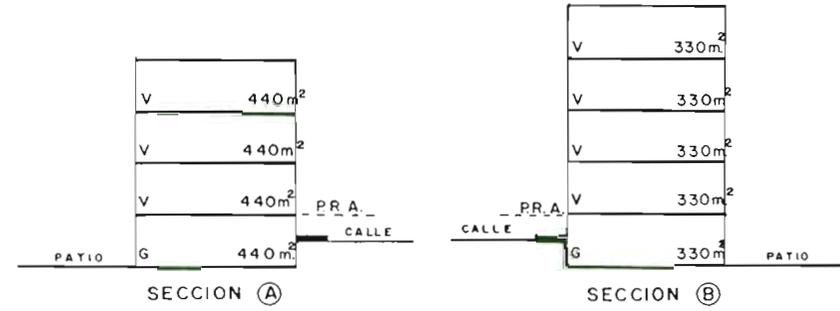
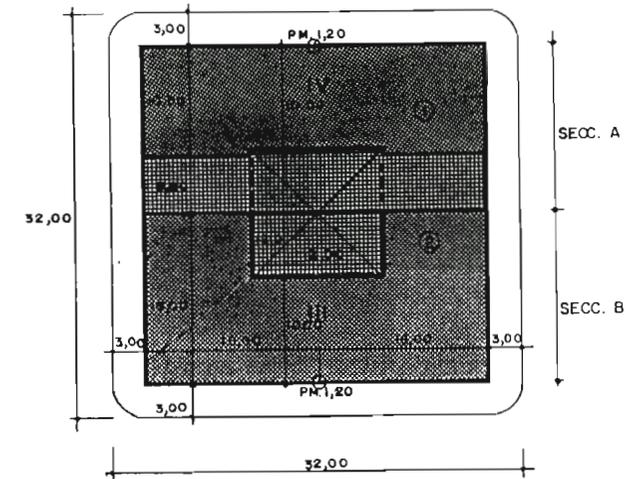
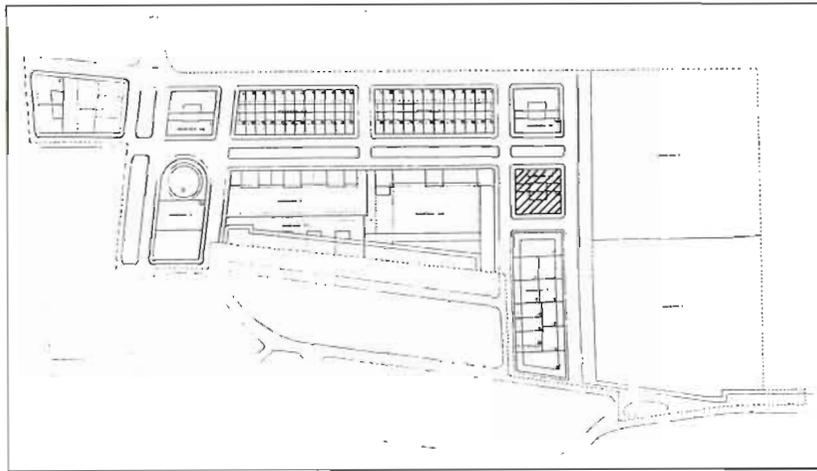
CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

PARCELA NO	1	2				
CONDICIONES DE LA PARCELA						
Superficie (m ²)	512	512				
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	330	440				
Superficie ocupada por Espacio Libre (m ²)	182	72				
Retranqueos (m)	0	0				
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	330	440				
CONDICIONES DE LA EDIFICACION						
Superficie Edificada (m ²)	1.320	1.320				
Superficie de Viviendas (m ²)	1.320	1.320				
Superficie de Comerciales (m ²)	0	0				
Nº Aproximado de Viviendas	12	12				
Nº Mínimo de Plazas	14	14				
SECCION CARACTERISTICA	B	A				

OBSERVACIONES

- 1.- El acceso a los garajes se realizará por los patios laterales.
- 2.- El patio central ha de ser ajardinado como mínimo en un 60% de su superficie.

MANZANA 1.2



PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜIMAR"

ORDENANZAS PARTICULARES

FICHA 1.2

PAG.
2
2

MANZANA : 1.2

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 1.024 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 2 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 770 m²
Superficie Edificada : 2.640 m²
- La Vivienda : Superficie : 2.640 m²
Nº Aproximado : 24 Ud
- Comerciales : Superficie : 0
- Garaje : Superficie Ocupable : 770 m²
Nº Mínimo de Plazas : 28 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 254 m²
Dominio : Privado
Uso : Patio Mancomunado

OBSERVACIONES

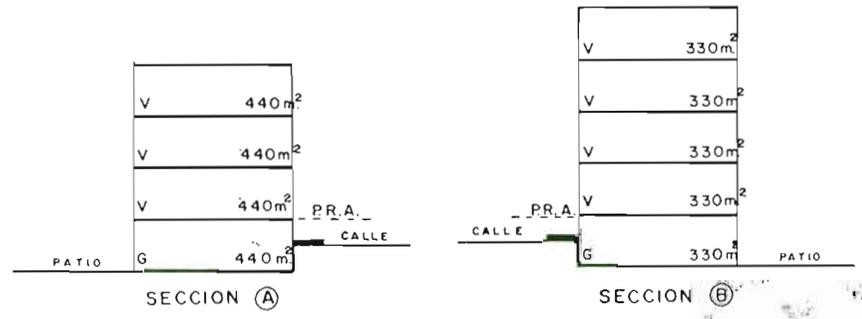
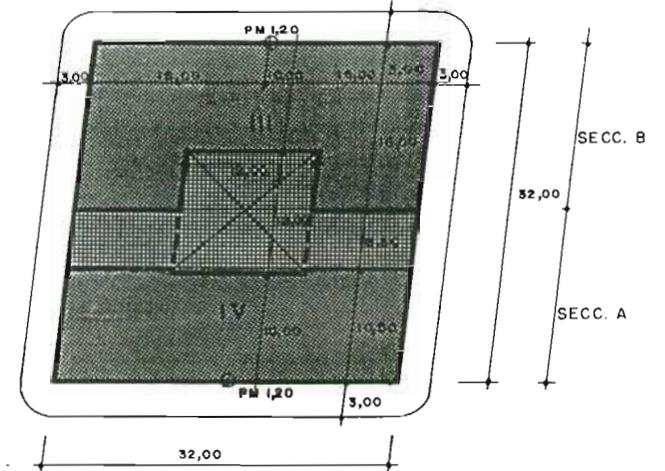
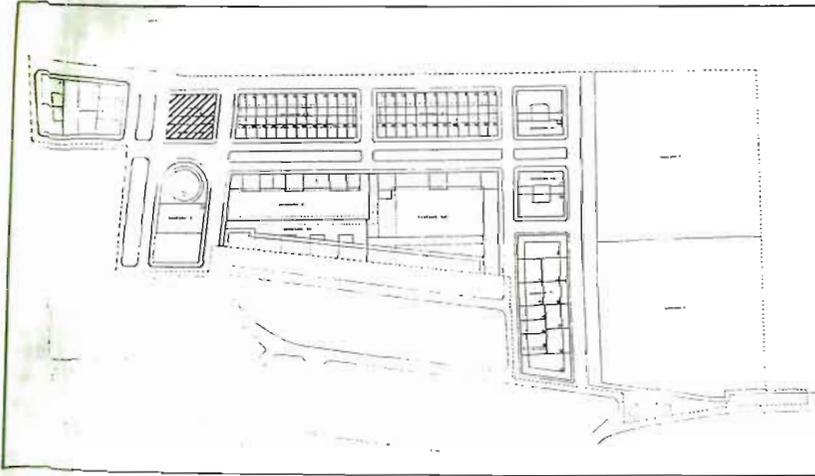
- 1.- El acceso a los garajes se realizará por los patios laterales.
- 2.- El patio central ha de ser ajardinado como mínimo en un 60% de su superficie.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

PARCELA Nº	1	2				
CONDICIONES DE LA PARCELA						
Superficie (m ²)	512	512				
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	330	440				
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	182	72				
Retranqueros (m)	0	0				
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	330	440				
CONDICIONES DE LA EDIFICACION						
Superficie Edificada (m ²)	1.320	1.320				
Superficie de Viviendas (m ²)	1.320	1.320				
Superficie de Comerciales (m ²)	0	0				
Nº Aproximado de Viviendas	12	12				
Nº Mínimo de Plazas	14	14				
SECCION CARACTERISTICA	B	A				



MANZANA 1.3



PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜIMAR"

ORDENANZAS PARTICULARES

FICHA 1.3

PAG.
2
2

MANZANA : 1.3

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie 1.024 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 2 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 770 m²
Superficie Edificada : 2.640 m²
- La Vivienda : Superficie 2.640 m²
Nº Aproximado 24 Ud
- Comerciales : Superficie : 0
- Garaje : Superficie Ocupable 770 m²
Nº Mínimo de Plazas : 28 Ud
- Espacio Libre : Superficie 254 m²
Dominio Privado
Uso : Patio Mancomunado

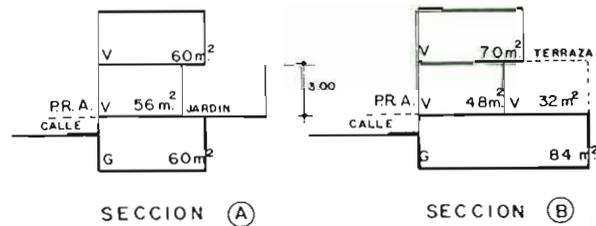
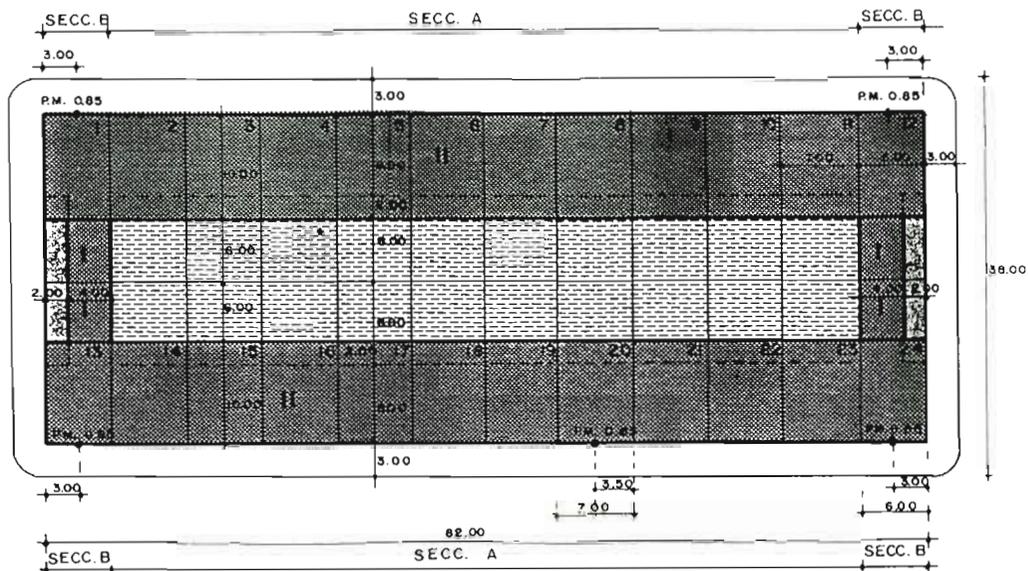
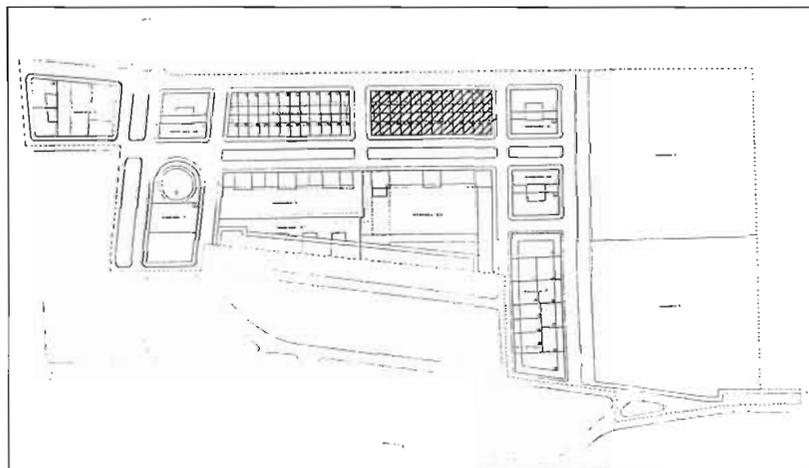
CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

PARCELA Nº	1	2				
CONDICIONES DE LA PARCELA						
Superficie (m ²)	512	512				
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	330	440				
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	182	72				
Retranqueos (m)	0	0				
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	330	440				
CONDICIONES DE LA EDIFICACION						
Superficie Edificada (m ²)	1.320	1.320				
Superficie de Viviendas (m ²)	1.320	1.320				
Superficie de Comerciales (m ²)	0	0				
Nº Aproximado de Viviendas	12	12				
Nº Mínimo de Plazas	14	14				
SECCION CARACTERISTICA	B	A				

OBSERVACIONES

- 1.- El acceso a los garajes se realizará por los patios laterales.
- 2.- El patio central ha de ser ajardinado como mínimo en un 60% de su superficie.

MANZANA 2.1



MANZANA :2.1

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 2.624 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 24 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 1.536 m²
Superficie Edificada : 3.080 m²
- La Vivienda : Superficie : 3.080 m²
Nº Aproximado : 24 Ud
- Comerciales : Superficie : 0
- Garaje : Superficie Ocupable : 1.536 m²
Nº Mínimo de Plazas : 24 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 1.088 m²
Dominio : Privado
Uso : Jardín Privado de cada Vivienda

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

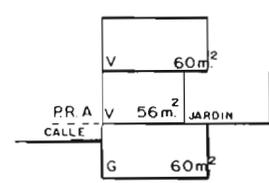
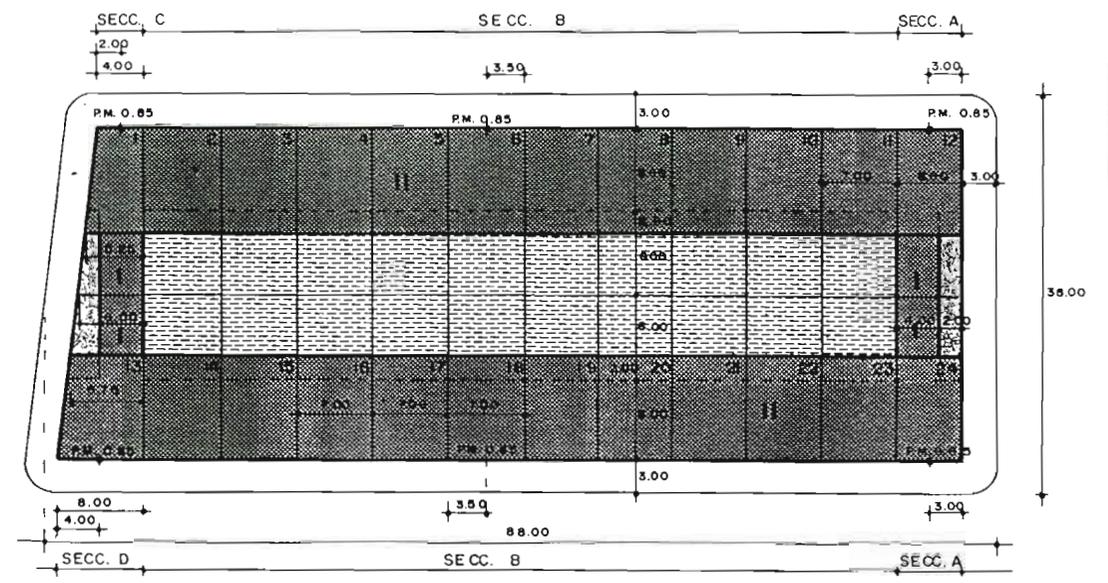
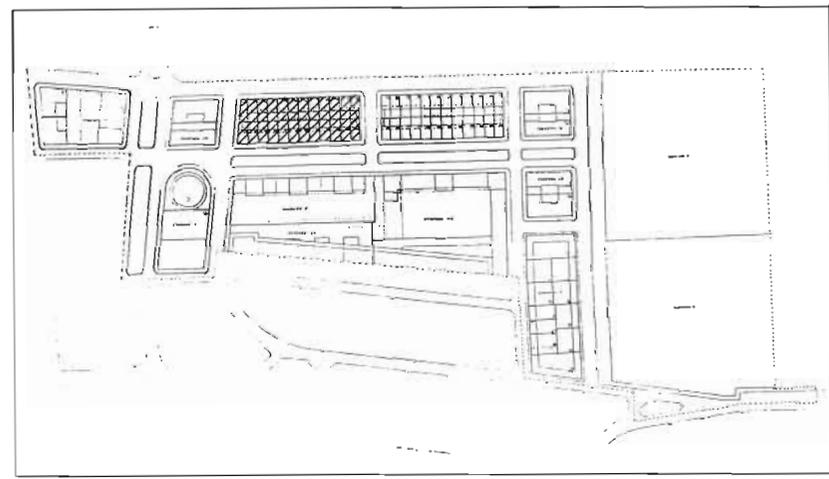
PARCELA Nº	1,12,13 y 24	2 al 11 14 al 23				
CONDICIONES DE LA PARCELA						
Superficie (m ²)	96	112				
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	84	60				
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	12	52				
Retranques (m)	2 a Calle Lateral	0				
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	84	60				
CONDICIONES DE LA EDIFICACION						
Superficie Edificada (m ²)	140	126				
Superficie de Viviendas (m ²)	140	126				
Superficie de Comerciales (m ²)	0	0				
Nº Aproximado de Viviendas	1	1				
Nº Mínimo de Plazas	1	1				
SECCION CARACTERISTICA	8	A				

OBSERVACIONES

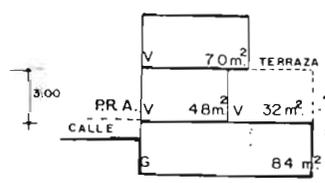
- 1.- El espacio libre tanto interior como exterior será ajardinado y no podrá ser ocupado por sótanos.
- 2.- La cubierta de la edificación de una planta de las parcelas 1,12,13 y - 24 será utilizada exclusivamente como terraza abierta hacia la calle y sin cubierta alguna, siendo la altura máxima de los antepechos de 1'7 m. sobre piso terminado.
- 3.- La cubierta de toda la edificación será intransitable y se dispondrá -- con antepecho no más alto de 0'50 m. sobre cubierta terminada, no permitiéndose sobre ella ninguna de las construcciones previstas en el artículo 2.16 de estas Ordenanzas.



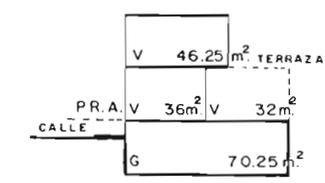
MANZANA 2.2



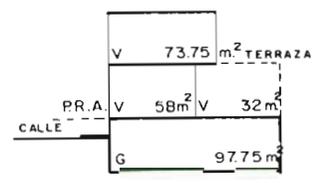
SECCION (A)



SECCION (B)



SECCION (C)



SECCION (D)



PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜIMAR"

ORDENANZAS PARTICULARES

FICHA 2.2

PAG.
2
2

MANZANA : 2.2

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 2.624 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 24 m²
- La Edificación : Superficie Ocupada : 1.536 m²
Superficie Edificada : 3.080 m²
- La Vivienda : Superficie : 3.080 m²
Nº Aproximado : 24 Ud
- Comerciales : Superficie : 0
- Garaje : Superficie Ocupable : 1.536 m²
Nº Mínimo de Plazas : 24 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 1.088 m²
Dominio : Privado
Uso : Jardín privado de cada Vivienda

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

PARCELA Nº	1	$\frac{2}{14} \frac{31}{31} \frac{11}{23}$	12 y 24	13		
CONDICIONES DE LA PARCELA						
Superficie (m ²)	80	112	96	112		
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	70'25	60	84	97'75		
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	9'75	52	12	14'25		
Retranqueos (m)	2ª Calle Lateral	0	2ª Calle Lateral	2ª Calle Lateral		
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	70'25	60	84	97'75		
CONDICIONES DE LA EDIFICACION						
Superficie Edificada (m ²)	114'25	126	140	165'75		
Superficie de Viviendas (m ²)	114'25	126	140	165'75		
Superficie de Comerciales (m ²)	0	0	0	0		
Nº Aproximado de Viviendas	1	1	1	1		
Nº Mínimo de Plazas	1	1	1	1		
SECCION CARACTERISTICA	C	B	A	D		

OBSERVACIONES

- 1.- El espacio libre tanto interior como exterior será ajardinado y no podrá ser ocupado por sótanos.
- 2.- La cubierta de la edificación de una planta de las parcelas 1,12,13 y - 24 será utilizada exclusivamente como terraza abierta hacia la calle y sin cubierta alguna siendo la altura máxima de los antepechos de 1'7 m. sobre piso terminado.
- 3.- La cubierta de toda la edificación será intransitable y se dispondrá -- con antepecho no más alto de 0'50 m. sobre cubierta terminada, no permitiéndose sobre ella ninguna de las construcciones previstas en el artículo 2.16 de estas Ordenanzas.

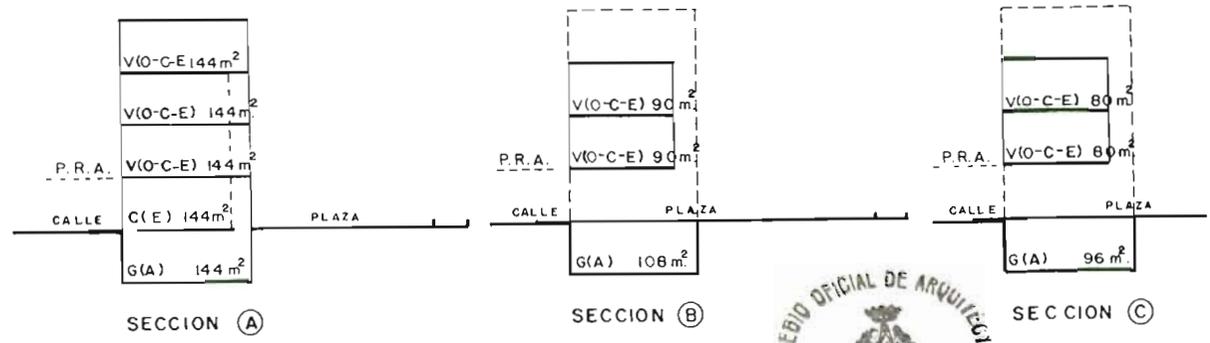
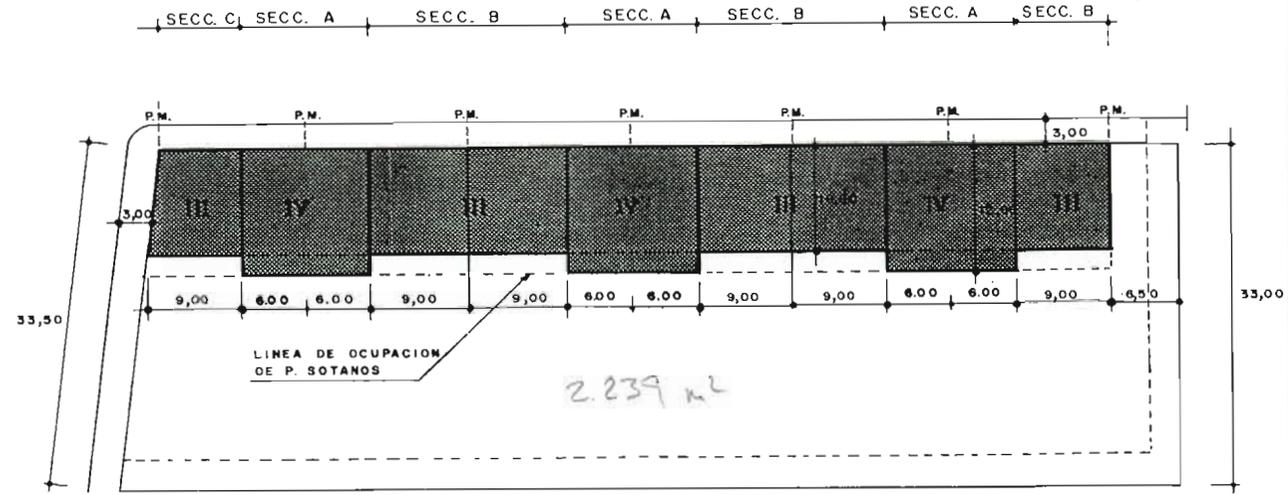
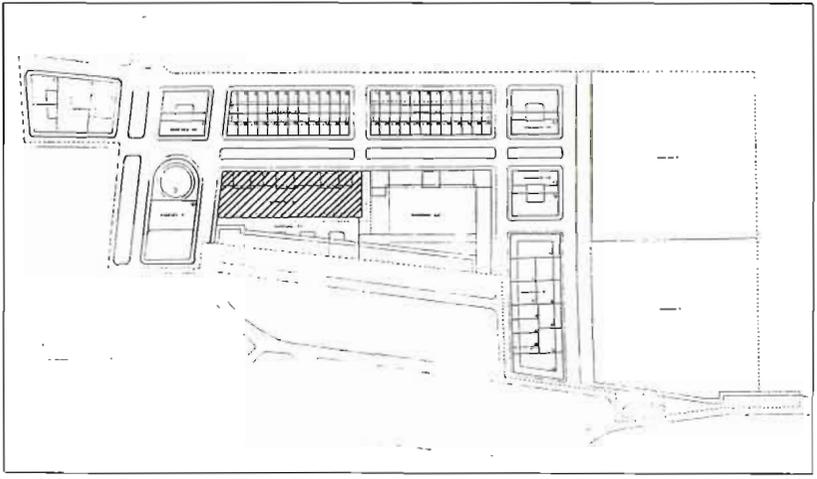


PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜIMAR"

ORDENANZAS PARTICULARES

FICHA 3

MANZANA 3



MANZANA : 3

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 3.201 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 1 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 972 m²
Superficie Edificada : 2.788 m²
- La Vivienda : Superficie : 2.356 m²
Nº Aproximado : 21 Ud
- Comerciales : Superficie : 432 m²
- Garaje : Superficie Ocupable : 1.068 m²
Nº Mínimo de Plazas : 30 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 2.239 m²
- Dominio : Privado de Comerciales
- Uso : Público de Plaza y Servidumbre Rodada

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

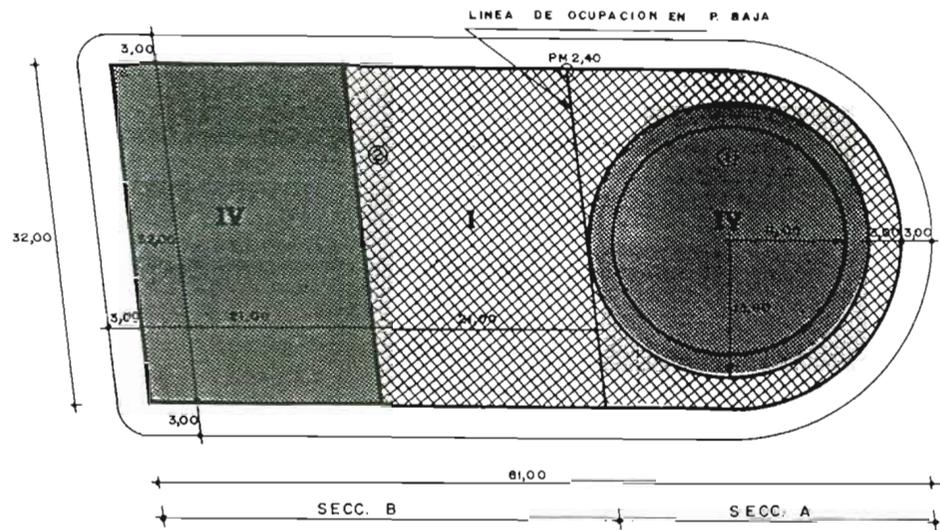
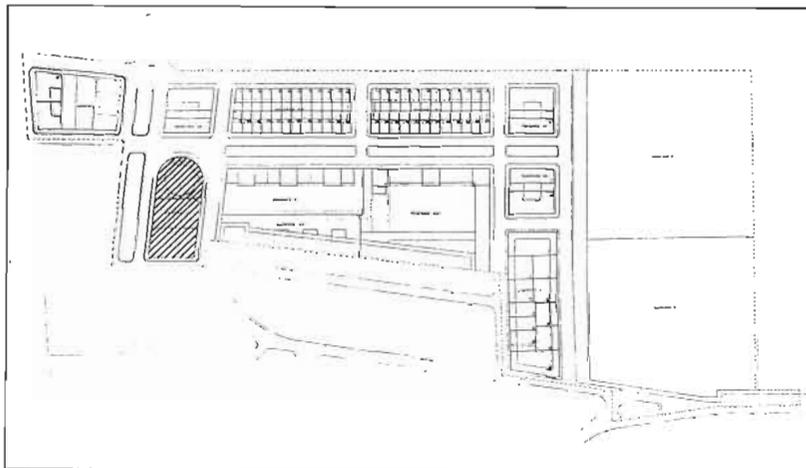
PARCELA Nº	1				
CONDICIONES DE LA PARCELA					
Superficie (m ²)	3.201				
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	972				
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	2.239				
Retranqueos (m)	0				
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	1.068				
CONDICIONES DE LA EDIFICACION					
Superficie Edificada (m ²)	2.788				
Superficie de Viviendas (m ²)	2.356				
Superficie de Comerciales (m ²)	432				
Nº Aproximado de Viviendas	21				
Nº Mínimo de Plazas	30				
SECCION CARACTERISITICA	A, B y C				

OBSERVACIONES

- 1.- Se permite la subdivisión de parcelas en la plaza mediante elementos móviles o ajardinados, que permitan la visibilidad. Los elementos móviles no superarán la altura de 0'5 m.
- 2.- Le plantarán los árboles que indica el plano de arbolado.
- 3.- El acceso al garaje se realizará por la Calle 3.
- 4.- Los cerramientos de los comerciales serán acristalados en tres de sus caras, dejando opacas algunas de las perpendiculares a la Rambia, que será por donde se acceda a los portales de las viviendas.
- 5.- El antepecho de los cuerpos, correspondientes a la sección A, tendrán -- obligatoriamente una altura de 3'50 m. desde el intradós del forjado techo de la última planta con un 60% de huecos abiertos totalmente, sin -- carpintería alguna. La cubierta de las construcciones por encima de esta azotea se formalizará a dos aguas o a cuatro aguas.
- 6.- La cubierta de los cuerpos correspondientes a la sección B y C serán -- terrazas anexas a las viviendas de los cuerpos correspondientes a la -- sección A y no computarán como superficie construida. El linde entre -- las terrazas se resolverá mediante muro con una altura no superior a -- 2 m. desde el pavimento.
- 7.- En las zonas diáfanas de la planta baja de los cuerpos correspondientes a la sección B y C, no se permitirá ningún tipo de edificación, de tal -- manera que no compute como superficie construida.
- 8.- Los pilares de las zonas diáfanas de la planta baja han de constituirse como elementos formalmente integrados en la composición de dicha planta en cuanto a materiales, textura, etc. Estéticamente estos pilares han de proyectarse no exclusivamente bajo el punto de vista estructural, sino adaptando sus secciones a la configuración general del edificio en -- concreto, de estas zonas diáfanas. El techo de estas plantas han de cumplir igualmente ciertos requisitos estéticos.



MANZANA 4



75,5 m ²	T	VO-C-E	380 m ²	T
75,5 m ²	T	V(O-C-E)	380 m ²	T
75,5 m ²	T	V(O-C-E)	380 m ²	T
PLAZA	T	VO-C-E	380 m ²	T
MEDIANERA		G(A)	818 m ²	
		G(A)	818 m ²	

SECCION A

		V(O-C-E)	672 m ²	
		V(O-C-E)	672 m ²	
		V(O-C-E)	672 m ²	
		V(O-C-E)	672 m ²	
		C(E)	1344 m ²	
		G(A)	1344 m ²	

SECCION B

MANZANA : 4

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 2.162 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 2 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 1.875 m²
Superficie Edificada : 5.107 m²
- La Vivienda : Superficie *Cob.*: 3.536 m²
Nº Aproximado : 30 Ud
- Comerciales : Superficie *Cob.*: 1.344 m²
- Garaje : Superficie Ocupable : 2.980 m²
Nº Mínimo de Plazas : 55 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 959 m²
Dominio : Privado
Uso : Público de Plaza

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

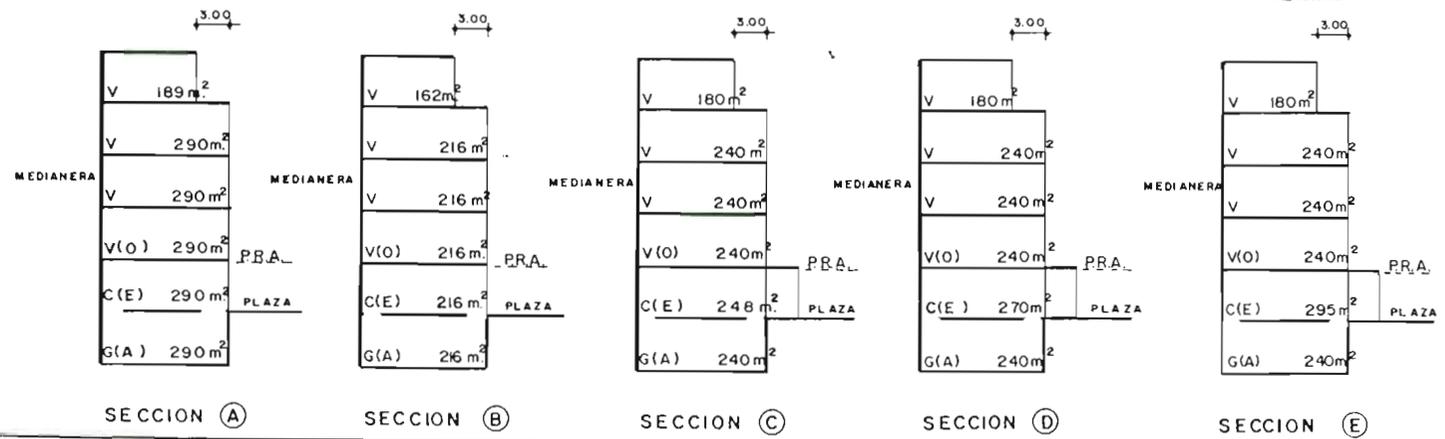
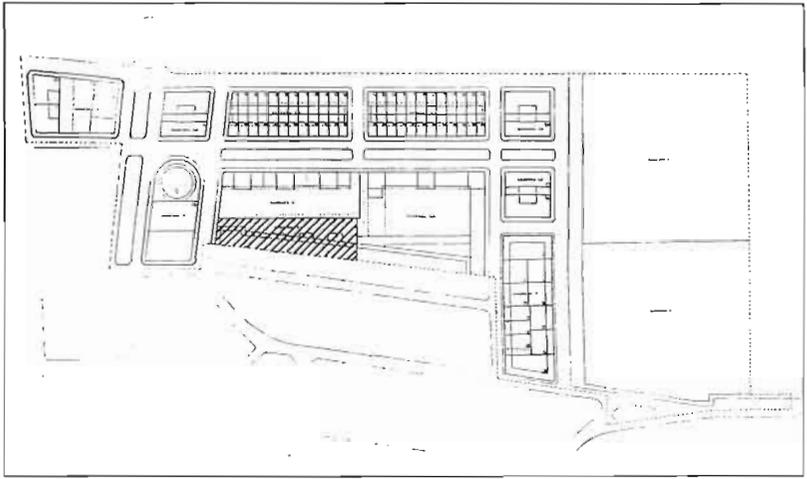
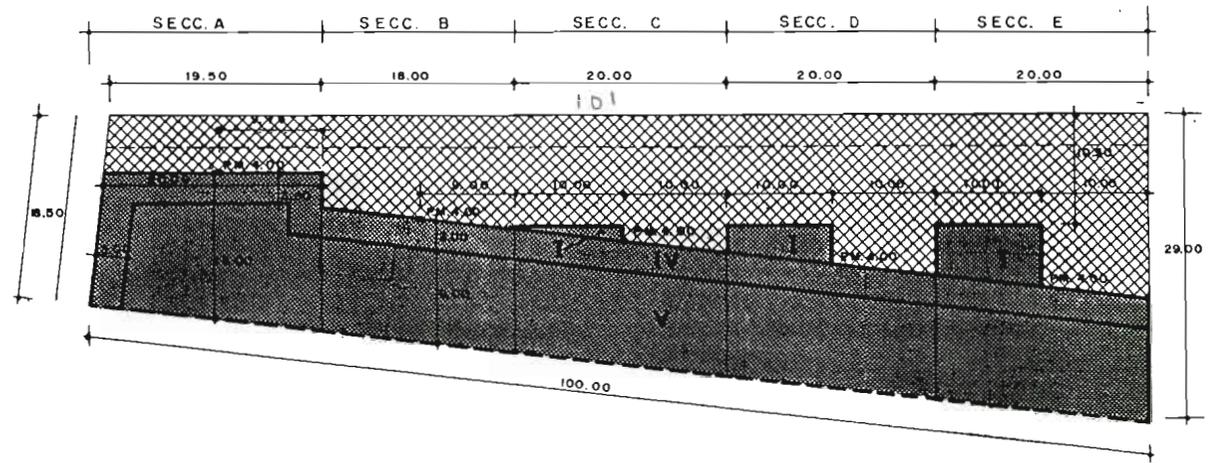
PARCELA Nº	1	2				
CONDICIONES DE LA PARCELA						
Superficie (m ²)	818	1.344				
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	531	1.344				
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	287	672				
Retranqueos (m)	3	0				
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	1.636	1.344				
CONDICIONES DE LA EDIFICACION						
Superficie Edificada (m ²)	1.747	3.360				
Superficie de Viviendas (m ²)	1.520	2.016				
Superficie de Comerciales (m ²)	0	1.344				
Nº Aproximado de Viviendas	12	18				
Nº Mínimo de Plazas	16	37				
SECCION CARACTERISTICA	A	B				

OBSERVACIONES

- 1.- La edificación de la parcela 1 está rodeada perimetralmente por una --
crujía de 2 m., dedicada a terraza abierta en plantas altas y soportal
en planta baja. Esta cruja no podrá ser sustituida por voladizo ni po-
drá tener cerramiento en la línea de fachada exterior. La fachada inte-
rior ha de ser tratada como la exterior principal.
- 2.- El antepecho de la cubierta del cilindro interior tendrá obligatoria--
mente una altura de 3'50 m. desde el intrados del forjado techo de la
última planta con un 60% de huecos abiertos totalmente, sin carpinte--
ría alguna. La cubierta del anillo o cruja perimetral será intransi--
table y no llevará antepecho, dejando que las aguas viertan libremen--
te.
Tanto la cubierta como los paramentos verticales que conformen las ---
construcciones por encima de esta azotea tendrán formalización circu--
lar.
- 3.- Los accesos a los garajes de ambas parcelas se realizarán por la Calle
1, (Ramblas, Sistema General).
- 4.- Las plantas a nivel de plaza, en caso de que su uso sea de viviendas, --
podrán elevarse hasta 1'20 m. contados del piso terminado de la plaza, --
coincidente con el P.R.A., hasta el piso terminado de la vivienda, de --
tal manera, que la planta inferior comercial puede aumentar su altura --
máxima de piso hasta 5'70 m. dentro de los límites de la ocupación de --
la edificación superior.



MANZANA 5.1



PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜIMAR"

ORDENANZAS PARTICULARES

FICHA 5.1

PAG.
2
2

MANZANA 5.1

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 2.334 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 1 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 1.319 m² *
Superficie Edificada : 5.888 m²
- La Vivienda : Superficie : 4.569 m²
Nº Aproximado : 43 Ud
- Comerciales : Superficie : 1.319 m²
- Garaje : Superficie Ocupable : 1.230 m²
Nº Mínimo de Plazas : 59 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 1.015 m²
Dominio : Privado de Comerciales
Uso : Público de Plaza y Servidumbre Rodada

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

PARCELA Nº	1				
<u>CONDICIONES DE LA PARCELA</u>					
Superficie (m ²)	2.334				
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	1.319				
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	1.015				
Retraqueos (m)	0				
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	1.230				
<u>CONDICIONES DE LA EDIFICACION</u>					
Superficie Edificada (m ²)	5.888				
Superficie de Viviendas (m ²)	4.569				
Superficie de Comerciales (m ²)	1.319				
Nº Aproximado de Viviendas	43				
Nº Mínimo de Plazas	59				
SECCION CARACTERISICA	A, B, C, D y E				

OBSERVACIONES

- 1.- En el espacio público se contemplarán pasos peatonales entre la servidumbre rodada y los portales de viviendas.
- 2.-Se permite la subdivisión de la plaza mediante elementos móviles o ---- ajardinados, que permitan la visibilidad. Los elementos móviles no superarán la altura de 0'5 m.
- 3.-Se plantarán los árboles que indica el plano de arbolado.
- 4.-El acceso a garajes se realizará exclusivamente por la Calle 3.
- 5.-Se permitirá ático en las condiciones que dictan estas Ordenanzas.
- 6.-Sobre el ático se permiten todas las disposiciones del artículo 2.19.- Construcciones sobre la altura máxima, exceptuando las del apartado h.



MANZANA : 5.2

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 6.014 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas : 1 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 3.249 m²
Superficie Edificada : 11.266 m²
- La Vivienda : Superficie : 7.939 m²
Nº Aproximado : 65 Ud
- Comerciales : Superficie : 3.327 m²
- Garaje Superficie Ocupable : 3.845 m²
Nº Mínimo de Plazas : 113 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 2.315 m²
Dominio : Privado
Uso : Privado de Jardín Comunitario en Patio.
Privado de Aparcamientos en Plaza.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

PARCELA Nº	1				
CONDICIONES DE LA PARCELA					
Superficie (m ²)	6.030				
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	3.249				
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	2.315				
Retranqueos (m)	0				
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	3.854				
CONDICIONES DE LA EDIFICACION					
Superficie Edificada (m ²)	9.506				
Superficie de Viviendas (m ²)	7.939				
Superficie de Comerciales (m ²)	3.327				
Nº Aproximado de Viviendas	65				
Nº Mínimo de Plazas	95				
SECCION CARACTERISTICA	A, B, C, D, C y f				

OBSERVACIONES

- 1.- El jardín central será ajardinado en un 60% como mínimo de la superficie total del mismo.
- 2.- El acceso a garajes se realizará exclusivamente por la Calle 6 en el tramo de la sección D de la edificación.
- 3.-Se permitirá ático en las condiciones que dictan estas Ordenanzas, tal y como se expresa en el plano de alturas de la edificación.
- 4.-Sobre el ático se permiten todas las disposiciones del artículo 2.19,-- Construcciones sobre la altura máxima,exceptuando las del apartado h.
- 5.-El antepecho de los cuerpos correspondientes a la Sección A tendrán obligatoriamente una altura de 3'50 m. desde el intrado del forjado techo de la última planta con un 60% de huecos abiertos totalmente, sin carpintería alguna.La cubierta de las construcciones por encima de estas azotea se formalizarán a dos aguas o a cuatro aguas.
- 6.-La planta semisótano del tramo de Sección A de la edificación, podrá -- ser utilizada como zona de servicios (S), si el edificio se usa como residencial colectivo, Se incluyen en esta zona de servicios las actividades siguientes: Recepción, aseos públicos, oficinas, cocinas y --- otras dependencias relacionadas con almacenamiento, depósitos, salas de máquinas del edificio, etc.
- 7.-La alineación de la edificación en el tramo correspondiente a la Sección A, podrá variarse para introducir patios abiertos a la fachada.
- 8.-Se permiten viviendas interiores al patio central de la parcela.



MANZANA : 6

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 2.266 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 4 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 1.206 m²
Superficie Edificada : 4.428 m²
- La Vivienda : Superficie : 3.888 m²
Nº Aproximado : 35 Ud
- Comerciales : Superficie : 540 m² y optativos
- Garaje : Superficie Ocupable : 2.927 m²
Nº Mínimo de Plazas : 46 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 1.470 m²
Dominio : Privado
Uso : Público en parcelas 1 y 2 como Plaza.
Privado en Parcelas 3 y 4 como Plaza.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

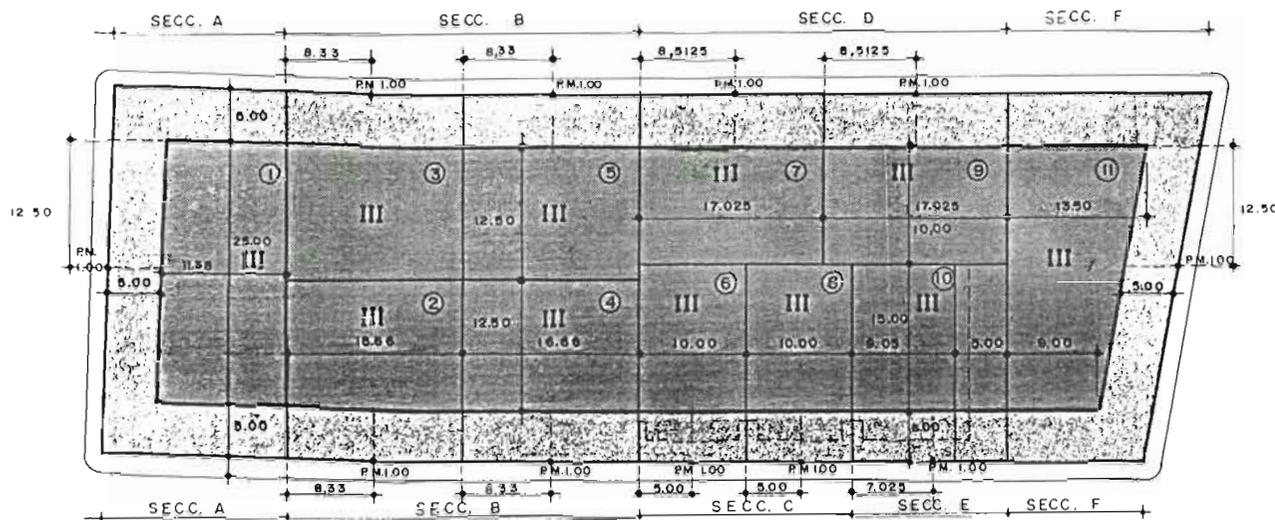
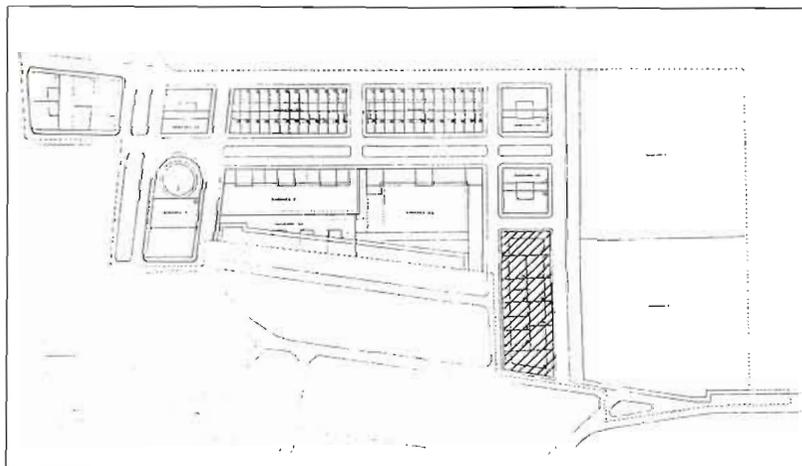
PARCELA Nº	1	2	3	4		
CONDICIONES DE LA PARCELA						
Superficie (m ²)	661	895	335	375		
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	256	390	265	295		
Superficie ocupada por Espacio Libre (m ²)	405	505	70	80		
Retranqueos (m)	0	0	0	0		
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	1.322	895	335	375		
CONDICIONES DE LA EDIFICACION						
Superficie Edificada (m ²)	1.024	1.724	795	885		
Superficie de Viviendas (m ²)	1.024	1.184	795	885		
Superficie de Comerciales (m ²)	0	540	0	0		
Nº Aproximado de Viviendas	8	12	6	9		
Nº Mínimo de Plazas	11	18	8	9		
SECCION CARACTERISTICA	A	B	C	D		

OBSERVACIONES

- 1.- El acceso al garaje de las parcelas 1 y 2 se realizará por la Calle 8.
- 2.- El antepecho de la cubierta de la edificación de la parcela 1 tendrá obligatoriamente una altura de 3'50 m. desde el intrados del forjado -- techo de la última planta con un 60% de huecos abiertos totalmente, -- sin carpintería alguna. La cubierta de las construcciones por encima de ésta azotea se formalizarán a dos aguas o a cuatro aguas.
- 3.- El patio de las parcelas 3 y 4 ha de ser ajardinado como mínimo en un 60%.
- 4.- Las plantas a nivel de plaza, en caso de que su uso sea de viviendas, -- podrán elevarse hasta 1'20 m. contados del piso terminado de la plaza, coincidente con el P.R.A., hasta el piso terminado de la vivienda, de tal manera, que la planta inferior comercial puede aumentar su altura máxima de piso hasta 5'70 m. dentro de los límites de la ocupación de la edificación superior.



MANZANA 7



NULO

V(O-E)	284.5 m ²
V(O-E)	284.5 m ²
V(C-O-E)	284.5 m ²
G(A)	284.5 m ²

CALLE PRA MEDIANERA

SECCION (A)

V(O-E)	209 m ²
V(O-E)	209 m ²
V(C-O-E)	209 m ²
G(A)	209 m ²

CALLE PRA MEDIANERA

SECCION (B)

V	150 m ²
V	150 m ²
V	150 m ²
G	150 m ²

CALLE PRA MEDIANERA

SECCION (C)

V(O-E)	171 m ²
V(O-E)	171 m ²
V(C-O-E)	171 m ²
G(A)	171 m ²

CALLE PRA MEDIANERA

SECCION (D)

V	211 m ²
V	211 m ²
V	211 m ²
G	211 m ²

CALLE PRA MEDIANERA

SECCION (E)

V(O-E)	282 m ²
V(O-E)	282 m ²
V(C-O-E)	282 m ²
G(A)	282 m ²

CALLE PRA MEDIANERA

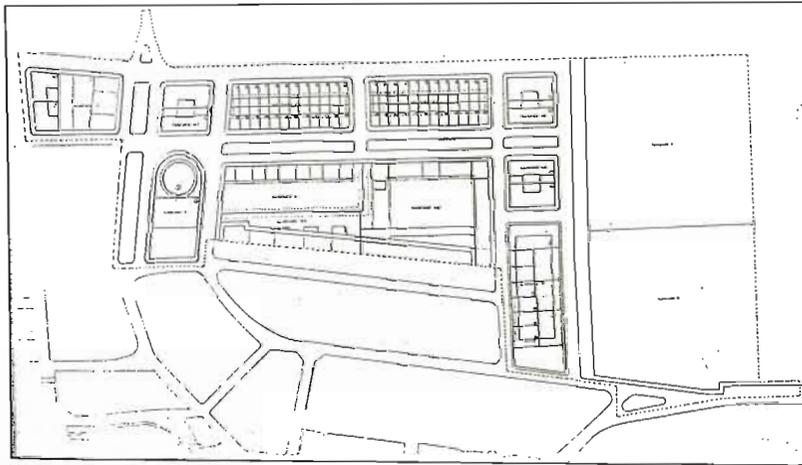
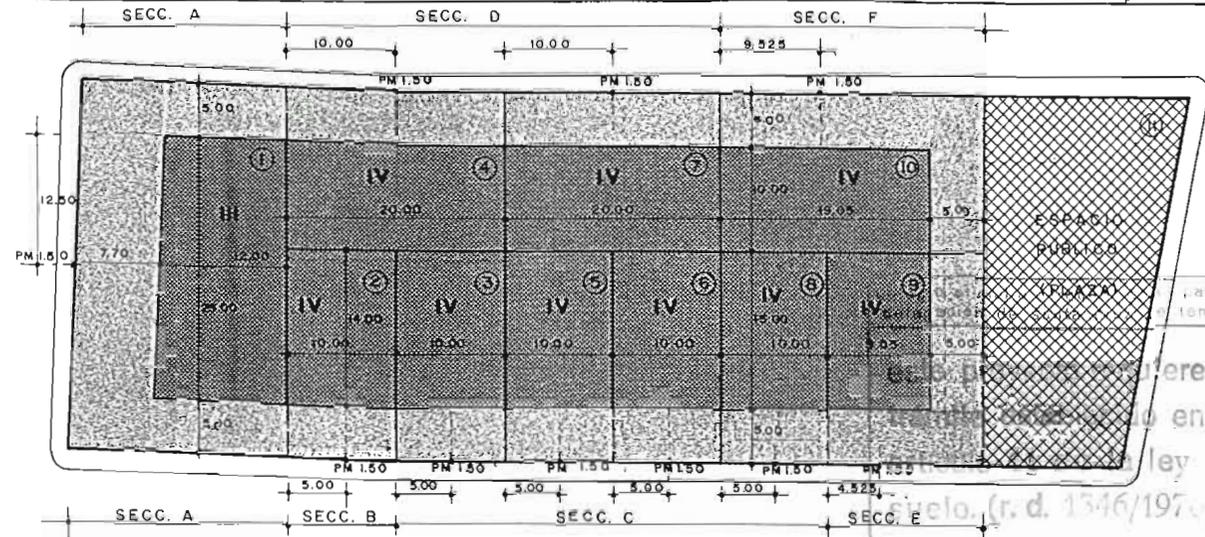
SECCION (F)

PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜIMAR"

ORDENANZAS PARTICULARES

FICHA 7

PAG.
1
2



26 ABR. 1990
número 21284

V(O-E)	300 m ²
V(O-E)	300 m ²
VC(O-E)	300 m ²
G(A)	300 m ²

SECCION (A)

V(O-E)	140 m ²
G(A)	140 m ²

SECCION (B)

V	150 m ²
G.	150 m ²

SECCION (C)

V(O-E)	200 m ²
V(O-E)	200 m ²
V(O-E)	200 m ²
VC(O-E)	200 m ²
G(A)	200 m ²

SECCION (D)

V	136 m ²
G	136 m ²

SECCION (E)

V(O-E)	190.5 m ²
V(O-E)	190.5 m ²
V(O-E)	190.5 m ²
VC(O-E)	190.5 m ²
G(A)	190.5 m ²

SECCION (F)



[Handwritten signatures and notes]

PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜIMAR"

ORDENANZAS PARTICULARES

FICHA 7

MANZANA : 7

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 3.500 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 11 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 2.255'5 m²
Superficie Edificada : 6.766'5 m²
- La Vivienda : Superficie : 6.766'5 m²
Nº Aproximado : 72 Ud
- Comerciales : Superficie : 0 Ud
- Garaje : Superficie Ocupable : 2.255'5 m²
Nº Mínimo de Plazas : 75 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 1.246 m²
Dominio : Privado
Uso : Privado de Jardín Delantero

NULO

Fiscal

OBSERVACIONES
=====

- 1.- Las rampas de los garajes pueden invadir el jardín delantero, aunque perpendicularmente.
- 2.- En el jardín delantero no se permitirá pavimento alguno, excepto en la rampa de garaje y acceso al portal.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

PARCELA Nº	1	2,3,4 y 5	6 y 8	7 y 9	10	11
CONDICIONES DE LA PARCELA						
Superficie (m ²)	575'5	291'5	200	255'5	281	568
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	284'5	209	150	171	211	282
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	291	82'5	50	84'5	70	286
Retranqueos (m)	5	5	5	5	5	5
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	284'5	209	150	171	211	282
CONDICIONES DE LA EDIFICACION						
Superficie Edificada (m ²)	853'5	627	450	513	633	846
Superficie de Viviendas (m ²)	853'5	627	450	513	633	846
Superficie de Comerciales (m ²)	0	0	0	0	0	0
Nº Aproximado de Viviendas	9	4	6	6	6	9
Nº Mínimo de Plazas	9	7	5	6	7	9
SECCION CARACTERISTICA	A	B	C	D	E	F



PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜÍMAR"

ORDENANZAS PARTICULARES

FICHA 7

PAG.
2
2

MANZANA : 7

CONDICIONES DE LA MANZANA :

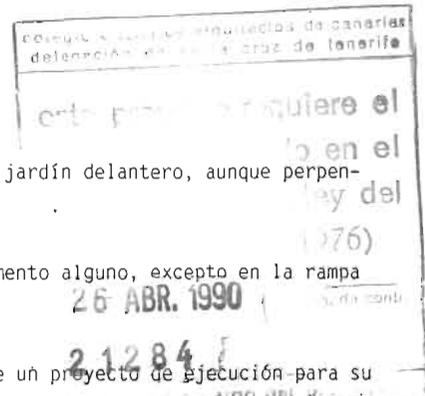
- La Manzana : Superficie : 3.500 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 11 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : 1.766'5 m²
Superficie Edificada : 6.766'5 m²
- La Vivienda : Superficie : 6.766'5 m²
Nº Aproximado : 43 Ud
- Comerciales : Superficie : 0 Ud
- Garaje : Superficie Ocupable : 1.116'5 m²
Nº Mínimo de Plazas : 35 Ud
- Espacio Libre : Superficie : 1.165'5 m² 568 m² (Parcela 11)
Dominio : Privado Público de Plaza
Uso : Privado
de Jardín Delantero

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

PARCELA Nº	1	2	3,5,6 y 8	4 y 7	9	10	11
CONDICIONES DE LA PARCELA							
Superficie (m ²)	689'5	190	200	300	281	360'5	568
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	300	140	150	200	136	190'5	-
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	389'5	50	50	100	145	170	568
Retranqueos (m)	5 y 7'70	5	5	5	5	5	-
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	300	140	150	200	136	190'5	-
CONDICIONES DE LA EDIFICACION							
Superficie Edificada (m ²)	900	560	600	800	544	762	-
Superficie de Viviendas (m ²)	900	560	600	800	544	762	-
Superficie de Comerciales (m ²)	0	0	0	0	0	0	-
Nº Aproximado de Viviendas	9	6	6	8	6	8	-
Nº Mínimo de Plazas	9	7	5	6	7	9	-
SECCION CARACTERISTICA	A	B	C	D	E	F	-

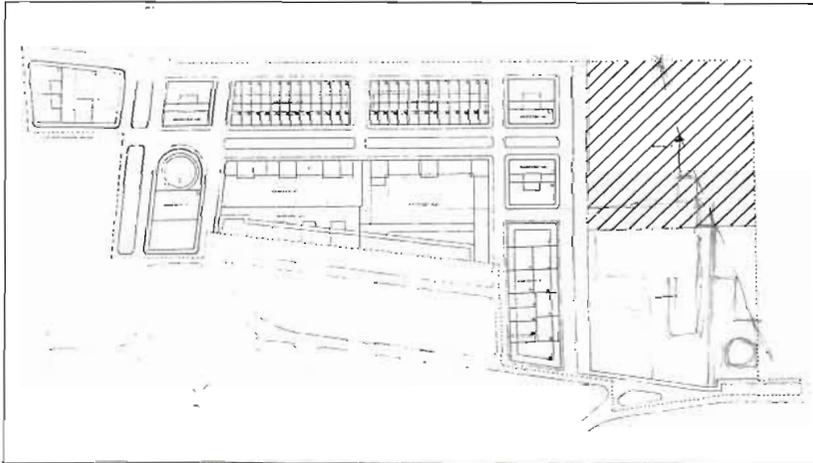
OBSERVACIONES

- 1.- Las rampas de los garajes pueden invadir el jardín delantero, aunque perpendicularmente.
- 2.- En el jardín delantero no se permitirá pavimento alguno, excepto en la rampa de garaje y acceso al portal.
- 3.- La plaza pública (Parcela 11) será objeto de un proyecto de ejecución para su acondicionamiento independiente al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial.



Handwritten signatures and initials of the architects.

MANZANA 8



PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜIMAR"

ORDENANZAS PARTICULARES

FICHA 8

MANZANA : 8

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 13.860 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 1 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : S./Estudio de Detalle (ED)
Superficie Edificada : S./Estudio de Detalle (ED)
- La Vivienda : Superficie : 0
Nº Aproximado : 0
- Comerciales : Superficie : 0
- Garaje : Superficie Ocupable : S./Estudio de Detalle (ED)
Nº Mínimo de Plazas : S./Estudio de Detalle (ED)
- Espacio Libre : Superficie : S./Estudio de Detalle (ED)
Dominio : Público
Uso : Jardín, Juegos y Parque Deportivo

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

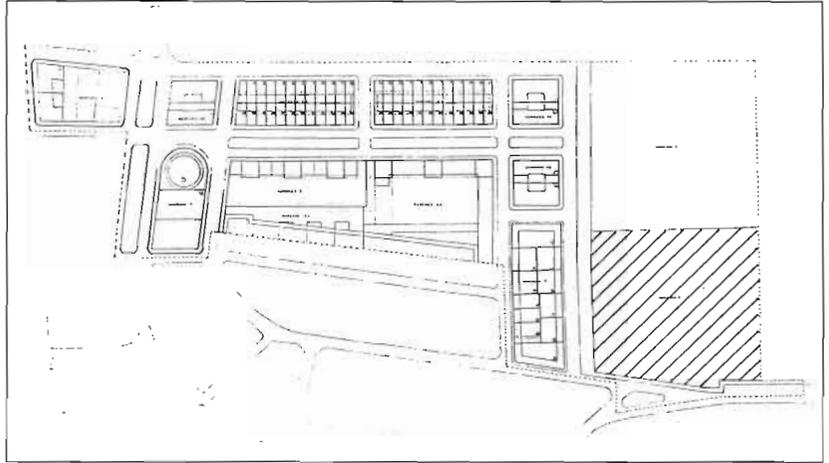
PARCELA Nº	1					
CONDICIONES DE LA PARCELA						
Superficie (m ²)	13.860					
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	(E.D)					
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	(E.D)					
Retranqueos (m)	5 m. a líderos					
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	(E.D)					
CONDICIONES DE LA EDIFICACION						
Superficie Edificada (m ²)	(E.D)					
Superficie de Viviendas (m ²)	0					
Superficie de Comerciales (m ²)	0					
Nº Aproximado de Viviendas	0					
Nº Mínimo de Plazas	(E.D)					
SECCION CARACTERISTICA	-					

ORSEVACIONES

- 1.- Para el desarrollo urbanístico de esta parcela se exigirá un Estudio de Detalle, que precisará el programa de actuación, las etapas de su desarrollo y las ordenanzas particulares que indica esta ficha.
- 2.- La altura máxima será de tres plantas en cualquier punto de la edificación.
- 3.- Tanto la concepción general del acondicionamiento de la parcela como la edificación se adaptarán a las condiciones naturales estructurales del territorio. (La tierra, la roca, la vegetación, el colorido, la topografía, etc.).



MANZANA 9



MANZANA : 9

CONDICIONES DE LA MANZANA :

- La Manzana : Superficie : 12.478 m²
- La Parcela : Nº de Parcelas: 1 Ud
- La Edificación : Superficie Ocupada : S./Estudio de Detalle (ED)
Superficie Edificada : S./Estudio de Detalle (ED)
- La Vivienda : Superficie : 0
Nº Aproximado : 0
- Comerciales : Superficie : 0
- Garaje : Superficie Ocupable : S./Estudio de Detalle (ED)
Nº Mínimo de Plazas : S./Estudio de Detalle (ED)
- Espacio Libre : Superficie : S./Estudio de Detalle (ED)
Dominio : Público
Uso : Preescolar, E.G.B y Equipamiento Social

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICACION:

PARCELA Nº	1					
CONDICIONES DE LA PARCELA						
Superficie (m ²)	12.478					
Superficie Ocupada por Edificación (m ²)	(E.O)					
Superficie Ocupada por Espacio Libre (m ²)	(E.O)					
Retranqueos (m)	5 m. a Linderos					
Superficie Ocupable por Garajes (m ²)	(E.O)					
CONDICIONES DE LA EDIFICACION						
Superficie Edificada (m ²)	(E.O)					
Superficie de Viviendas (m ²)	0					
Superficie de Comerciales (m ²)	0					
Nº Aproximado de Viviendas	0					
Nº Mínimo de Plazas	(E.O)					
SECCION CARACTERISTICA	-					

ORSEVACIONES

- 1.- Para el desarrollo urbanístico de esta parcela se exigirá un Estudio de Detalle, que precisará el programa de actuación, las etapas de su desarrollo y las ordenanzas particulares que indica esta ficha.
- 2.- La altura máxima será de tres plantas en cualquier punto de la edificación.
- 3.- Tanto la concepción general del acondicionamiento de la parcela como la edificación se adaptarán a las condiciones naturales estructurales del territorio. (La tierra, la roca, la vegetación, el colorido, la topografía, etc.).

