

ANEXO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo Único:**CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA ESPECÍFICA EN EL SUR-2 PUERTITO DE GÚÍMAR.****TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN CERRADA ESPECÍFICA****1. Definición, ámbito y usos**

1. *Las que cumplan con el apartado a) del artículo 172 “Tipologías edificatorias” de las Normas de Ordenación Pormenorizada. Y además se les asigne una superficie edificable determinada.*
2. *Su uso característico es el Residencial en edificaciones de viviendas unifamiliares o colectivas.*
3. *Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo al “Uso Residencial”*

2. Condiciones de la parcela

1. *Se admiten las parcelas que aparecen reflejadas en los planos de ordenación.*
2. *Los retranqueos permitidos son los que se reflejan en los planos de ordenación, permitiendo la ocupación de este espacio para el acceso a los aparcamientos, manteniendo el uso privado en toda la superficie de retranqueo.*

3. Separación a linderos y retranqueos

1. *Se establecerá los retranqueos que se reflejen en los Planos de Ordenación Pormenorizada respecto a la alineación oficial de la calle.*
2. *En aquellas parcelas que en planta baja no estén ocupadas en su totalidad, el dominio será privado mientras que el uso será público siempre que tengan usos terciarios en estas plantas bajas.*
3. *Cuando exista continuidad con edificación existente y ésta no respete el ancho mínimo de acera de 1,80m. la planta baja de la nueva edificación respetará esta dimensión de acera, mientras que el resto de las plantas podrán alinearse a la edificación existente siempre que desde la acera a la cara del forjado inferior exista una altura de 4,00 m. según se fija en la ordenanza de la edificación art. 58, cuerpos volados.*

4. Alineaciones y rasantes

1. *Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los Planos de Ordenación Pormenorizada.*

2. *En planta baja, aquellas parcelas en las que se permita el uso terciario en dicha planta, la edificación se podrá retranquear de la alineación de las parcelas, manteniendo el dominio privado pero uso público.*

5. Chaflanes

No se permiten chaflanes en el sector Puertito de Güímar.

6. Altura máxima

Se regula por medio de las determinaciones que al respecto se definen en el apartado 6 “Condiciones de Forma de los Edificios” del Anexo: Condiciones Generales de Edificación. La altura máxima se establece para cada parcela edificada del sector Puertito de Güímar.

La medición de la altura máxima de las parcelas con frente a viario en pendiente, cuya edificación requiera resolver las diferencias de rasante, se realizará computando el número de plantas desde la cota superior del tramo de viario al que de frente.

7. Cuerpos volados

Se permiten los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el artículo 6.11 del Anexo: “Condiciones de la edificación”, y cuando un edificio de frente a un espacio libre público de fondo superior a 20 metros, se permitirá un cuerpo volado de hasta 4 m. desde la línea de parcela y cuando las terrazas no estén cerradas en todos sus lados y sólo estén techados en un 40% como máximo de su superficie los balcones no serán compatibles a efectos de superficie edificable.

8. Adaptación topográfica

En terrenos con pendiente superior al 25%, la edificación se escalonará de tal modo que el nivel del piso de la planta inferior habitable de cada uno de los escalones, medido en su punto medio, no se encuentre a menos de tres (3) metros con respecto al nivel del terreno.

El nivel del piso de la planta inferior habitable se podrá situar por encima del nivel del terreno, siempre que no se produzca en ningún punto de dicho nivel una altura superior a tres (3) metros respecto de aquel.

9. Usos en el subsuelo

El subsuelo se destinará a cumplir con la dotación de aparcamiento a razón de 1 plaza cada 100 m² construidos, hasta como máximo 4 plantas bajo rasante. También se permiten aquellos usos que aparecen en el artículo 101. “Usos compatibles con el uso residencial”, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

10. Remodelación del volumen

1. *Mediante Estudio de Detalle justificado podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una manzana o unidad urbanística equivalente, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayor aprovechamiento.*

Reordenación de la tipología de varias manzanas vacantes de edificación

Las manzanas 1.3 y 4 mantienen la edificabilidad y la tipología que tenían en el Estudio de Detalle.

Principalmente toda la edificación mantiene la tipología de cerrada específica, ya que cada parcela tiene una edificabilidad determinada. Tan sólo en una parcela aparece una tipología de abierta libre, que es la que da frente a la plaza de mayor dimensión y unos de los objetivos de dicha edificación es la de tapar la medianera existente.

A continuación se relacionan las condiciones de la edificación de cada parcela:

PARCELA 1.1-1.2	
Uso:	Dotación
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	1.755 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	1.500 m ² s
Superficie total edificable:	1.500 m ² c
Altura máxima de plantas:	1 planta
Condiciones: -La vegetación protegida que se encuentre en el espacio libre de esta parcela se conservará, la que se encuentre en el espacio destinado a edificación será trasplantada.	

PARCELA 2.2	
Uso:	Dotación
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	704 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	704 m ² s
Superficie total edificable:	2.112 m ² c
Altura máxima de plantas:	3 plantas
Condiciones:	

PARCELA 1.3	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	1.024 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	770 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	2.640 m ² c
Superficie espacio libre dentro de la parcela:	254 m ² s
Superficie total edificable:	2.640 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	2.640 Udas.
Condiciones: -Se permite, para aparcamiento, plantas bajo rasante	

PARCELA 2.1	
Uso:	Residencial Colectiva - VP
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	1.104 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	861,09 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	5.163,3 m ² c
Superficie edificable terciario en planta baja:	600 m ² c
Superficie total edificable:	5.763,3 m ² c
Altura máxima de plantas:	6 plantas
Aprovechamiento:	5.108,8Udas.
Condiciones: -No será obligatorio mantener la alineación de la fachada con el fin de buscar soluciones volumétricas diferentes para evitar los patios centrales en el edificio. -Este edificio responde a ofrecer una integración paisajística con el entorno anodino y de dudosa calidad arquitectónica del entorno. Por ello el proyecto del edificio debe utilizar su condición de la altura como un contrapunto necesario al perfil urbano tanto desde la perspectiva de llegada al puertito de Gúímar como al espacio público que se ubica en su entorno. El proyecto del edificio deberá cuidar expresamente la cualidad de sus soluciones formales y constructivas.	

PARCELA 2.3	
Uso:	Residencial Colectiva - VP
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	360,4 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	360,4 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	1.441,6 m ² c
Superficie edificable terciario en planta baja:	260 m ² c
Superficie total edificable:	1.701,6 m ² c
Altura máxima de plantas:	5 plantas
Aprovechamiento:	1.537,36 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 2.4	
Uso:	Residencial Colectiva - VP
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	209 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	209 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	836 m ² c
Superficie edificable comercial en planta baja:	150 m ² c
Superficie total edificable:	986 m ² c
Altura máxima de plantas:	5 plantas
Aprovechamiento:	890,6 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 2.5	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	1.004,21 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	1.004,21 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	4.016,84 m ² c
Superficie edificable comercial en planta baja:	900 m ² c
Superficie total edificable:	4.916,84 m ² c
Altura máxima de plantas:	5 plantas
Aprovechamiento:	5.096,84 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 4	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	2.162 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	1.875 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	3.536 m ² c
Superficie edificable terciario en planta baja:	1.344 m ² c
Superficie total edificable:	4.880 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	5.421,2 Udas.
Condiciones:	-La zona de parcela ubicada entre los dos bloques de viviendas se destina a espacio libre privado

PARCELA 5.1	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	5.192,35 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	5.192,35 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	14.559 m ² c
Superficie edificable terciario en planta baja:	500 m ² c
Superficie total edificable:	15.059 m ² c
Altura máxima de plantas:	5 plantas
Aprovechamiento:	15.159 Udas.
Condiciones: -Los usos complementarios se permiten en las zonas marcadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada OP-2.1 Usos. -En el espacio libre privado se podrán colocar piscinas. -Se permiten áticos sin sobrepasar el número de plantas máxima, retranqueándose de la fachada 3m. -En esta parcela se posibilitará las infraestructuras necesarias para la urbanización ya sea en planta baja o en el subsuelo, cumpliendo con toda normativa referida a accesibilidad y seguridad. -En donde no exista uso terciario, la planta baja destinada a viviendas podrá elevarse de la rasante de la calle la altura suficiente para que coincida el forjado superior con el forjado superior del uso complementario. -En los Planos de Ordenación se dispone gráficamente la línea límite de movimiento de la edificación a partir de la planta baja.	

PARCELA 6	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	2.266 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	1.206 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	3.888 m ² c
Superficie edificable terciario en planta baja:	540 m ² c
Superficie total edificable:	4.428 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	4.536 Udas.
Condiciones: -El espacio libre central entre las edificaciones, es de dominio privado.	

PARCELA 7.1	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	214 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	165,39 m ² s
Retranqueo:	Según Plano de Ordenación Pormenorizada. OP-2.2 Condiciones de la Edificación
Superficie edificable para viviendas:	627 m ² c
Superficie total edificable:	627 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	627 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 7.2	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	216,29 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	169 m ² s
Retranqueo:	Según Plano de Ordenación Pormenorizada. OP-2.2 Condiciones de la Edificación
Superficie edificable para viviendas:	627 m ² c
Superficie total edificable:	627 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	627 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 7.3	
Uso:	Residencial Colectiva-VP
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	1.444 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	1.397,44 m ² s
Retranqueo:	Según Plano de Ordenación Pormenorizada. OP-2.2 Condiciones de la Edificación
Superficie edificable para viviendas:	5.952 m ² c
Superficie total edificable:	5.952 m ² c
Altura máxima de plantas:	5 plantas
Aprovechamiento:	5.059,20 Udas
Condiciones: -En la última planta las viviendas se retranquearán sin la posibilidad de crear terrazas.	

PARCELA 7.4	
Uso:	Residencial Unifamiliar
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	117m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	117 m ² s
Superficie edificable para viviendas:	126 m ² c
Superficie total edificable:	126 m ² c
Altura máxima de plantas:	2 plantas
Aprovechamiento:	126 Udas.
Condiciones:	

PARCELA 7.5	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada específica
Superficie de parcela:	282,6 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	232 m ² s
Retranqueo:	Según Plano de Ordenación Pormenorizada. OP-2.2 Condiciones de la Edificación
Superficie edificable para viviendas:	780 m ² c
Superficie total edificable:	780 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	780 Udas.
Condiciones: -El retranqueo en fachada responde a la necesidad de alinearse con la edificación existente. Se podrá ocupar este espacio para el acceso del aparcamiento manteniendo el uso privado en el resto.	

PARCELAS 2.6, 3.1, 7.6 y 7.7	
Uso:	Espacio Libre Público
Condiciones: -En la parcela 3.1 se podrá ocupar el subsuelo para aparcamiento público rotatorio o residente. -La vegetación protegida que se encuentre en el espacio libre de la parcela 7.6 se conservará, la que se encuentre en el espacio destinado a edificación será trasplantada. Se mantendrá, en la medida de lo posible, la situación actual del terreno, con los valores existentes, minimizando las actuaciones sobre esta parcela. -En la parcela 7.6 se establece una franja de paso rodado restringido para emergencias, de ancho 3m y de longitud la misma que la edificación proyectada. -En el diseño del Espacio Libre Público se deberá integrar los elementos de mayor naturalidad reconocidos, en concreto los ejemplares de Euphorbia canariensis, buscando un equilibrio entre la preservación de estos y el uso público del mismo por parte de la población.	

PARCELAS 1,2,3 SU-16 SUELO URBANO CONSOLIDADO

PARCELA1	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada con jardín delantero.
Superficie de parcela:	201,53 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	152,03 m ² s
Retranqueo:	Se establecerá el retranqueo reflejado en el Plano de Ordenación Pormenorizada respecto a la alineación oficial de la calle.
Superficie edificable para viviendas:	608,12 m ² c
Superficie total edificable:	608,12 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	608,12 Udas.
Condiciones: -El retranqueo en fachada corresponde a las condiciones fijadas por la tipología MJ (Edificación cerrada con jardín delantero)	

PARCELA 2	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada con jardín delantero.
Superficie de parcela:	199,80 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	150,66 m ² s
Retranqueo:	Se establecerá el retranqueo reflejado en el Plano de Ordenación Pormenorizada respecto a la alineación oficial de la calle.
Superficie edificable para viviendas:	602,88 m ² c
Superficie total edificable:	602,88 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	602,88 Udas.
Condiciones: -El retranqueo en fachada corresponde a las condiciones fijadas por la tipología MJ (Edificación cerrada con jardín delantero)	

PARCELA 3	
Uso:	Residencial Colectiva
Tipología	Edificación cerrada con jardín delantero.
Superficie de parcela:	276,73 m ² s
Superficie ocupada en planta baja:	131,39 m ² s
Retranqueo:	Se establecerá el retranqueo reflejado en el Plano de Ordenación Pormenorizada respecto a la alineación oficial de la calle.
Superficie edificable para viviendas:	625,56 m ² c
Superficie total edificable:	625,56 m ² c
Altura máxima de plantas:	4 plantas
Aprovechamiento:	625,56 Udas.
Condiciones: -El retranqueo en fachada corresponde a las condiciones fijadas por la tipología MJ (Edificación cerrada con jardín delantero)	

La superficie edificable de estas 3 edificaciones es de 1.836,56 m²c y el aprovechamiento de estas tres edificaciones es de 1.836 Udas.