



NORMATIVA

**Aprobación
Definitiva**



**PLAN PARCIAL LERCARO
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA OROTAVA**



**ARGEO SEMAN DIAZ Y JESUS ROMERO ESPEJA
ARQUITECTOS**

OFICINA DE ARQUITECTURA TRES SL

Rambla General Franco 127, DP 38001, Santa Cruz de Tenerife, Tlf : 922 28 17 15, 922 24 8112, Fax: 922 24 81 08, CIF 38389003
Inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, Hoja, Tf-11160, folio 81, Tomo 1228 de la Sección General, Inscripción 1ª

NORMATIVA

APROBACIÓN DEFINITIVA

DECLARACIÓN: Para hacer saber que el presente documento ha sido aprobado *definitivamente* por *Arjona Pleno* de fecha *25-ENE-2005* y cotejado este documento con el original se encuentra conforme.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Abreviaturas utilizadas en este texto:

TR LOCT/LENC Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

LS/98 Ley del Suelo Estatal de 1998.

RP Reglamento de Planeamiento. 1978

RGU Reglamento de Gestión Urbanística.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *definitivamente* por *Auto. Pleno* de fecha *2.5.ENE.2005* y conrontado este documento con el original se encuentra conforme.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

1.- En la aplicación de los art. 43 a 64 RP, la presente Normativa contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado del suelo, volumen, usos y condiciones higiénicos-sanitarias de las construcciones e instalaciones, así como las características estéticas de la edificación y su entorno.

2.- Se establecen asimismo las condiciones generales para la ejecución y desarrollo del Plan y el sistema previsto para su gestión.

Artículo 1 Contenido y alcance

Artículo 2 Ámbito de aplicación

1.- El presente documento se redacta en el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial Lercaro y es de aplicación en todo el ámbito señalado en los Planos de Ordenación adjuntos.

Artículo 3 Vigencia

1.- Entra en vigor después de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias (art. 44.2 TR LOTC/ENC) y será inmediatamente ejecutivo una vez se publiquen las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo a la legislación del régimen local.

2.- Mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo que sea formalmente modificado en algunos de sus extremos, o sustituido en su totalidad por alcanzarse alguno de los supuestos que se señalan en el artículo siguiente.

Artículo 4 Revisión y modificación

1.- Toda modificación o ampliación de los elementos que contiene el presente documento en sus límites, alineaciones, usos, ordenanzas, etc., requerirá nueva tramitación conforme al 46 del TR LOTC/ENC y los correspondientes del Título IV, Capítulo Tercero, Secciones 1ª, 3ª Y 5ª y del Título V del Reglamento de Planeamiento.

Serán supuestos que, según su magnitud, motivarán la procedencia de sustitución del presente Plan o su revisión, los siguientes:

- a) Cuando así se determine por Planeamiento de índole superior redactado con posterioridad al actualmente vigente.
- b) Por la existencia o posibilidad de expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el ámbito del Plan, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos que se desarrollen sobre el mismo o en sus inmediaciones, o generadas por la proximidad de núcleos urbanos importantes en expansión.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Puerto Rico de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, se ha confrontado este documento con el original y se encuentra conforme.

c) Cuando la Administración Urbanística aprecie otro tipo circunstancia que entienda su revisión o sustitución, por iniciativa propia o a instancia de los particulares.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 5 Obligatoriedad

- 1.- Las determinaciones contenidas en el presente Plan obligan por igual a los particulares y a la Administración (Art. 44 del TR LOTC/ENC) comportando ello las limitaciones a que se refiere el mismo.
- 2.- El Ayuntamiento y la Administración competente ejercerán la fiscalización y fomento del cumplimiento del presente Plan, dentro de sus competencias respectivas. Sin perjuicio de ello, la Consejería correspondiente del Gobierno Autónomo y el Cabildo ejercerán las competencias que le atribuye la legislación vigente en relación con este Plan.
- 3.- La vulneración o inobservancia de las determinaciones del presente Plan remitirá a los infractores a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 6 Interpretación

- 1.- Las determinaciones de este Plan deben interpretarse de acuerdo a su contenido y a los fines y objetivos expuestos en la Memoria de Planeamiento. Los planos de ordenación son expresión gráfica de las determinaciones de la Normativa. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus trazados y sistemas de representación.
- 2.- La posible interpretación de una norma, ordenanza o representación gráfica debe hacerse de forma que prevalezca la regularidad antes que situaciones privativas.
- 3.- En todo caso actuará como documento de referencia el vigente Plan General y los criterios interpretativos que en el se habilitan. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

4.- Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General para aquellos supuestos que no aparezcan expresamente regulados en las determinaciones de este documento.

Para verificar que el presente documento con el original se encuentra conforme.



- 4 MAR 2005

Artículo 7

EL SECRETARIO GENERAL **Derogaciones**

A su entrada en vigor este documento sustituirá a cualquier disposición municipal reguladora de la edificación y urbanización que pudiera existir para el ámbito del mismo.

Artículo 8

Definición de conceptos

8.1 Parcela. Definición y Tipos

1.- Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.

2.- Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable (una vez desarrollado), y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o en los que la desarrollen.

3.- Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo.

4.- Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

8.2 Manzana

Es la porción de suelo urbano, urbanizable (una vez desarrollado) o rústico de Asentamiento Rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se

incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan General o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por Lyf Plus de fecha 25.ENE.2005 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

8.3 Relación entre Edificación y Parcela

Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso.

EL SECRETARIO GENERAL
MAD 2005

8.4 Segregación y Agrupación de Parcelas

1.- No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.

2.- No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las establecidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas a construcciones o edificaciones existentes en ellas.

8.5 Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación

1.- Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que determinan el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías.

2.- Estas Normas establecen una serie de elementos de referencia de la posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinantes para fijar el emplazamiento de la construcción.

8.6 Referencias Planimétricas de las Parcelas

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas existen las siguientes referencias planimétricas:

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

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

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

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



SECRETARIO GENERAL

8.7 Referencias Altimétricas del Terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

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

8.8 Separación a Linderos o Retranqueos

1.- La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a ésta. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

2.- En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se adoptará como valor de retranqueo el mayor de los posibles.

3.- La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

- a. Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior. Siempre y cuando se trate de frentes de manzana en su totalidad.

Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.

- b. Jardín delantero. Será un espacio esencialmente con elementos vegetales, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Lercao el día 25 de ENE. 2005 y en el original se encuentra con firma.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

8.9 Separación entre edificios

La separación entre edificios es la distancia medida perpendicularmente y en línea recta que separa sus fachadas.

8.10 Fondo Edificable

Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia de dicha profundidad máxima medida desde la alineación exterior (borde de parcela) o bien mediante su plasmación gráfica en los planos de ordenación pormenorizada.

8.11 Ocupación o Superficie Ocupada

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

8.12 Superficie Ocupable

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

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de edificación.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

8.13 Ocupación del Subsuelo

1.- Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

2.- Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

8.14 Ocupación por Construcciones Auxiliares

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

8.15 Coeficiente de Ocupación

1.- Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.

2.- El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

8.16 Área de Movimiento de la Edificación

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición y ocupación del a misma parcela, cuando así se indique en los planos de ordenación o en las condiciones de la tipología que le sea de aplicación.

8.17 Adaptación Topográfica

1.- En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.

2.- En terreno de escasa pendiente en sentido transversal a la calle que da acceso a la parcela, el suelo urbano estará a una altura máxima de 0,80 m. sobre la rasante de la acera, medida en el extremo inferior del viario.

3.- Si el terreno presenta pendiente superior al 10% en la dirección de la citada calle, la medición de altura se practicará en el centro de la fachada, debiendo quedar la parte del suelo urbanizado que sobrepase la altura expresada anteriormente, debidamente escalonado de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente.

4.- Si la pendiente del terreno natural en dirección transversal a la calle que da acceso a la parcela es superior al 10%, deberán respetarse las siguientes reglas para limitar la rasante del suelo urbanizado:

- a) Terrenos ladera arriba de la calle: el suelo urbanizado quedará comprendido por debajo del plano de 30° de inclinación ascendente trazado desde la rasante de la calle. Además, no podrá elevarse la cota del citado suelo por encima de 1,50 m. sobre el terreno natural, ni podrán ejecutarse muros de contención de altura superior a 3,00 m.
- b) Terrenos ladera debajo de la calle: la rasante del suelo urbanizado no podrá elevarse por encima de 1,50 m. sobre el terreno natural.

8.18 Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

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

8.19 Superficie Edificada Computable

1.- La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio o la suma de los edificios que se ubican en una parcela.

2.- La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de plantas de la edificación, incluidas las construcciones sobre cubierta, lavaderos, cajas de escalera, ascensor.

3.- En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta que no sean susceptibles de ser ocupados por espacios habitables; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a instalaciones generales del edificio como depósitos de agua.

4.- Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura y será posible desarrollar usos habitables

(viviendas, comercios, oficinas, etc.) cumpliendo las condiciones de habitabilidad exigibles para cada uso. El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los admitidos para los sótanos.

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

8.20 Superficie Edificable

1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un sector, en su caso.

2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, con relación a la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) El valor absoluto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *de forma definitiva* por *Auto. Pl. 112* y *Vol. 5 FNE 2005*..... y *comparado* este documento con el original se encuentra conforme.



4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

8.21 Coeficiente de Edificabilidad

1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie edificable de cada zona, polígono o unidad de actuación, de la que se han descontado las superficies no edificables.

2.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende para el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación,



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

8.22 Altura de la Edificación

1.- La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la parcela urbanizada o del punto de mediación de altura señalado en la Normativa de aplicación. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.

2.- Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:

- a. Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje a el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos solamente en el ancho ocupado por los mismos.
- b. Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o en la rasante de parcela en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta.

3.- En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.

4.- En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.

8.23 Plantas de Sótanos

1.- La planta sótano es toda la planta enterrada o semienterrada, siempre que la cara inferior del forjado esté a menos de 1,00 metro por encima del nivel de suelo exterior definido en el punto de medición de la altura máxima.

2.- La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.

3.- En los sótanos no está permitido el uso residencial. Sólo se admitirá su uso como comercial garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2.20 metros.

4.- Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

8.24 Altura de los Edificios de Uso Dotacional

1.- La altura máxima edificable de los edificios de dotaciones públicas será libre para permitir un mejor aprovechamiento de la parcela para los usos públicos.

8.25 Cuerpos y Elementos Volados. Definición

1. Se entienden por Cuerpos Volados aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.
2. Pueden ser abiertos o cerrados.
 - a) Son Cuerpos Volados Abiertos aquellos que no tienen ninguna parte cerrada, excepto el peto de barandilla hasta una altura de 1,10 metros.
 - b) Son Cuerpos Volados Cerrados el resto, tanto si están cerrados en más de un plano vertical con elementos de fábrica o con carpintería ligera.
3. El Cuerpo Volado deberá estar al menos a 3,70 m. sobre la rasante de la acera.
4. 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.
5. La longitud máxima de vuelo será del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 m.

8.26 Construcciones Permitidas por Encima de la Altura.

1. En general y salvo a lo especificado en las condiciones particulares de cada tipología edificatoria se permitirán las siguientes construcciones por encima de la altura: Maquinaria de ascensores, cajas de escaleras, depósitos de agua, chimeneas, conductos de ventilación y locales para las instalaciones telecomunicaciones.
2. Todas las construcciones no computan a los efectos de edificabilidad.
3. Todas estas construcciones no podrán exceder la altura permitida en más de 2,50 metros; ni ocupar más de 25 m² en planta.
4. Los lavaderos y cuartos de azotea no se consideran construcciones permitidas sobre la altura y su ocupación será de un máximo de 15% de la superficie de cubierta.

8.27 Cerramiento de Parcelas.

Se permitirá la ejecución de los muros de cerramiento de las parcelas hasta una altura máxima de 2,00 metros que podrá macizo o abierto.

DECLARACIÓN: Para haber verificado en el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General y cotejado este documento con el original se encuentra conforme.



EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 9 Condiciones y normas mínimas de urbanización

1.- Se considerará solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que cuente con las condiciones establecidas en los artículos 50 y 51 del TR LOTC/ENC y lo dispuesto en el epígrafe 1.3.2 del Anexo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.
- b) Que cumpla las condiciones de dimensión y de superficie mínima establecida en estas Ordenanzas para cada una de las tipologías y superficie mínima y encontrada este documento con el original se encuentra conforma.
- c) Que tengan señalados las alineaciones y rasantes.

CRUCIENCIA: Para hacer constar que el presente documento es copia fiel del original por el que se encuentra conforma. 25 ENE 2005



- 4 MAR 2005

Artículo 10 GENERAL Proyectos de urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización serán preceptivos los "Proyectos de Urbanización" a que se refiere el art. 41 del TR LOTC/ENC y comprenderán la totalidad de las obras independientes del sistema que se convenga para llevarlas a cabo.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir las determinaciones de la Ley de Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y Reglamento de Desarrollo.

Será preceptivo el informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Se atenderá a las siguientes Normas:

10.1- Red Viaria

Se ha considerado un sistema viario que asegure la circulación completa de vehículos y peatonales dentro del área que se planifica e integrada totalmente en la trama urbana la Villa de La Orotava y especialmente al tramo incluido en el sector de la vía de circunvalación.

10.2- Agua potable

El abastecimiento de agua potable al sector se llevará a cabo mediante la conexión de la red a la red municipal de abasto. Esta conexión se realiza en dos puntos siguientes: por un lado conexión a red en C/Viera (250 mm Ø de fundición. La red se divide pues en dos ramales independientes, en espina de pez, conectados a los puntos antes mencionados.

Desde la estación depuradora de aguas residuales se dispone una red que discurre en espina de pez hasta las distintas zonas verdes (espacios libres).

De acuerdo a la Norma 9.3.3.8 del Plan Hidrológico Insular de Tenerife, el Proyecto de Urbanización que desarrolla el presente Plan Parcial, deberá asumir la solución para la dotación de las reservas de almacenamiento de agua suficiente a razón de 1 m³ por residente.

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Lercaro el día 4 de marzo de 2005 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

10.3- Saneamiento

La zona en la que se va a implantar esta urbanización no tiene red municipal de alcantarillado. El colector municipal estará previsto que discurra por el trazado de la Carretera de la Luz.



- 4 MAR 2005

SECRETARÍA GENERAL

En todo caso se establece la red de saneamiento en un ramal, conduciendo todas las aguas, en un sistema mixto, hasta la estación de depuración de aguas y de éste a pozo absorbente, hasta la futura conexión con la red prevista.

En la red, el agua es conducida por gravedad hasta la EDAR

Los tramos de la red serán rectos y de pendientes uniformes disponiendo de pozos de registro en cada cambio de dirección ó de rasante y nunca a distancia superior a 50 metros.

Se dispondrá de cámaras de descarga automática en las cabeceras de los ramales de aguas residuales par la limpieza de los conductos, mediante la utilización de aguas depuradas.

10.4- Electricidad

Partiendo de la línea de Alta Tensión que discurre por el sector, se conectará hasta una estación transformadora, para desde aquí distribuir hasta las distintas parcelas.

Todas las redes de distribución serán subterráneas.

10.5- Redes de Telecomunicaciones e Infraestructuras Comunes

El suministro telefónico al sector, se llevará a cabo mediante la conexión la Red General Municipal, mediante las arquetas de conexión correspondiente. De éstas partirán los circuitos principales, a los que se irán acoplado las redes secundarias de cada manzana, conforme el esquema que se indica en el plano correspondiente.

Irà canalizada bajo tierra, en dobles conductos y con cámaras de registro y acometida, cumpliendo en todo caso las Normas sectoriales correspondientes.

10.6- Alumbrado Público

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la ordenación y a la potencia. La distribución de alumbrado público será uniforme, con un mínimo de 20 lux, distribuidos al tresbolillo y unilateral según se especifica en los planos correspondientes. En los peatonales se dispondrá al menos 5 lux.

La red de distribución será enterrada.

10.7- Recogida de basuras

Todas las actuaciones, deberán prever un lugar para el almacenamiento de residuos en cámaras ventiladas de fácil acceso, de forma que faciliten la organización y prestación de éste servicio por parte del Ayuntamiento.

10.8- Ejecución de los Espacios Libres

En el Proyecto de Urbanización que desarrolla el Plan Parcial, los espacios libres dotacionales colindantes con el Casco Histórico, deberán ejecutarse con masa arbórea de porte suficiente que permita la transición armoniosa entre las terrazas ajardinadas del Conjunto Histórico y el Plan Parcial Lercaro.

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Lercaro el día 25 de ENE 2005 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 11 Estudios de detalle

1.- De acuerdo con la finalidad propia de los Estudios de Detalle, procederá su formulación a instancia Municipal o particular.

2.- El Ayuntamiento podrá asimismo exigir su formulación por circunstancias no previstas en el Plan, por necesidades morfológicas de adaptación o cambios de tipologías de edificación, necesidad de definición formal o estéticas de los edificios, así como cualquier otra circunstancia que no desvirtúe la estructura general del Plan, usos previstos, ocupación y alineaciones fundamentales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 del TR LOTC/ENC.

En desarrollo de este documento, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades previstas en el artículo 38 citado y con el contenido detallado que se señala a continuación:

1.- Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de

perjuicios sobre los predios colindantes y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

2.- Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

3.- Planos de ordenación referidos a la cartografía y a escala 1:500, que expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

En los espacios públicos, se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario, mediante secciones y perfiles. Igualmente se indicarán todas aquellas para definir claramente el objetivo del estudio de detalle.

INFORMACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido
confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



- 4 MAR 2005

Artículo 12

EL SECRETARIO GENERAL **Parcelaciones**

Se admite la segregación de las parcelas edificables de acuerdo a la parcela mínima establecida en ésta normativa, siempre y cuando la parcela resultante no sea inferior a ésta.

El Plan Parcial no propone una parcelación inicial que deberá ser realizada por el correspondiente proyecto de parcelación o a través del desarrollo del documento de gestión urbanística, en éste caso, el proyecto de reparcelación, sin que afecte a la ordenación general.

Artículo 13

Tipologías edificatorias

Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

a) Edificación Cerrada (EC)

Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a profundidad del fondo edificable en el que se sitúe la alineación interior.

b) Edificación abierta (EA)

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

Este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Lercaro de fecha 25 ENE 2005 y cotejado con el original se encuentra conforme.

c) Ciudad Jardín (CJ)

Es la tipología que agrupa los diferentes supuestos o variantes de edificaciones de viviendas de carácter unifamiliar, estando previstas por este Plan Parcial las tipologías de CJ3 y CJ4, a elegir por el proyecto de parcelación o documento de gestión correspondiente.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 14 Dotación de aparcamientos

- 1.- Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de ancho igual o superior a 15 metros y de mas de 300 m² construidos por planta, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.
- 2.- La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, la siguiente:
 - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos de oficinas, equipamiento privado o dotaciones.
 - 1 plazas de aparcamiento por cada 200 m² construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio y 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso comercial.
- 3.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de las existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados las viviendas o locales.
- 4.- El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de aparcamientos y en los que la tipología del edificio no permita la dotación de las plazas que serían exigibles por el nuevo uso, debiendo de proponerse la dotación de los aparcamientos en el entorno.
- 5.- En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se

realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo.

6.- Para el caso de usos especiales, de equipamientos y dotaciones, o para aquellos que requieran por su especialidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.

7.- En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.

8.- Quedan excluidos de la aplicación de los números anteriores, los edificios catalogados y protegidos. Especialmente la manzana de edificación cerrada con frente a la calle Salazar.

Artículo 15 Tipos de Edificación Cerrada

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de fecha 5.E.NE.2005... y controlado este documento con el original se encuentra conforme.

- c. Edificación Cerrada. (EC)
- d. Edificación Cerrada con Jardín delantero. (EC) J



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 16 Parcela Mínima

1.- Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cuatro (4) metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 80 metros cuadrados.

Artículo 17 Alineaciones

1.- Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso, las que se determinan en el planeamiento de ordenación remitida o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2.- Las edificaciones en esquina con frente a calles que no tengan establecido jardín delantero o que den a aceras menores de tres metros, habrán de disponer una alineación en chaflán. La longitud del chaflán tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros medida en la perpendicular de al bisectriz del ángulo que forma la esquina. Este chaflán de tres metros también puede ser sustituido por una curva de radio 3 metros y medidos por la bisectriz del ángulo y tangente a los laterales.

Para hacer constar que el presente documento es una copia fiel del original se ha confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



Artículo 18 Retranqueos de la Edificación

EL SECRETARIO GENERAL

1.- El retranqueo mínimo para abrir huecos en las plantas superiores a la baja será de 2'00 metros con respecto a cualquier otra edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en esta Normas, en otras que resulten de aplicación y en la legislación civil.

2.- Los retranqueos de la edificación pueden estar señalados en los planos de ordenación pormenorizada, o ser el resultado de la aplicación de esta normativa.

Artículo 19 Paredes Medianeras

1.- En las paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio, o huecos, cuando previamente haya sido acordada con los propietarios vecinos mediante escritura pública que se ajuntará con la solicitud de licencia de obras.

2.- Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes obedece a la normativa de aplicación, y no fuera menor de 3,00 metros, la pared que sobresalga se retranqueará del lindero 2,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.

Artículo 20 Jardines Delanteros

1.- En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio.

2.- En los jardines delanteros no se permite ninguna edificación o instalación, debiendo estar ajardinados y contar con cerramiento en la alineación exterior. La rasante del mismo no deberá superar la altura de 0,80 metros sobre la citada rasante.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 21 Jardines Interiores

En los jardines interiores no se permite más construcción que las pérgolas, templetos y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo.

Artículo 22 Planta Primera y Siguintes

Para usos residenciales la altura mínima será de 2,50 metros y la máxima de 3,20 metros. Para cualquier otro uso la altura mínima será de 3,00 metros y la máxima de 3,50 metros.

Artículo 23 Planta Baja

La cara inferior del forjado de la planta baja podrá situarse hasta 1,00 metro por encima y por debajo de la rasante de la alineación exterior. Se prohíben expresamente las entreplantas.

Para usos residenciales la altura máxima libre será de 3,20 metros y la mínima de 2,50 metros. Para cualquier otro uso no residencial la altura máxima libre será de 3,80 metros y la mínima de 3,20 metros.

Artículo 24 Planta Sótano

Se admite como norma general la existencia de sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y fondo edificable fijados. No se puede ocupar por el sótano los jardines delanteros ni traseros. La altura mínima será de 2,20 metros para usos no habitables y de 3,20 metros para otros usos.

Artículo 25 Altura máxima de la edificación

- 1.- El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada.
- 2.- La altura de la edificación se determina por el número de plantas o por la distancia en metros, existente entre la rasante de la vía a que da frente el

solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro siguiente:

- Una planta y/o 4,00 mts.
- Dos plantas y/o 7,40 mts.

El presente documento ha sido aprobado por el Concejo Municipal de Lercao el día 27 de ENE. 2005 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL
Artículo 26
Altura Mínima

Se permite reducir en una planta la altura de edificación establecida, cuando los muros de contigüidad de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta, siempre que tales medianeras no pertenezcan a edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Artículo 27 **Medición de la altura**

- 1.- La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,00 metros.
- 2.- Si la diferencia de rasante fuera superior a 3,00 metros, la altura se medirá colocando la altura reguladora sobre la rasante a 6,00 metros del borde más bajo del solar, proyectando horizontalmente esta altura sobre la vertical levantada sobre el borde más bajo del solar y trazando una paralela a la rasante desde dicha proyección. La edificación se encontrará por debajo de esta paralela a la rasante. El escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio tratarlo como fachada.
- 3.- En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento del aprovechamiento.

Artículo 28 **Situaciones con Tratamiento Específico Respecto a la Altura**

- 1.- Solares con frente a dos calles no adyacentes.

En manzanas que no tengan señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles pueden tener distinta regulación para cada una de ellas. Del mismo modo un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.

Cuando por aplicación de esto puedan quedar medianeras de más de tres metros de alto, se abrirán huecos en el escalón, retranqueándose 3,00 metros por del lindero del vecino, si lo hubiese.

Para hacer constar que el presente documento es una copia fiel del original se confrontado este documento con el original se encuentra conforme.
Dpto. PLM de fecha 25 ENE 2005

2.- Solares en manzanas con alineaciones interiores.

Cuando existan señaladas alineaciones interiores, y la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior sea mayor de 3,00 metros, la altura reguladora se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas.



MAR 2005
ALTA GENERAL

3.- Edificación en esquina.

Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia a contar desde la esquina, igual a dicha altura reguladora máxima. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará 3,00 metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos. Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a 3,00 metros del lindero e igualmente se tratará como fachada. Este retranqueo mínimo de 3,00 metros, se mantendrá en una profundidad igual o mayor a la mencionada altura reguladora máxima.

4.- Adaptación topográfica.

Casos de calle a media ladera:

Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurre a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:

a) Terrenos ladera arriba de la calle:

La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de fachada.
- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según los casos en:
 - La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Sr. *Roberto Pineda* de fecha *25.ENE.2005* y cotejado este documento con el original se encuentra conforme.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

- La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de 50,00 metros de ancho. La línea situada a 25,00 metros de la alineación exterior si no hay marcada alineación interior o si la hubiera definida en planos; cuando el ancho de la manzana es igual o mayor de 50,00 metros.
- A 2,00 metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico (salvo que la franja del suelo rústico colindante pertenezca al mismo propietario en cuyo caso podrá alinearse la edificación a los 25,00 metros de la línea de fachada) y salto de la edificación en medianerías.

- Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior y con una longitud de 10,00 metros.

- Línea recta que une la vertical inferior con la horizontal descrita en el párrafo anterior.

No podrán realizarse desmontes de una altura superior a 3,00 metros. La distancia entre dos muros no podrá ser inferior a 4,00 metros.

b) Terrenos ladera debajo de la calle:

La fachada que tiene frente a la vía se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad, el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea recta determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según casos en:

- La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
- La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de 50,00 metros de ancho.
- La línea situada a 25,00 metros de la alineación exterior cuando el menor ancho de la manzana es mayor de 50,00 metros.
- A 2,00 metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico y salto de la edificación en medianerías.
- Línea recta que une la vertical inferior con la horizontal anterior.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Se podrán autorizar la ejecución por fases de la edificación, siempre que en la primera de ellas se complete totalmente la fachada hasta la altura mínima establecida en el número y se cumplan las condiciones que estas Normas establezcan para tales supuestos.

Artículo 29 Ejecución por Fases

Artículo 30 Edificabilidad

1. En el caso de este Plan Parcial se aplicará a todas las parcelas de edificación cerrada y se considera un coeficiente de edificabilidad de 0,9 m² c/m² por planta a partir de la baja y de 1,00 m² c/m²s en planta baja, si el uso no es residencia.
2. En parcelas con una fachada o con dos fachadas en esquina y menos de 20,00 metros de fondo y en parcelas con dos fachadas a calles paralelas con menos de 40,00 metros de fondo la edificabilidad máxima por planta a partir de la baja será de 0,95 m² c/m²s.
3. En parcelas con una fachada o con dos fachadas en esquina y fondo comprendido entre 20,00 y 23,00 metros y en parcelas con dos fachadas a calles paralelas y fondo comprendido entre 20,00 y 46,00 metros de fondo, la edificabilidad máxima por planta a partir de la baja será 0,90 m² c/m²s.
4. En parcelas con una fachada o con dos fachadas en esquina y más de 23,00 metros de fondo y en parcelas con dos fachadas calles paralelas con más de 46 metros de fondo, la edificabilidad máxima por planta a partir de la baja será 0,85 m² c/m²s.

Artículo 31 Modificación de las Condiciones de Aprovechamiento

Cuando se trate de una manzana completa en edificación cerrada, o al menos un frente completo de la misma, a través de un Estudio de Detalle se podrá incrementar en una planta más la misma superficie construida que se retranquee de todo el edificio, con un mínimo de 3 metros y pasando a ser dicho espacio libre de dominio público.

Artículo 32 Tipos de edificación abierta en bloque.

Se distinguen los siguientes tipos en función de las alturas permitidas:

Para cuatro plantas, EA4.
Para cinco plantas, EA5.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Además de las restantes condiciones generales establecidas en estas Normas, la parcela mínima en la Edificación abierta en bloque deberá cumplir con una superficie mínima de 400 m² para EA4 y de 600 m² para EA5, con un frente mínimo de 20 metros y su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de 20 metros.

Artículo 33 Parcela mínima

Artículo 34 Retranqueo de la edificación

- 1.- Será el indicado para cada tipo de edificación abierta y en cualquier caso nunca inferior a 3 metros en cualquiera de los linderos.
- 2.- El espacio existente entre la edificación y la alineación exterior no puede ser destinado a otro uso que el jardín.
- 3.- Si se construye en un mismo solar más de una edificación, sin considerar para este caso a las construcciones auxiliares como tales, la separación entre ellas no será menor de cinco (5) metros.
- 4.- Para el caso de EA4, los retranqueos a todos los linderos serán de 3 metros y para el caso de EA5, serán de 4 metros a todos los linderos.

Artículo 35 Ocupación máxima

- 1.- La ocupación máxima será del 50% del solar, incluyendo la superficie destinada a construcciones auxiliares.
- 2.- Los sótanos no podrán superar la ocupación máxima del 50% del solar.
- 3.- La edificación abierta en bloque que se destine a equipamiento público no tiene limitada la ocupación de la parcela, pero sí deberá cumplir las separaciones a linderos.

Artículo 36 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima para esta tipología se establece para EA4 de 2,00 m²c/m²s y para EA5 será de 2,50 m²c/m²s.

PRESENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *de forma verbal* por el *Sup. Pleno* de fecha *2.5.ENE.2005* y confrontado con el documento original se encuentra conforme.

Plan Parcial Lercaro
Normativa



- 4 MAR 2005

Artículo 37 **Adaptación topográfica**

1.- En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más o menos de 3,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.

2.- En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes. Tampoco podrá superar en más de 3 metros las cotas de las vías urbanizadas a las que de frente.

Artículo 38 **Altura reguladora máxima**

1.- La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado, permitiéndose una planta más en los accesos a los garajes al modificarse el plano horizontal de la parcela.

2.- La altura máxima permitida de las edificaciones es la que figura en los Planos de Ordenación pormenorizada.

3.- En el caso de equipamientos de titularidad pública no existe limitación de la altura, dado que las características y necesidades funcionales de tales usos requiere la necesaria flexibilidad en la altura de las plantas.

Artículo 39 **Planta Baja**

Es aquella planta que tiene la cara inferior del piso a 1 metro por encima o por debajo con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Artículo 40 **Planta sótano**

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



- 4 MAR 2005

Artículo 41 Construcciones auxiliares

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

Artículo 42 Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín

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

1.- Ciudad Jardín aislada (CJ3): es la formada por edificaciones unifamiliares en el interior de su parcela, con jardín privado perimetral.

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

2.- Ciudad Jardín en colonia (CJ4): Es un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas en una misma parcela a través de un proyecto único que comparten jardines, retranqueos y accesos. Podrá ocupar la totalidad de una manzana o parte de ella.

Artículo 43 Parcela mínima

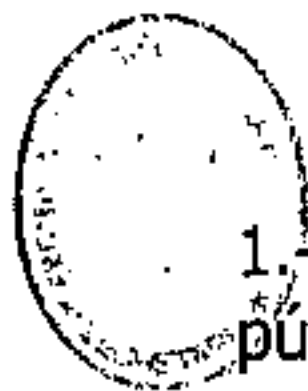
En los diferentes tipos de edificaciones en Ciudad Jardín, se fijan las siguientes dimensiones y condiciones de parcela mínima:

	Superficie Mínima	Círculo Inscribible	Frente Mínimo
CJ3	400 m ²	15 m	15 m
CJ4	1000 m ²	20 m	20 m

Artículo 44 Condiciones específicas de la Ciudad Jardín en colonia (CJ4)

Podrá utilizarse el tipo de y CJ3 respetando la condición de que el número máximo de viviendas unifamiliares será el resultado del cociente entre la superficie total y la parcela mínima del tipo elegido.

Depto. PLU
Hecho el día 4 MAR 2005 y
frontera este documento con el original se
cuentan como uno.



- 4 MAR 2005

REGISTRARIO GENERAL

1.- El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacio públicos será de 5,00 metros.

En el tipo CJ4, en colonia, el retranqueo a la vía será de 6,00 metros.

2.- La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posteriores en el tipo de CJ3 y de 5,00 metros en el tipo CJ4.

3.- El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

Artículo 46 Ocupación máxima

1.- La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 50%, incluyendo las construcciones auxiliares.

2.- Los sótanos tendrán el mismo porcentaje de ocupación que la edificación sobre la cota de suelo en cualquiera de los tipos de edificación respecto de los retranqueos.

Artículo 47 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima se fija en 0,80 m²c/m² para los tipos CJ3 y CJ4.

Artículo 48 Adaptación topográfica

1.- En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.



2.- En terreno de escasa pendiente en sentido transversal a la calle que da acceso a la parcela, el suelo urbano estará a una altura máxima de 0,80 m. sobre la rasante de la acera, medida en el extremo inferior del viario.

3.- Si el terreno presenta pendiente superior al 10% en la dirección de la citada calle, la medición de altura se practicará en el centro de la fachada, debiendo quedar la parte del suelo urbanizado que sobrepase la altura expresada anteriormente, debidamente escalonado de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente.

4.- Si la pendiente del terreno natural en dirección transversal a la calle que da acceso a la parcela es superior al 10%, deberán respetarse las siguientes reglas para limitar la rasante del suelo urbanizado:

- a) Terrenos ladera arriba de la calle: el suelo urbanizado quedará comprendido por debajo del plano de 30° de inclinación ascendente trazado desde la rasante de la calle. Además, no podrá elevarse la cota del citado suelo por encima de 1,50 m. sobre el terreno natural, ni podrán ejecutarse muros de contención de altura superior a 3,00 m.
- b) Terrenos ladera debajo de la calle: la rasante del suelo urbanizado no podrá elevarse por encima de 1,50 m. sobre el terreno natural.

Artículo 49 **Altura reguladora máxima**

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

La altura máxima se fija en 7,40 metros y dos plantas de altura. En caso de cubierta inclinada la cumbre no podrá superar la altura de 10,80 metros y un ángulo del 30% medido respecto del plano horizontal.

2.- Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación a las edificaciones que se destinen a equipamientos de titularidad pública, no existiendo en este caso limitación en la altura de las plantas dada la necesaria flexibilidad que requieren las características y necesidades funcionales de los usos a instalar en ellos.

Artículo 50 Planta Baja

La planta baja de un edificio de Ciudad Jardín es aquella que tiene la cara inferior del forjado de la planta baja a 1 metro por encima del plano de referencia formado por el terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Depto. de Planeación y Desarrollo Urbano
Fecha: 25 ENE. 2005.
Se confronta este documento con el original se encuentra conforme.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 51 Planta Sótano

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

Artículo 52 Construcciones sobre la altura máxima

Las plantas abuhardilladas computan como planta a partir de que la altura libre interior sea total o superior a 1,90 metros de altura.

Artículo 53 Condiciones particulares de la Ciudad Jardín en colonia (CJ4)

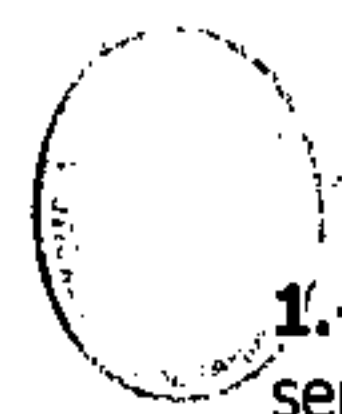
- 1.- La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 40,00 metros y el ancho máximo será de 20,00 metros.
- 2.- La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 10,00 metros, ni entre dos laterales inferior a 5,00 metros.

Artículo 54 Clasificación de los usos

- 1.- El planeamiento organiza el territorio sobre la base del uso global residencial, y un conjunto de usos complementarios cuya misión es servir de desarrollo a éste.
- 2.- Los usos complementarios se clasifican en:
 - a) Comunicaciones y otras infraestructuras.
 - b) Espacios libres y de uso público.
 - c) Equipo comunitario (público y privado).
 - d) Comercial, Oficinas y Espectáculos.

3.- Las determinaciones para cada uno de los usos se remite a lo especificado en la Revisión del Plan General.

Este documento con el original se



- 4 MAR 2003

EL SECRETARIO GENERAL

1.- Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, éstos deberán ser compatibles entre sí y cumplir las condiciones que se determinan para cada uno de ellos en esta Normativa.

Artículo 55 Simultaneidad de usos

Artículo 56 Usos públicos y privados

1.- A efectos del régimen jurídico general de los usos de este Plan, los usos se diferencian en:

a) Usos públicos: usos y servicios públicos realizados por la Administración o gestión de particulares sobre bienes de dominio público, y usos públicos realizados sobre dominio privado, especialmente en aquellas zonas de equipamiento así dispuestas.

b) Usos privados: se considerarán aquellos usos privados en bienes de dominio privado.

2.- Se considerará equipo comunitario a los usos públicos y a los privados con afluencia colectiva.

Artículo 57 Aparición de usos especiales

1.- Cuando aparezca un "Uso Especial" no incluido en la anterior Clasificación ya sea público o privado, será de aplicación lo dispuesto al respecto en la Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 58 Cambios de uso

1.- La sustitución de usos o categorías de uso requerirá modificación del Plan, salvo que quede autorizado expresamente en la Regulación de Usos por zonas.

2.- Los Usos Libre Público y Comunitario son irremplazables, pero se admite su sustitución por cualquiera de los usos dotacionales que sean compatibles excepto en los Espacios libres que son insustituibles.

DILIGENCIA: Hace hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Sr. Pleno de fecha 25 ENE. 2005. y confrontado con el documento con el original se encuentra conforma.

Plan Parcial Lercaro
Normativa



- 4 MAR 2005

Artículo 59 Aplicación de las normas de uso

1.- A efectos de la aplicación de las Ordenanzas Generales, en el plano de Usos pormenorizados de la edificación quedan especificados los distintos usos y tipología edificatoria autorizada en cada zona del Plan.

Artículo 60 Otras infraestructuras

1.- La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial no se somete a Normas específicas, salvo las generales de respeto a los criterios de Ordenación, adaptación al paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y reposición de lo alterado, así como de lo que resulte de la aplicación de la Normativa Oficial que les afecte.

Artículo 61 Espacios libres

Los espacios libres dotacionales colindantes con el Casco Histórico, deberán ejecutarse con masa arbórea de parte suficiente que permita la transición armoniosa entre las terrazas ajardinadas del Conjunto Histórico y el Plan Parcial Lercaro.

Adicional primera

En todo lo no especificado en ésta normativa, se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General de Ordenación.

Adicional Segunda

En los edificios protegidos de la manzana de edificación cerrada con frente a la calle Salazar, se mantendrá la edificación permitiéndose la rehabilitación de los mismos. En el resto de la manzana será de aplicación la normativa de edificación cerrada con una planta de altura adaptándose a las edificaciones protegidas.

Adicional Tercera

Para la manzana formada por las parcelas 18 y 21 al ser colindante con el Casco Histórico, se deberá garantizar la mejor integración y transición con el Casco Histórico, desde criterios de protección y revalorización del patrimonio. A tales efectos, previamente a la tramitación de la licencia municipal de obras, la propuesta de edificación, debida y expresamente justificada, se remitirá al Cabildo de Tenerife a fin de que la Comisión Insular de Patrimonio Histórico la valore y emita los pertinentes condicionantes al proyecto, que serán vinculantes para la concesión de la oportuna licencia de obras.



ARCE SEMÁN DIAZ
ARQUITECTO



JESÚS ROMERO ESPEJA
ARQUITECTO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado el 15-ENE-2005 por D. D. *Plup* y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

INDICE NORMATIVA:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del 25 ENE 2005... y al confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

Abreviaturas utilizadas en este texto	Pg. 1
Artículo 1.- Contenido y alcance	Pg. 2
Artículo 2.- Ámbito de Aplicación	Pg. 2
Artículo 3.- Vigencia	Pg. 2
Artículo 4.- Revisión y modificación	Pg. 2
Artículo 5.- Obligatoriedad	Pg. 3
Artículo 6.- Interpretación	Pg. 3
Artículo 7.- Derogaciones	Pg. 4
Artículo 8.- Definición de conceptos	Pg. 4
8.1- Parcela. Definición y Tipos	Pg. 4
8.2- Manzana	Pg. 4
8.3- Relación entre Edificación y Parcela	Pg. 5
8.4- Segregación y Agrupación de Parcelas	Pg. 5
8.5- Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación	Pg. 5
8.6- Referencias Planimétricas de las Parcelas.	Pg. 5
8.7- Referencias Altimétricas del Terreno	Pg. 6
8.8- Separación a Linderos o Retranqueos	Pg. 6
8.9- Separación entre edificios	Pg. 7
8.10- Fondo Edificable	Pg. 7
8.11- Ocupación o Superficie Ocupada	Pg. 7
8.12- Superficie Ocupable	Pg. 8
8.13- Ocupación del Subsuelo	Pg. 8
8.14- Ocupación por Construcciones Auxiliares	Pg. 8
8.15- Coeficiente de Ocupación	Pg. 8
8.16- Área de Movimiento de la Edificación	Pg. 8
8.17- Adaptación Topográfica	Pg. 8
8.18- Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento	Pg. 9
8.19- Superficie Edificada Computable	Pg. 9
8.20- Superficie Edificable	Pg. 10
8.21- Coeficiente de Edificabilidad	Pg. 10
8.22- Altura de la Edificación	Pg. 11
8.23- Plantas de Sótano	Pg. 11
8.24- Altura de los Edificios de Uso Dotacional	Pg. 12
8.25- Cuerpos y Elementos Volados. Definición	Pg. 12
8.26- Construcciones Permitidas por Encima de la Altura	Pg. 12



- 4 MAR 2005
EL SECRETARIO GENERAL

8.27- Cerramiento de Parcelas	Pg. 12
Artículo 9.- Condiciones y normas mínimas de urbanización	Pg. 13
Artículo 10.- Proyectos de Urbanización	Pg. 13
10.1- Red Viaria	Pg. 13
10.2- Agua Potable	Pg. 13
10.3- Saneamiento	Pg. 14
10.4- Electricidad	Pg. 14
10.5- Telecomunicaciones e Infraestructuras Comunes	Pg. 14
10.6- Alumbrado Público	Pg. 15
10.7- Recogida de Basuras	Pg. 15
10.8- Ejecución de Espacios Libres	Pg. 15
Artículo 11.- Estudios de detalle	Pg. 15
Artículo 12.- Parcelaciones	Pg. 16
Artículo 13.- Tipologías edificatorias	Pg. 16
Artículo 14.- Dotación de aparcamientos	Pg. 17
Artículo 15.- Tipos de Edificación Cerrada	Pg. 18
Artículo 16.- Parcela Mínima	Pg. 18
Artículo 17.- Alineaciones	Pg. 18
Artículo 18.- Retranqueos de la Edificación	Pg. 19
Artículo 19.- Paredes Medianeras	Pg. 19
Artículo 20.- Jardines Delanteros	Pg. 19
Artículo 21.- Jardines Interiores	Pg. 20
Artículo 22.- Planta Primera y siguientes	Pg. 20
Artículo 23.- Planta Baja	Pg. 20
Artículo 24.- Planta Sótano	Pg. 20
Artículo 25.- Altura máxima de la edificación	Pg. 20
Artículo 26.- Altura mínima	Pg. 21

INFORMACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Madrid el día 5 de Enero de 2005 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 27.- Medición de la altura	Pg. 21
Artículo 28.- Situaciones con tratamiento específico respecto a la altura	Pg. 21
Artículo 29.- Altura Mínima Permitida	Pg. 24
Artículo 30.- Edificabilidad	Pg. 24
Artículo 31.- Modificación de las condiciones de aprovechamiento	Pg. 24
Artículo 32.- Tipos de edificación abierta en bloque	Pg. 24
Artículo 33.- Parcela mínima	Pg. 25
Artículo 34.- Retranqueo de la edificación	Pg. 25
Artículo 35.- Ocupación máxima	Pg. 25
Artículo 36.- Edificabilidad máxima	Pg. 25
Artículo 37.- Adaptación topográfica	Pg. 26
Artículo 38.- Altura reguladora máxima	Pg. 26
Artículo 39.- Planta baja	Pg. 26
Artículo 40.- Planta sótano	Pg. 26
Artículo 41.- Construcciones auxiliares	Pg. 27
Artículo 42.- Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín	Pg. 27
Artículo 43.- Parcela mínima	Pg. 27
Artículo 44.- Condiciones específicas de la Ciudad Jardín en colonia (CJ4)	Pg. 28
Artículo 45.- Retranqueo de la edificación	Pg. 28
Artículo 46.- Ocupación máxima	Pg. 28
Artículo 47.- Edificabilidad máxima	Pg. 28
Artículo 48.- Adaptación topográfica	Pg. 28
Artículo 49.- Altura reguladora máxima	Pg. 29
Artículo 50.- Planta baja	Pg. 30

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Sr. *Plano* de fecha 25 ENE 2005 y se encuentra conforme con el original.



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 51.- Planta sótano	Pg. 30
Artículo 52.- Construcciones sobre la altura máxima	Pg. 30
Artículo 53.- Condiciones particulares de la Ciudad Jardín en colonia (CJ4)	Pg. 30
Artículo 54.- Clasificación de los usos	Pg. 30
Artículo 55.- Simultaneidad de usos	Pg. 31
Artículo 56.- Usos públicos y privados	Pg. 31
Artículo 57.- Aparición de usos especiales	Pg. 31
Artículo 58.- Cambios de uso	Pg. 31
Artículo 59.- Aplicación de las normas de uso	Pg. 32
Artículo 60.- Otras infraestructuras	Pg. 32
Artículo 61.- Espacios Libres	Pg. 32
Adicional primera.	Pg. 32
Adicional segunda.	Pg. 32
Adicional tercera.	Pg. 33

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Espinosa el día 25 de Enero de 2005 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



- 4 MAR 2005

EL SECRETARIO GENERAL