

C21/A611

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ

ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE PUERTO DE LA CRUZ A LA D.T. 2ª DEL D.L. 1/2000

DOCUMENTO
REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS
GESPLAN, S.A

ESTUDIO JALVO S.L.



Acordado deliberadamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Cienfuegos mediante acuerdo de
fecha ... 2 ABR 2003 ...

NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA - La extendo para hacer constar que el
presente documento forma parte del expediente
aprobado por acuerdo plenario del día de la
fecha, con carácter de *texto refundido*

Pto. de la Cruz, 28 JUL 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Jefe de Sección del **Índice**
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Índice	1	Artículo 2.2.5. Planes especiales (P)	24
TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PRELIMINARES	1	Artículo 2.2.6. Estudios de detalle (P)	25
CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL	1	Sección tercera. Instrumentos complementarios de ordenación detallada	27
Artículo 1.1.1. Objeto. (E)	1	Artículo 2.2.7. Catálogos complementarios de planeamiento (P)	27
Artículo 1.1.2. Naturaleza (E)	1	Artículo 2.2.8. Normas Especiales de Protección (P)	28
Artículo 1.1.3. Vigencia (E)	2	Artículo 2.2.9. Ordenanzas Municipales (P)	28
Artículo 1.1.4. Revisión del Plan General (E)	3	Artículo 2.2.10. Registro de bienes catalogados y de servidumbres (P)	28
Artículo 1.1.5. Modificaciones del Plan General (E)	4	CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	30
CAPÍTULO SEGUNDO. EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL	5	Sección primera. Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas	30
Artículo 1.2.1. Efectos (E)	5	Artículo 2.3.1. Principios básicos de la gestión urbanística (P)	30
Artículo 1.2.2. Publicidad (E)	5	Artículo 2.3.2. Actuaciones públicas y privadas (P)	31
Artículo 1.2.3. Ejecutoriedad (E)	5	Artículo 2.3.3. Ejecución del planeamiento (P)	31
Artículo 1.2.4. Ejecutividad. (E)	6	Artículo 2.3.4. Delimitación de unidades de actuación (P)	32
Artículo 1.2.5. Obligatoriedad (E)	6	Artículo 2.3.5. Prioridades de ejecución (P)	33
Artículo 1.2.6. Documentación y grado de vinculación (E)	6	Artículo 2.3.6. Modalidades de la gestión urbanística (P)	33
Artículo 1.2.7. Determinaciones e Interpretación del Plan (E)	7	Sección segunda. Actuaciones sistemáticas	34
Artículo 1.2.8. Sistemas y elementos determinantes de la estructura general y orgánica del Plan(E)	8	Artículo 2.3.7. Actuaciones sistemáticas de ejecución (P)	34
TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	9	Sección tercera. Parcelaciones urbanísticas	36
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	9	Artículo 2.3.8. Parcelaciones (P)	36
Artículo 2.1.1. Órganos actuantes (P)	9	Artículo 2.3.9. Parcelaciones urbanísticas (P)	36
Artículo 2.1.2. Prioridad en el desarrollo (P)	9	Artículo 2.3.10. Proyecto de parcelación (P)	36
Artículo 2.1.3. Instrumentos de desarrollo urbanístico (P)	10	TÍTULO TERCERO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	39
CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	11	CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS	39
Sección primera. Clases y significado	11	Sección primera. Actividades sujetas a licencia	39
Artículo 2.2.1. Clases (P)	11		
Artículo 2.2.2. Instrumentos de planeamiento (P)	11		
Artículo 2.2.3. Instrumentos complementarios de ordenación detallada (P)	12		
Sección segunda. Instrumentos de planeamiento	12		
Artículo 2.2.4. Planes parciales (P)	12		

Artículo 3.1.1. Actos de edificación sujetos a licencia (E)	39	Artículo 3.2.6. Ordenes de ejecución para la conservación (E).....	53
Artículo 3.1.2. Obras con licencias urbanísticas (E)	39	Artículo 3.2.7. Procedimiento de ejecución del deber de conservación (E).....	53
Sección segunda. Licencias de parcelación	40	Artículo 3.2.8. Contribución de los inquilinos al deber de conservación (E).....	55
Artículo 3.1.3. Sujeción a licencia (E).....	40	Sección segunda. Estado ruinoso de las edificaciones.....	55
Artículo 3.1.4. Actos que requieren licencia de parcelación (E).....	40	Artículo 3.2.9. Procedencia de la declaración (E).....	55
Artículo 3.1.5. Actos que autoriza la parcelación (E).....	40	Artículo 3.2.10. Obras de reparación (E)	55
Artículo 3.1.6. Comunicación al registro (E)	41	CAPITULO TERCERO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	56
Sección tercera. Licencias de obras	41	Artículo 3.3.1. Publicidad del planeamiento (E).....	56
Artículo 3.1.7. Necesidad de licencia (E).....	41	Artículo 3.3.2. Consulta directa (E)	56
Artículo 3.1.8. Licencias de obras de urbanización (P)	41	Artículo 3.3.3. Consultas previas (E).....	57
Artículo 3.1.9. Señalamiento de alineaciones y rasantes (P).....	41	Artículo 3.3.4. Informes urbanísticos (E)	57
Artículo 3.1.10. Licencias de obras de edificación (E).....	42	Artículo 3.3.5. Cédulas urbanísticas (E).....	57
Artículo 3.1.11. Licencias de obras con eficacia diferida (E).....	43	TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	58
Artículo 3.1.12. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias (E)	44	CAPITULO PRIMERO. PRINCIPIOS GENERALES.....	58
Artículo 3.1.13. Silencio administrativo (E).....	45	Artículo 4.1.1. Concepto de Patrimonio Histórico (E).....	58
Artículo 3.1.14. Transmisión de licencias de obras (E).....	45	Artículo 4.1.2. Protección del Patrimonio Histórico (E).....	58
Artículo 3.1.15. Modificaciones de las licencias(E).....	45	Artículo 4.1.3. Planos y normas para la protección (E)	59
Artículo 3.1.16. Control de la ejecución de las obras (E).....	45	Artículo 4.1.4. Catálogos de protección (E)	59
Artículo 3.1.17. Caducidad y suspensión de licencias de obras (E).....	46	CAPITULO SEGUNDO. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	60
Sección cuarta. Licencias de actividades e instalaciones.....	47	Sección primera. Definiciones y graduación	60
Artículo 3.1.18 Necesidad de licencia (E)	47	Artículo 4.2.1. Principios para la conservación del patrimonio arquitectónico (P)	60
Sección quinta. Licencias de ocupación y funcionamiento	47	Artículo 4.2.2. Ámbito de aplicación (P).....	60
Artículo 3.1.19 Definición (E).....	47	Artículo 4.2.3. Definiciones generales (P)	60
Artículo 3.1.20. Obligaciones (E).....	48	Artículo 4.2.4. Grados de protección (P).....	61
Artículo 3.1.21. Documentación (E)	48	Sección segunda. Normas de protección	62
Artículo 3.1.22. Procedimiento para su obtención (E)	48	Artículo 4.2.5. Condiciones de uso (P)	62
CAPITULO SEGUNDO. ORDENES DE EJECUCIÓN O SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS.....	50	Artículo 4.2.6. Precisiones sobre las clases de obras (P).....	62
Sección primera. Ordenes de ejecución.....	50	Artículo 4.2.7. Protección de la parcela (P).....	63
Artículo 3.2.1. Objeto y efectos (E)	50	Artículo 4.2.8. Obras admitidas en el grado 1 (P).....	63
Artículo 3.2.2. Obligación de conservación (E).....	50		
Artículo 3.2.3. Contenido del deber de conservación (E).....	51		
Artículo 3.2.4. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (E).....	51		
Artículo 3.2.5. Colaboración municipal (E)	53		

Artículo 4.2.9. Obras admitidas en el grado 2 (P)	63		
Artículo 4.2.10. Obras admitidas en el grado 3 (P)	63		
Artículo 4.2.11. Obras admitidas en el grado 4 (P)	63		
Artículo 4.2.12. Tratamiento de las plantas bajas (P)	64		
Sección tercera. Condiciones de tramitación de las obras	65		
Artículo 4.2.13. Determinación de las obras de intervención (P).....	65		
Artículo 4.2.14. Documentación para la información del edificio (P).....	65		
CAPITULO TERCERO. CONSERVACIÓN DE JARDINES DE INTERÉS	67		
Artículo 4.3.1. Ámbito de protección (P)	67		
Artículo 4.3.2. Condiciones de uso (P)	67		
Artículo 4.3.3. Condiciones de protección (P)	67		
CAPITULO CUARTO. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJE	69		
Artículo 4.4.1. Ámbito de protección (P)	69		
Artículo 4.4.2. Condiciones de uso (P)	69		
Artículo 4.4.3. Condiciones de protección (P)	69		
Artículo 4.4.4. Prohibición de publicidad exterior (P).....	69		
TITULO QUINTO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	71		
CAPITULO PRIMERO. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	71		
Artículo 5.1.1. Régimen urbanístico del suelo (E)	71		
Artículo 5.1.2. Clasificación del suelo del termino municipal (E).....	71		
Artículo 5.1.3. Calificación del suelo (E).....	72		
Artículo 5.1.4. División del suelo en función de sus necesidades de ordenación (E)	74		
Artículo 5.1.5. División del suelo en función de la gestión urbanística (E).....	74		
Artículo 5.1.6. División del suelo en función de su grado de consolidación (E).....	74		
CAPITULO SEGUNDO. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN	76		
Artículo 5.2.1. Situaciones de fuera de ordenación (E)	76		
Artículo 5.2.2. Efectos de la calificación como fuera de ordenación (E)	76		
Artículo 5.2.3. Situación de las obras o instalaciones anteriores al presente plan (E).....	77		
		CAPITULO TERCERO. CONDICIONES GENERALES DEL CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD	79
		Artículo 5.3.1. Determinación del contenido del derecho de propiedad (E)	79
		Artículo 5.3.2. Obligaciones de los propietarios (E)	79
		Artículo 5.3.3. Reparto de beneficios y cargas (E).....	80
		TITULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO	81
		CAPITULO PRIMERO. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	81
		Artículo 6.1.1. Definición y delimitación (E)	81
		Artículo 6.1.2. Categorización del suelo rustico (E).....	82
		Artículo 6.1.3. Régimen urbanístico (E)	82
		CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES	84
		Artículo 6.2.1. Parcelaciones rústicas (E).....	84
		Artículo 6.2.2. Prevención de las parcelaciones urbanísticas (E).....	84
		Artículo 6.2.3. Régimen especial para los terrenos en las zonas de servidumbre de protección de costas (E).....	85
		CAPITULO TERCERO. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN	87
		Artículo 6.3.1. Usos característicos (E)	87
		Artículo 6.3.2. Usos permitidos (E)	87
		Artículo 6.3.3. Usos prohibidos (E)	87
		Artículo 6.3.4. Edificaciones permitidas (E)	88
		Artículo 6.3.5. Condiciones de la edificación vinculadas a las explotaciones agrarias, acuícolas o hidrológicas (E)	88
		Artículo 6.3.6. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución, conservación y servicio de las obras publicas (E).....	89
		Artículo 6.3.7. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad publica o interés social (E)	90
		Artículo 6.3.8. Condiciones de la edificación vinculada a actividades mineras, extractivas de tierra y prospecciones de agua (E)	90

Artículo 6.3.9. Condiciones estéticas (E)	91	CAPITULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES	107
CAPITULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS	92	Artículo 8.1.1. Definición y delimitación (E)	107
Artículo 6.4.1. División del suelo rústico (E)	92	Artículo 8.1.2. División del suelo urbano (E)	107
Artículo 6.4.2. Régimen específico del suelo rustico de protección natural (E)	93	Artículo 8.1.3. Contenido (E)	108
Artículo 6.4.3. Régimen específico del suelo rustico de protección paisajística (E)	93	Artículo 8.1.4. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano (E)	109
Artículo 6.4.4. Régimen específico del suelo rustico de protección costera (E)	93	Artículo 8.1.5. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano (E)	110
Artículo 6.4.5. Régimen específico del suelo rustico de protección agraria (E)	94	Artículo 8.1.6. Edificación previa a la condición de solar (E)	111
Artículo 6.4.6. Régimen específico del suelo rustico de protección hidrológica (E)	94	TITULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO	114
Artículo 6.4.7. Régimen específico del suelo rustico de protección de infraestructuras (E)	95	CAPITULO PREVIO	114
Artículo 6.4.8. Régimen específico del suelo rustico de protección territorial (E)	95	Artículo 9.0.1. Definición (P)	114
TITULO SÉPTIMO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	97	Artículo 9.0.2. Aplicación (P)	114
Artículo 7.0.1. Definición y delimitación (E)	97	Artículo 9.0.3. Alteración de las condiciones particulares (P)	114
CAPITULO PRIMERO. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	97	Artículo 9.0.4. Clases de áreas (P)	115
Artículo 7.1.1. Definición y delimitación (E)	97	Artículo 9.0.5. División de las áreas (P)	115
Artículo 7.1.2. División del suelo urbanizable (E)	98	CAPITULO PRIMERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1. CONSERVACIÓN AMBIENTAL	117
Artículo 7.1.3. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado ordenado (E)	100	Artículo 9.1.1. Ámbito y uso característico (P)	117
Artículo 7.1.4. Régimen urbanístico de la propiedad (E)	100	Sección Primera. Obras	117
Artículo 7.1.5. Aprovechamiento urbanístico medio (E)	101	Artículo 9.1.2. Obras admisibles (P)	117
Artículo 7.1.6. Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de los sectores (E)	101	Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación	118
Artículo 7.1.7. Obligaciones y cargas de los propietarios (E)	102	Artículo 9.1.3. Parcela mínima (P)	118
Artículo 7.1.8. Requisitos para poder edificar (E)	103	Artículo 9.1.4. Agrupación de parcelas (P)	118
Artículo 7.1.9. Ejecución del planeamiento (E)	104	Artículo 9.1.5. Ocupación máxima del solar (P)	118
Artículo 7.1.10. Revisión del programa (E)	105	Artículo 9.1.6. Altura de la edificación (P)	118
Artículo 7.1.11. Régimen especial para los terrenos en las zonas de servidumbre de protección de costas (E)	105	Artículo 9.1.7. Patios (P)	119
TITULO OCTAVO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	107	Artículo 9.1.8. Condiciones estéticas (P)	119
		Sección Tercera. Compatibilidad y localización de los usos no característicos	124
		Artículo 9.1.9. Clasificación en niveles (P)	124
		Artículo 9.1.10. Usos compatibles (P)	124

CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 126	
Artículo 9.2.1. Ámbito y usos característicos (P)	126
Sección Primera. Obras	126
Artículo 9.2.2. Protección de la parcela (P)	126
Artículo 9.2.3. Grados de protección (P)	126
Artículo 9.2.4. Obras admitidas (P)	127
Artículo 9.2.5. Jardines de interés (P)	127
Sección Segunda. Usos admitidos	127
Artículo 9.2.6. Usos característicos y compatibles (P)	127
CAPITULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3. EDIFICACIÓN CERRADA 128	
Artículo 9.3.1. Ámbito y uso característico (P)	128
Sección Primera. Obras	128
Artículo 9.3.2. Obras admitidas (P)	128
Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación	129
Artículo 9.3.3. Parcela mínima (P)	129
Artículo 9.3.4. Condiciones de la parcela (P)	129
Artículo 9.3.5. Fondo edificable (P)	129
Artículo 9.3.6. Ocupación máxima del solar (P)	130
Artículo 9.3.7. Altura de la edificación (P)	130
Artículo 9.3.8. Patios (P)	130
Sección Tercera. Compatibilidad y localización de los usos no característicos	130
Artículo 9.3.9. Clasificación en niveles (P)	130
Artículo 9.3.10. Usos compatibles (P)	130
CAPITULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4. EDIFICACIÓN ABIERTA 132	
Artículo 9.4.1. Ámbito y uso característico (P)	132
Sección Primera. Obras	132
Artículo 9.4.2. Obras admitidas (P)	132
Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación	133
Artículo 9.4.3. Clasificación en grados (P)	133
Artículo 9.4.4. Parcela mínima (P)	133
Artículo 9.4.5. Separación a linderos (P)	133
Artículo 9.4.6. Separación entre edificios (P)	134
Artículo 9.4.7. Superficie ocupable (P)	134
Artículo 9.4.8. Coeficiente de edificabilidad (P)	134
Artículo 9.4.9. Altura de la edificación (P)	135
Artículo 9.4.10. Patios (P)	135
Artículo 9.4.11. Densidad (P)	135
Artículo 9.4.12. Condiciones estéticas (P)	135
Sección Tercera. Compatibilidad y localización de los usos no característicos	136
Artículo 9.4.13. Clasificación en niveles (P)	136
Artículo 9.4.14. Usos compatibles (P)	136
CAPITULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL 137	
Artículo 9.5.1. Ámbito y uso característico (P)	137
Sección Primera. Obras	137
Artículo 9.5.2. Obras admitidas (P)	137
Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación	137
Artículo 9.5.3. Parcela mínima (P)	137
Artículo 9.5.4. Condiciones de parcelación (P)	138
Artículo 9.5.5. Separación a linderos (P)	138
Artículo 9.5.6. Coeficiente de edificabilidad (P)	138
Artículo 9.5.7. Altura de la edificación (P)	138
Sección Tercera. Compatibilidad y localización de los usos no característicos	139
Artículo 9.5.8. Usos compatibles (P)	139
CAPITULO SEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. EDIFICACIÓN DOTACIONAL 140	
Artículo 9.6.1. Ámbito y uso característico (P)	140
Sección Primera. Obras	140
Artículo 9.6.2. Obras admisibles (P)	140
Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación	140
Artículo 9.6.3. Clasificación en clases de dotaciones (P)	141
Artículo 9.6.4. Parcela mínima (P)	141
Artículo 9.6.5. Separación a linderos (P)	141

Artículo 9.6.6. Superficie ocupable (P).....	141	Artículo 9.8.19. Aparcamientos (P).....	152
Artículo 9.6.7. Coeficiente de edificabilidad (P).....	142	Artículo 9.8.20. Carga y descarga (P).....	152
Artículo 9.6.8. Altura de la edificación (P).....	142	Artículo 9.8.21. Itinerarios peatonales (P).....	152
Sección Tercera. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.....	142	CAPITULO NOVENO. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	153
Artículo 9.6.9. Usos compatibles (P).....	142	Artículo 9.9.1. Definición y clases (P).....	153
CAPITULO SÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO	143	Artículo 9.9.2. Parques urbanos (P).....	154
Artículo 9.7.1. Definición (P).....	143	Artículo 9.9.3. Parques recreativos (P).....	155
Artículo 9.7.2. Delimitación y desarrollo (P).....	143	Artículo 9.9.4. Zonas de playas y costeras (P).....	155
Artículo 9.7.3. Condiciones de los instrumentos de desarrollo (P).....	143	Artículo 9.9.5. Espacios libres y zonas verdes (P).....	155
Artículo 9.7.4. Remisión a las fichas particulares (P).....	144	Artículo 9.9.6. Red peatonal (P).....	156
Artículo 9.7.5. Alcance de las determinaciones particulares (P).....	144	Artículo 9.9.7. Elementos naturales de paisaje (P).....	156
CAPITULO OCTAVO. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	146	Artículo 9.9.8. Espacios libres privados (P).....	156
Sección Primera. Disposiciones generales.....	146	Artículo 9.9.9. Jardines de interés (P).....	157
Artículo 9.8.1. Definición y clases (P).....	146	CAPITULO DÉCIMO. INFRAESTRUCTURAS	158
Artículo 9.8.2. Aplicación (P).....	146	Artículo 9.10.1. Condiciones generales para el desarrollo de los servicios infraestructurales (P).....	158
Sección Segunda. Red viaria.....	147	Artículo 9.10.2. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica (P).....	158
Artículo 9.8.3. Dimensiones y características de las aceras para peatones (P).....	147	DISPOSICIONES ADICIONALES	160
Artículo 9.8.4. Pavimentación de las vías públicas (P).....	147	Primera (P).....	160
Artículo 9.8.5. Calles peatonales compartidas (P).....	148	Segunda (E).....	160
Artículo 9.8.6. Instalaciones de la red viaria (P).....	148	Tercera (E).....	160
Sección Tercera. Aparcamientos públicos.....	149	Cuarta (P).....	161
Artículo 9.8.7. Definición y clases (P).....	149	DISPOSICIONES TRANSITORIAS	162
Artículo 9.8.8. Aplicación (P).....	149	Primera (E).....	162
Artículo 9.8.9. Accesos (P).....	149	Segunda (P).....	162
Artículo 9.8.10. Plaza de aparcamiento (P).....	150	Tercera (P).....	162
Artículo 9.8.11. Altura libre de piso (P).....	151		
Artículo 9.8.12. Condiciones de seguridad (P).....	151		
Artículo 9.8.13. Edificación sobre rasante (P).....	151		
Artículo 9.8.14. Edificación bajo los espacios públicos (P).....	151		
Artículo 9.8.15. Aparcamientos en superficie (P).....	151		
Sección Cuarta. Zona portuaria.....	151		
Artículo 9.8.16. Definición (P).....	151		
Artículo 9.8.17. Aplicación (P).....	152		
Artículo 9.8.18. Condiciones de diseño (P).....	152		



TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO PRIMERO. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. Objeto. (E)

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto de la Cruz, constituye la Adaptación del mismo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan)

En el presente documento se concretará la actividad urbanística en todo el territorio municipal mediante la regulación de: a) El planeamiento urbanístico del Municipio. b) El establecimiento del régimen urbanístico del suelo. c) La ejecución y gestión del proceso urbanizador. d) El fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.



Artículo 1.1.2. Naturaleza (E)

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto de la Cruz es el instrumento de ordenación integral del Municipio. Posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la LSCan efectúa en el, para constituir el estatuto jurídico de a propiedad.
- 2.- De acuerdo con la legislación urbanística vigente, define la ordenación urbanística, organiza la gestión de su ejecución y establece la ordenación estructural y pormenorizada del

municipio, constituyendo el modelo de ocupación del territorio y del desarrollo urbano, los elementos básicos de la estructura general del territorio, clasifica el suelo, establece los elementos fundamentales de la estructura general necesaria para la ordenación urbanística del territorio, categoriza las diferentes clases de suelo, comprende las medidas de protección de los bienes de dominio público, adscribe el suelo necesario para las viviendas de protección pública y establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como del plazo mínimo de su vigencia.

- 3.- El Plan General, del cual forma parte este documento, en tanto que adaptación del precedente, constituye una ordenación integral de toda la actividad urbanística en todo el territorio municipal.
- 4.- El Plan General posee las siguientes características:
 - a) Ser una ordenación integral del territorio municipal.
 - b) Ser originario, no derivado o dependiente, salvo que se apruebe algún Instrumento de Ordenación de los Recursos Naturales que le afecte, momento en el que habrá de procederse de acuerdo al artículo 45.3 LSCan.
 - c) Ser inmediatamente operativo, sin perjuicio de su desarrollo posterior por Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle.
 - d) Ser necesario y suficiente como figura de planeamiento, sin perjuicio de las Normas Complementarias que pudieran dictarse para aspectos no previstos, de acuerdo al artículo 88.2 RP, de las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario establecidas en el artículo 65 LSCan y de las partes del Plan General que quedan vigentes del Documento original, al no haber sido incorporadas al presente documento.



Artículo 1.1.3. Vigencia (E)

- 1.- El Plan General entra en vigor desde la fecha de la publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida y, como mínimo de ocho años, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones que se aprueben durante este periodo.
- 2.- La presente Adaptación del Plan General de Puerto de la Cruz a la LSCan, de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2ª.3 de la misma, sustituye plenamente al precedente Plan General de Ordenación Urbana aprobado con fecha 3 de Junio de 1.993 y sus sucesivas adaptaciones, modificaciones puntuales y revisiones parciales, en los documentos que la componen, por lo que los datos de la Memoria de Ordenación que se encuentren afectados, los Planos de Ordenación y la Normativa Urbanística resultan derogados a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resulten procedentes al amparo de la LSCan. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión

aprobados para el desarrollo del referido Plan General anterior salvo aquéllos, expresamente incorporados al presente según lo establecido en el Título Séptimo y las disposiciones transitorias de estas Normas.

Artículo 1.1.4. Revisión del Plan General (E)

- 1.- De conformidad con el artículo 46 LSCan se entiende por revisión del Plan General la adopción de unos nuevos criterios respecto de la estructura urbanística y ordenación territorial o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación; por la alteración de cualquiera de los elementos de ordenación estructural; cuando se pretenda la reclasificación del suelo rústico como urbanizable o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
- 2.- El Plan General se revisará a los ocho años de vigencia sin perjuicio de que se pueda efectuar una revisión anticipada si se produce alguna de las circunstancias expresadas en el apartado anterior por cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - a) Si se aprueba un Instrumento de Ordenación de los Recursos Naturales que comprenda al Municipio del Puerto de la Cruz y que disponga una revisión de este Plan General.
 - b) Elección de un modelo territorial distinto al que este Plan contiene.
 - c) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista.
 - d) Que las previsiones de los niveles de dotaciones urbanísticas exijan una mayor superficie de suelo destinado a dotaciones públicas pertenecientes a la estructura general, porque sea necesario por la evolución demográfica o por aplicación de nueva normativa de rango suficiente que así lo determine.
 - e) Por el agotamiento del suelo urbanizable por cumplimiento de sus previsiones y se detecte la necesidad de clasificar nuevo suelo urbanizable.
 - f) En los casos previstos en el artículo 45 LSCan, siguiendo los trámites especificados en el mismo, o cuando lo acuerde el Pleno de la Corporación Municipal.
- 3.- El programa de actuación será adaptado transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste.
- 4.- La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 45 LSCan





Artículo 1.1.5. Modificaciones del Plan General (E)

- 1.- Se entiende por modificación, de acuerdo al artículo 46 LSCan, toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General que no pueda ser considerada revisión de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que solamente afectan de modo puntual y aislado a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, con la excepción del suelo rústico.
- 2.- No se considerarán, en principio, modificaciones del Plan:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
 - b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase o a cualquier superficie de cesión obligatoria y gratuita.
 - c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan que el Ayuntamiento considere que es necesario puntualizar sin que con ello se pueda cambiar el sentido de la Norma de aplicación.
 - d) Las rectificaciones del catálogo de edificios protegidos producidas por la aprobación o modificaciones de Planes Especiales de Protección.
- 3.- Cada modificación se ajustará a lo previsto en el artículo 46 LSCan y además a las especificaciones de las presente Normas.
- 4.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.





CAPITULO SEGUNDO. EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. Efectos (E)

El Plan General y los Planes que lo desarrollen, conforme al artículo 44 LSCan, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, vinculantes, inmediatamente ejecutivos y obligatorios.



Artículo 1.2.2 Publicidad (E)

Cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar toda la documentación del presente Plan General en un ejemplar completo y diligenciado al que se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva.

Asimismo los particulares podrán solicitar por escrito la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad o sector debidamente identificado, de tal manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

Artículo 1.2.3 Ejecutoriedad (E)

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicada su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones y las construcciones correspondientes que sean destinados por el Plan al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos; así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor de éstas, incluidos en unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o se prevean en su ejecución como una obra pública ordinaria que precise de expropiación, e incluso sectores completos señalados en el Plan.



Artículo 1.2.4. Ejecutividad. (E)

La ejecutividad de las determinaciones del Plan supone la inmediata aplicación de las determinaciones del mismo, a los efectos de la aplicación por parte de las Administraciones de todos los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación, para lograr el cumplimiento de los fines y objetivos establecidos en el Plan.

Artículo 1.2.5. Obligatoriedad (E)

El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública, siendo nula cualquier reserva de dispensación.

Artículo 1.2.6 Documentación y grado de vinculación (E)

1.- El presente Plan General de Ordenación consta de los siguientes documentos:

I. Memoria, donde se señalan los objetivos generales y se expresan y justifican los criterios y motivaciones que han servido de base para la adaptación propuesta. Se justifican asimismo la elección de los Sistemas de Ejecución y se expresa cual es la interpretación que la Adaptación ha ofrecido a los diferentes problemas planteados.

II. Planos de Ordenación, especificando su carácter Estructural (E) o Pormenorizada (P), de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 32.2. LSCan, en los que se expresan la clasificación del territorio (E), la estructura general orgánica del territorio (E) y usos globales del territorio (E) y esquemas de las redes de servicio a escala 1:5.000 (E) y los planos de usos pormenorizados de suelo urbano a escala 1:1.000 (P).

La relación de planos es la siguiente:

1. Situación
2. Coordinación comarcal
3. Clasificación jurídica y categorización del suelo (E)
4. Estructura general y orgánica del territorio.(E)
5. Usos globales del suelo (E)
6. Usos pormenorizados del suelo (P)
7. Régimen de uso y gestión del suelo.(P). Delimitación de Ámbitos y Sectores (E)
8. Catálogo de conservación y protección (P)
9. Esquemas de las redes de servicio.(E)

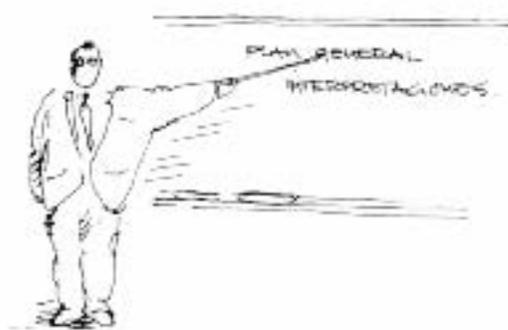
III. Las Normas Urbanísticas que constituyen el presente documento y que constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Para lo no previsto en ellas se



estará al ordenamiento jurídico general del Estado y el propio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el articulado de las presentes Normas Urbanísticas se especifica el carácter estructurante o pormenorizado de cada uno de los artículos, de acuerdo a lo definido en el artículo 32.2 LSCan, marcando con un (E) los artículos de carácter estructurante y con una (P) los de carácter pormenorizado.

- 2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecerán sobre estas últimas. En todo caso se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.



Artículo 1.2.7. Determinaciones e Interpretación del Plan (E)

- 1.- El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en los artículos 32 LSCan y 19 a 36 RP, en lo que no contradigan a lo dispuesto en la LSCan, así como las determinaciones propias de la legislación autonómica.
- 2.- Las determinaciones del Plan General se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- 3.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si surgieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- 4.- En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta al interés público general.

Artículo 1.2.8. Sistemas y elementos determinantes de la estructura general y orgánica del Plan(E)

- 1.- A los efectos de valorar el alcance de las eventuales alteraciones del Plan General o de las revisiones y modificaciones de alguno de los elementos o determinaciones del mismo, se entenderá que son elementos y sistemas determinantes o fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, las partes fundamentales y estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial.
- 2.- La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de sus parámetros de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo implicará una revisión anticipada del Plan, a la que se refiere el artículo 1.1.4 de las presentes Normas.
- 3.- Los aspectos sustantivos de los sistemas, elementos o determinaciones de carácter fundamental, que son determinantes de la estructura general y orgánica del presente Plan, y que su alteración implicará revisión del mismo a los efectos de lo señalado en los dos párrafos precedentes, son:
 - a) Incremento de la superficie e impacto del sistema general de comunicaciones urbanas.
 - b) Disminución del sistema general de espacios libres y parques urbanos públicos o la transformación de otro sistema en cualquier otro uso que no sea de dominio público.
 - c) Recalificación del uso de cualquier sistema general aún siendo definido como tal.
 - d) Apertura de nuevos viales o aparcamientos que impliquen alteración de zonas verdes generales.



TITULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes (P)

- 1.- El desarrollo y la ejecución del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, sin perjuicio de la participación de otras Administraciones Públicas y los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presente Normas Urbanísticas.
- 2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los Organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Canarias corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios, equipamientos y obras dentro de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del Plan.

Artículo 2.1.2 Prioridad en el desarrollo (P)

- 1.-Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.
- 2.-El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en

su caso, los terrenos que fueren precisos. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de suelos urbanizables, o incluso dejarlos fuera de programa mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

Artículo 2.1.3 Instrumentos de desarrollo urbanístico (P)

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de gestión
- c) Instrumentos de ejecución





CAPITULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Sección primera. Clases y significado

Artículo 2.2.1. Clases (P)

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

- a) Instrumentos de planeamiento
- b) Instrumentos complementarios de ordenación detallada.

Artículo 2.2.2 Instrumentos de planeamiento (P)

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el suelo urbano no consolidado y para sectores del suelo urbanizable, conforme a las normas específicas para su elaboración, tramitación y aprobación.
- b) Planes Especiales de Ordenación, que podrán ser para la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario; definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución; ordenar los sistemas generales; crear ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos; organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otra análogas y aquellas otras finalidades análogas que se puedan determinar mediante el desarrollo reglamentario de la LSCan.
- c). Estudios de Detalle, como complemento o reajuste, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, del Plan General o de Planes Parciales y Especiales de Ordenación.



Artículo 2.2.3 Instrumentos complementarios de ordenación detallada (P)

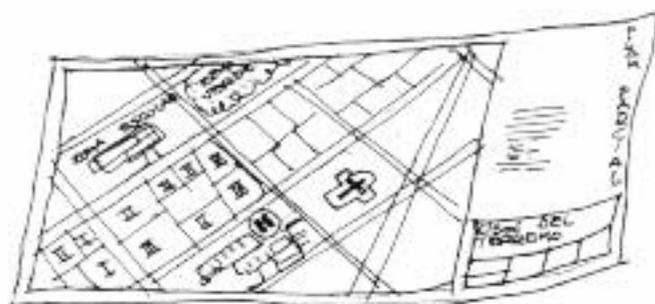
Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el artículo anterior, pueden ser complementados mediante los siguientes instrumentos:

- a)) Catálogos complementarios de planeamiento que contendrán medidas de protección, conservación o mejora de bienes, edificios, jardines o parajes, de acuerdo al artículo 39 LSCan.
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c) Ordenanzas Municipales, para la regulación de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, que sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación.
- d) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- e) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

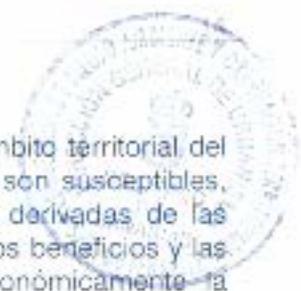
Sección segunda. Instrumentos de planeamiento

Artículo 2.2.4. Planes parciales (P)

- 1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.
- 2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a ámbitos completos de suelo urbano no consolidado y a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de ejecución y proyectos de urbanización que procedan dentro de los plazos establecidos.
3. Los Planes Parciales, de acuerdo al artículo 36 LSCan, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación y en cuyo cumplimiento no serán computables las superficies destinadas por el planeamiento general a sistemas generales:



- a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:
- Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.
 - Una edificabilidad bruta máxima de 0,80 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.
 - Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.
 - Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.
- b) En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.
- c) En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:
- Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.
 - Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.
 - Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.
- 4.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los ámbitos o sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:
- A) En la Memoria justificativa de ordenación:
- Junto con los extremos señalados en el artículo 58 RP se precisarán justificadamente los siguientes:
 - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
 - Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
 - Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.



- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

II. Asimismo la Memoria deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) Situaciones actuales que pudiesen considerar la ordenación, y en todo caso:
 - i) Las características naturales del territorio: geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, etc.; al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
 - ii) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.
 - iii) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.
- b) Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el ámbito o sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.
- c) Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.
- d) Se justificará el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.8.3 de estas Normas, con referencia a la adaptación medioambiental del Plan.
- e) Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que, expresará los siguientes extremos:
 - Superficie total del ámbito, sector o sectores del Plan Parcial.

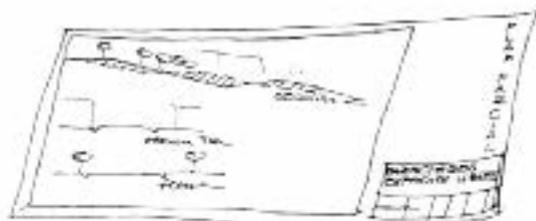
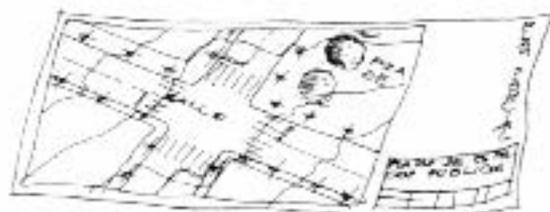
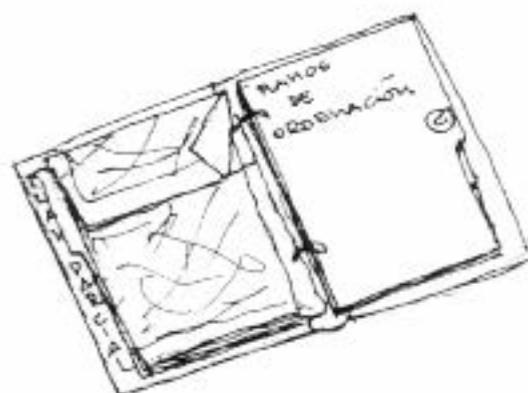


- Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
- Superficie de viario público del Plan Parcial.
- Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- Superficie de las parcelas para servicios públicos o interés social de cesión obligatoria.
- Superficie de las parcelas edificadas (de cada una de ellas y la suma total).
- Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas en cada una de las parcelas y en total).
- Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales para cada una de las parcelas y en total).
- Edificabilidad bruta.
- Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- Superficie destinada a espacios libres privados.
- Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.
- Densidad de población y de viviendas con respecto a cada parcela y en general para todo el Plan.
- Cuadro resumen de las características básica de todas las parcelas.

B) En los planos de información, el Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte municipal, los siguientes planos de información:

- I. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- II. Ordenación establecida por el Plan General para el ámbito o sector y su entorno.
- III. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro como mínimo.
- IV. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y áreas de humedad superficial.
- V. Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del quince por ciento (15%).
- VI. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- VII. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de

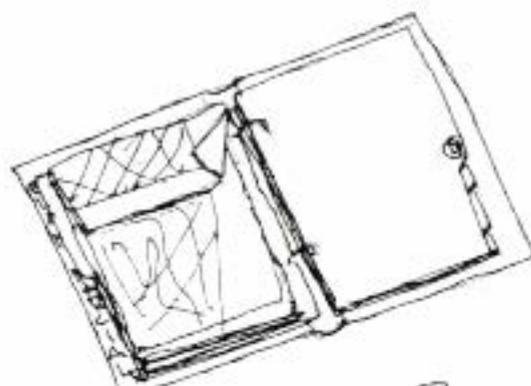




las vías, infraestructuras y vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

C) En los Planos de Ordenación el Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificad y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano municipal y los elementos que se conservan. Los planos del proyecto serán como mínimo:

- I. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de ordenación.
- II. Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles, plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- III. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.
- IV. Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de canalización telefónica. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.
- V. Plano de ordenación de parcelación con indicación de los volúmenes edificables. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales. Se podrá hacer vinculante o no la ordenación de volúmenes, pero si será siempre vinculante la parcelación propuesta.



VI. Plano de delimitación de unidades de actuación y etapas de su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicios. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en unidades de actuación, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de las mismas, así como el sistema de ejecución que a cada una corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de unidades de actuación, señalará el orden de prioridad para su ejecución.

VII. Planos del impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos. Para ello se efectuará un estudio de sombras proyectadas en el orto de los días característicos del año.

D) En las Ordenanzas Reguladoras. El Plan Parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la LSCan en su artículo 40.3, cumpliendo en todo caso, las normas de este Plan General, tanto en las relativas a su clase de suelo como a las condiciones generales, el contenido para cada sector que se asigna en la ficha individualizada y las definiciones, conceptos y criterios que se exponen en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del municipio.

E) Con respecto al Plan de Etapas y Programa de Actuación:

I. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de actuación que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

II. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos los dispuestos en el apartado 5.f de este artículo.

F) En el Estudio Económico Financiero se expondrá:

I. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía

eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

II. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

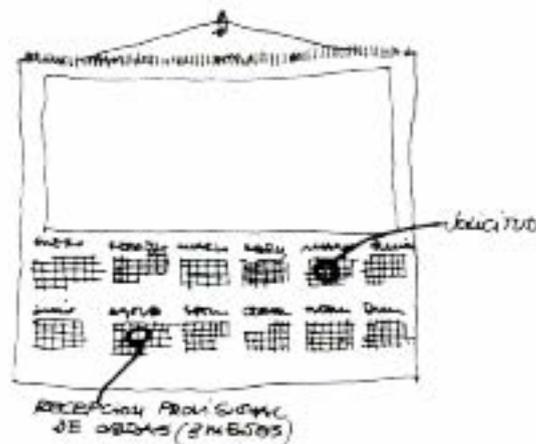
III. La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

5-Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener además de las restantes determinaciones contenidas en este artículo y las especificadas en el artículo 46 y 64 RP las siguientes:

- Nombre, apellidos o razón social y domicilio del promotor o promotores y relación de propietarios afectados con las mismas especificaciones.
- En la relación de propietarios afectados y en el caso de que el promotor no ostente la titularidad dominical del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos objeto de la actuación se deberá acreditar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje, que igualmente se consideran promotores.
- Relación de fincas incluidas en la actuación.
- Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.
- Documento acreditativo de haber constituido la garantía del quince por ciento (15%) del coste de ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios según la evaluación económica del mismo Plan Parcial.

f) Fijación de los siguientes plazos:

- De presentación, en su caso, y ante la Administración actuante, del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en los diferentes polígonos, si los terrenos objeto de gestión pertenecen a varios propietarios o del Proyecto de Compensación si dichos terrenos pertenecen a un sólo propietario. Dicho Plazo se computará desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- De presentación del Proyecto de Urbanización, contado desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuere exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
- De terminación de las obras de urbanización, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- De solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Dentro del plazo de tres meses, a contar desde dicha solicitud, la Administración procederá a la recepción provisional

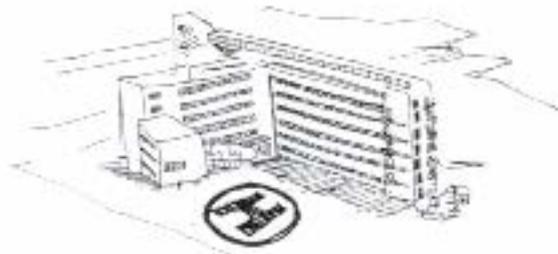


de las obras de urbanización, si las mismas estuvieren ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente. Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por la Administración, sin perjuicio de las competencias y obligaciones que se atribuyan a las entidades urbanísticas colaboradoras para la conservación de la urbanización.

-De iniciación de la edificación, contado desde la recepción provisional.

-De construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, que corran a cargo de los promotores.

- 6.- Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.
- 7.- En el Plan Parcial se establecerá una regulación detallada de usos y condiciones de edificación que esté de acuerdo con las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del municipio, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.3 LSCan.
- 8.- El carácter de las determinaciones de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en el ámbito de los Planes Parciales pueden ser:
 - a) Obligatorio y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y estas Normas.
 - b) Indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que se señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.
 - c) Delimitador, por su expresión o notación como máximo o mínimo admisible, en cada caso expresamente señalado.
 - A) Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes Parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. Igual consideración tendrán las propuestas de tipologías y usos globales dominantes, estructura general u ordenación espacial del ámbito interior de



los Planes Parciales que constituyan un sistema interesado en relación con los demás espacios del Suelo Urbano o Urbanizable.

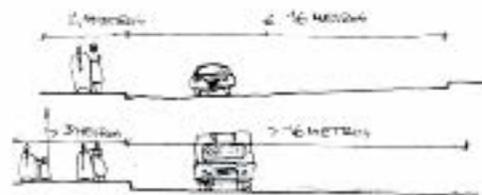
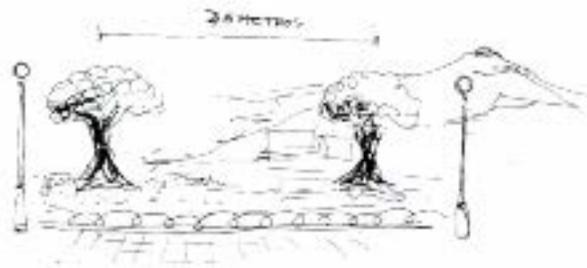
- B) Serán determinaciones de carácter indicativo las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenador del espacio en su conjunto.
- C) Serán determinaciones de carácter delimitador las que no podrán excederse por los Planes Parciales si son máximas, ni disminuirse si son mínimas; tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, plazos, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos.

9.-Las densidades, edificabilidades y reservas establecidas en los Planes Parciales observarán las limitaciones establecidas en el artículo 36 LSCan y además deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) Las reservas de terrenos para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 45 a 56 RP en proporción a la máxima población prevista para el ámbito territorial y de acuerdo con los módulos de dotaciones del Anexo al RP.
- b) Las zonas de reserva para dotaciones y equipamiento comunitarios marcadas en el interior de los Planes Parciales y que no fuesen sistemas generales, por no figurar expresamente así indicadas en los planos, se considerarán señalados sólo con carácter indicativo, siendo recomendable su ubicación para integrarse en la estructura general de espacios libres urbanos.
- c) Los espacios libres para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven. No se computarán como tales reservas de espacios libres públicos de Plan Parcial las que se encuentren en terrenos de máxima pendiente superior al 25%, ni las que se constituyan como zona de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien, se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado.
- d) En virtud del artículo 36.2 LSCan, las reservas exigidas para el Plan Parcial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para sistemas generales en estas Normas.

10. Habrá de tenerse en cuenta con carácter obligatorio en los contenidos y determinar en los Planes Parciales las siguientes especificaciones:

- A) Con respecto a la cuantificación del sistema viario. El porcentaje mínimo de superficie que debe contener el Plan Parcial con respecto a su superficie total será del diecisiete



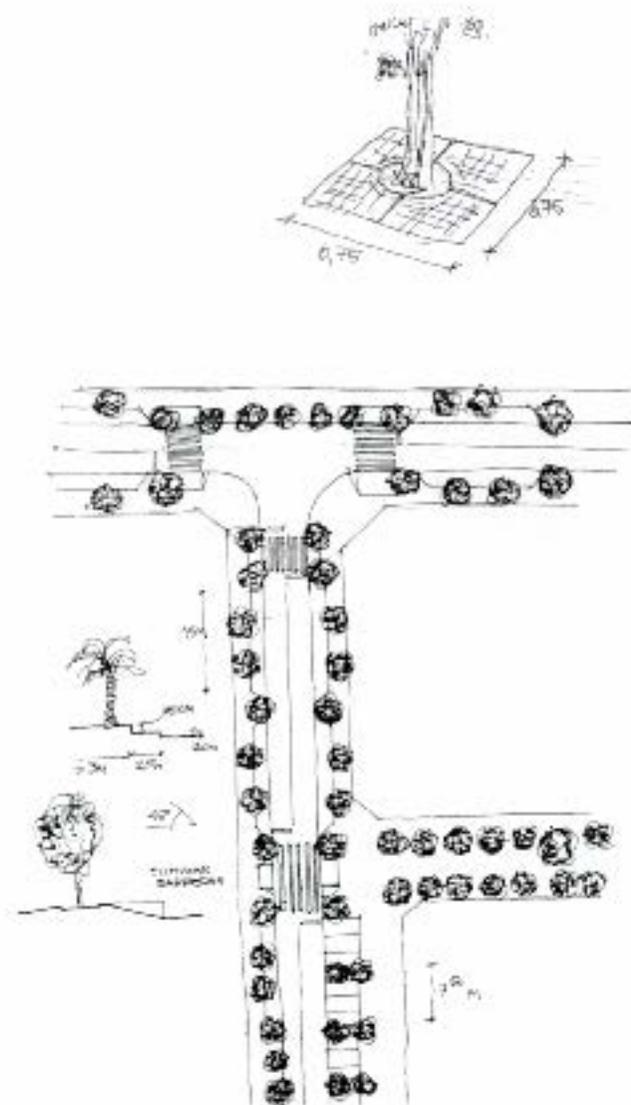
por ciento (17 %). En este conjunto no estarán incluidas las superficies viarias de Plan General que estén dentro del ámbito de Plan Parcial. En la superficie dedicada a superficie viaria se podrá tener en cuenta aquella destinada a tráfico viario rodado como a paseos peatonales de los específicos en las áreas peatonales del artículo 4-c del Anexo al RP. En el caso de no llegar a disponer este porcentaje por la especial disposición parcelaria habrá de justificarse especialmente.

B) Con respecto al diseño del sistema viario

I. Las sendas de peatones que no se construyan colindantes a un viario rodado deberán tener un ancho mínimo de quince (15) metros., en los cuales se dispondrá una senda de la misma calidad que las aceras del viario rodado con un ancho mínimo de cinco (5) metros que deberá quedar libre de cualquier obstáculo (excepto arbolado de reconocido valor y con la autorización expresa del Ayuntamiento), para un tránsito peatonal para lo cual cualquier amueblamiento urbano que se disponga o servicios que se instalen deberán ubicarse en ensanchamientos de esta franja de cinco (5) metros pavimentada. Esta franja de cinco (5) metros pavimentada deberá situarse y construirse para que eventualmente y en caso de emergencia pueda admitir el paso de vehículos de bomberos, ambulancias o similares, así como satisfacer las normas para supresión de barreras arquitectónicas según las especificaciones del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOCA de 21 de noviembre). En caso de que se tengan que construir paseos peatonales que no cumplieran esta última exigencia de accesibilidad no se tendrán en cuenta a efectos de su conjunto en el porcentaje especificado. En las zonas libres de pavimento deberá garantizarse el ajardinamiento que proporciona como mínimo un árbol cada cinco (5) metros en desarrollo lineal y el total ajardinamiento de la superficie del paseo. Asimismo se dotará de todos los servicios urbanos necesarios (agua, alumbrado, saneamiento, hidrantes y en su caso saneamiento), así como el amueblamiento mínimo igual que las vías de carácter rodado.

II. En las vías de carácter rodado se tendrá en cuenta que las anchuras mínimas para las diferentes partes que las compone en su sección transversal son las siguientes:

- a) Aceras. Su ancho mínimo está en función de la sección total del viario. Para viario hasta dieciséis (16) metros. su anchura serán de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). Para viarios superiores la acera será superior a tres (3) metros. En las zonas colindantes con cruces de calles rodadas o peatonales, la acera tomará un sobreancho igual a la zona de aparcamientos si estos existieran y en una longitud igual a la anchura del viario que accede más quince (15) metros a cada lado desde la prolongación de la acera del viario que intercede con la acera que se diseña. Este sobreancho se efectuará, salvo excepciones de vías en las



- que exista mediana, en las dos aceras del viario. La acera estará dotada de alcorques cada cinco (5) metros como máximo en el que se puedan plantar árboles de sombra. El alcorque tendrá una dimensión mínima de setenta y cinco (75) por setenta y cinco (75) centímetros., y estará dotado de una protección que suponga una extensión de la plataforma pavimentada y que proteja a su vez el árbol plantado dejándole superficie para el riego.
- b) Aparcamientos. Toda calzada de un viario rodado tendrá en todo lo largo de su trazado y colindante con ella como mínimo una banda de aparcamientos que podrá disponerse en hilera o en batería. El ancho mínimo del aparcamiento en hilera es de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) y en batería de cinco (5) metros. Para aminorar el impacto de las hileras de aparcamientos a lo largo de una vía se deberá disponer alcorques o jardineras en la banda de aparcamientos que sean una prolongación de la acera; en los aparcamientos en hilera se deberá disponer como máximo cada cinco (5) vehículos o veinticinco (25) metros y en los aparcamientos en batería cada tres (3) vehículos o siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m). Las conexiones del bordillo de protección entre la línea exterior del aparcamiento y la interior se resolverán con inclinaciones de cuarenta y cinco grados (45°) en el caso de aparcamientos en hilera y con curvas como mínimo de ochenta (80) centímetros de diámetro. En el caso de aparcamientos en batería el ancho mínimo de los alcorques o jardineras, será de un (1) metro medido en la línea de calzada para los aparcamientos en hilera y de noventa (90) centímetros para los aparcamientos en batería. La banda de aparcamientos se recomienda que esté separada de la calzada con un pequeño escalón de dos (2) centímetros, para garantizar la independencia de uso de los dos espacios.
- c) Calzadas. Los espacios de vario destinados al tráfico rodado tendrán una justificación del sentido del tráfico y de la clase de tráfico que pueden soportar. Si las vías son de sentido único la anchura mínima de la calzada sin tener en cuenta el aparcamiento será de cuatro (4) metros. En las vías de doble sentido la anchura mínima de la calzada será de seis (6) metros. Para calles adicionales se tendrá en cuenta un ancho de tres (3) metros para cada una de ellas. En las calles con mediana se tendrá en cuenta un ancho mínimo de mediana de un (1) metro. En las curvas se deberán dejar los sobreaños necesarios para garantizar el normal funcionamiento de las secciones en función del radio de giro de la curva.
- d) Asimismo se dispondrá la eliminación de todas las barreras arquitectónicas según las especificaciones del citado Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOCA de 21 de noviembre), para garantizar la posibilidad de acceso a todo el sistema viario.