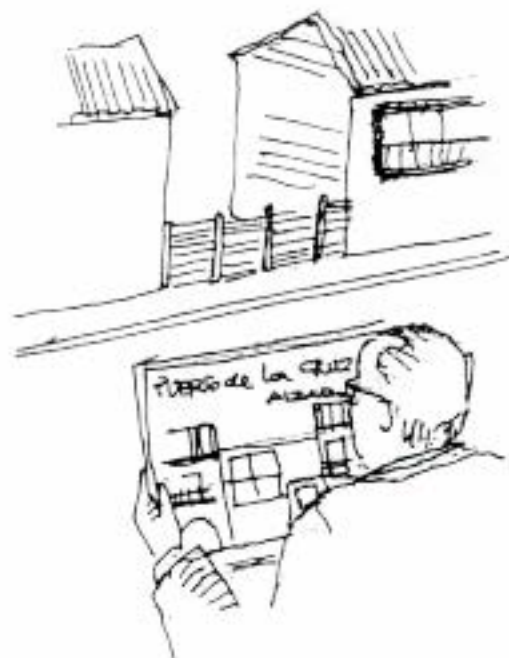


poseer la condición de solar o la equidistribución de beneficios y cargas no se podrá realizar por mediación de Unidades de Actuación sino que deberá ejecutarse según lo dispuesto en el Capítulo VI del Título III de la LSCan.

- 4.- También en ejercicio de aquellas facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.
- 5.- En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud el presente Plan General establecen.

Artículo 8.1.5. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano (E)

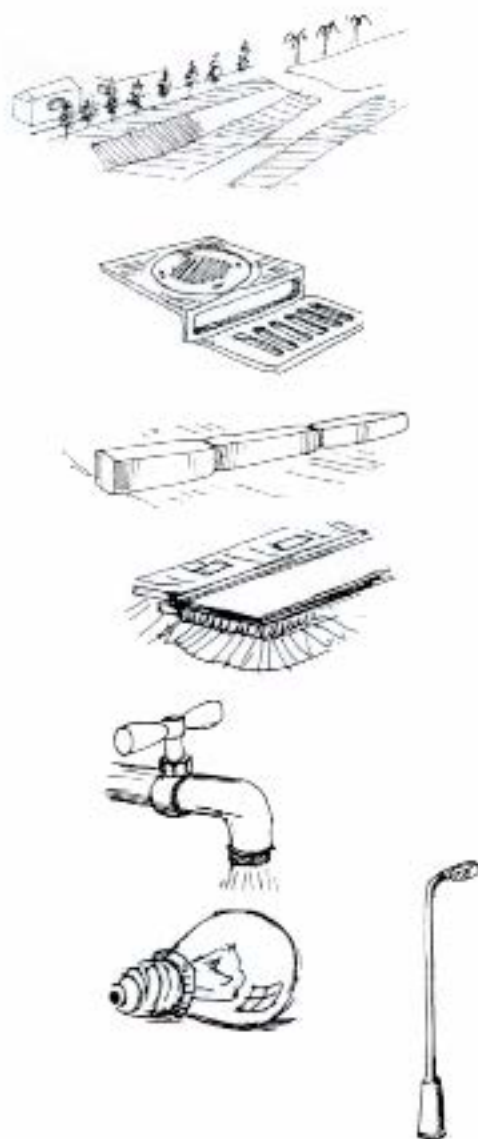
- 1.- Los propietarios de suelo urbano no consolidado, en virtud del artículo 72.2 LSCan, deberán:
 - a). Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento la total superficie de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y de expansión públicos, centros dotacionales culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que este Plan General incluya en el ámbito correspondiente.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, la superficie de suelo precisa para la materialización del diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en la LSCan, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
 - h) Usar la edificación en los términos establecidos por el presente Plan o en la legislación específica.



2. Los propietarios de suelo urbano consolidado, conforme establece el artículo 73.3 LSCan, tendrán los siguientes deberes:
 - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
 - c) Edificar en las condiciones fijadas por el presente Plan, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
 - d) Usar la edificación en los términos establecidos en el plan o en la legislación específica.

Artículo 8.1.6. Edificación previa a la condición de solar (E)

- 1.- Los propietarios de terrenos del suelo urbano que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos siguientes:
 - a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras públicas ordinarias, si uno u otro fuera necesario para dotar de servicios urbanísticos al Suelo de que se trate.
 - b) Que posea firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución, entre los propietarios de la unidad de actuación, de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del Plan y esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes que sea necesarias y obligatorias, para cumplimentar los deberes de los solares a los cuales se quiera edificar, así como las cesiones de los aprovechamientos que sobrepasen el subjetivo por atribución que posee el titular de los solares que se pretendan edificar.
 - c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en la cuantía del cien por cien (100%) de la valoración de la ejecución de las obras de urbanización para garantizar su ejecución en la parte que corresponde a todas las obras de todos los espacios que delimiten la actuación o tengan obligación de urbanizar los propietarios de las parcelas.
 - d) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad o en caso de que no existan unidades de actuación, que estén realizadas las infraestructuras básicas correspondientes para garantizar que puedan prestarse todos los servicios públicos necesarios para el enlace con las redes existentes en todas las fachadas del solar, y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.



- e) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- 2.- A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:
- Explanación.
 - Saneamiento.
 - Encintado de bordillos y base del firme
 - Capa intermedia asfáltica del firme.
 - Red de distribución de agua.
 - Red de suministro energía eléctrica, y canalizaciones telefónicas.
 - Red de alumbrado público.
 - Obra civil de los parques y jardines públicos.
 - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
- 3.- Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:
- Red de canalizaciones telefónicas.
 - Acabado de las aceras públicas
 - Capa de rodadura del pavimento
 - Red de riego e hidrantes.
 - Todos los servicios de los fondos de saco o accesos a parcelas.
 - Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
 - Plantaciones, servicios y mobiliario de parques y jardines públicos.
- 4.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de actuación, deberá incluir acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.
- En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.
- 5.- Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la unidad de actuación y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.





- 6.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.



TITULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO



CAPITULO PREVIO

Artículo 9.0.1. Definición (P)

Son las condiciones particulares de las zonas que, junto con las generales que se establecen en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 9.0.2. Aplicación (P)

- 1.- Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras según queda establecido para cada una de las zonas.
- 2.- Las condiciones particulares establecen por exclusión usos prohibidos que no serán de aplicación a los usos existentes en los que, sin embargo, no se podrá sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Artículo 9.0.3. Alteración de las condiciones particulares (P)

- 1.- En las zonas de ordenanzas se establecen ordenanzas particulares que modifican las que se fijan en el presente título, siendo de aplicación exclusiva a las parcelas que se indican con el código OP en los planos de usos pormenorizados del suelo urbano.
Las condiciones que son de aplicación vienen expresadas en las correspondientes fichas que se incluyen como Anexo 4 en estas Normas y que tienen idéntico valor normativo que las presentes. Las condiciones establecidas en este título y en los anteriores tienen valor de complementariedad a las definiciones que allí se marcan prevaleciendo en caso de discrepancia las definidas en las correspondientes fichas.

- 2.- En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará al de la situación original.
- 3.- Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen.

Artículo 9.0.4. Clases de áreas (P)

- 1.- Para tener en cuenta la aplicación de los diferentes parámetros de edificación, proceso de materialización de los mismos y ejecución del planeamiento, el Plan General distingue en el suelo urbano dos clases de áreas.
 - a) Área de ordenación directa en la que con la regulación contenida en estas Normas y las especificadas en los diferentes documentos gráficos puede culminarse el proceso urbanístico.
 - b) Áreas de planeamiento remitido en las que el Plan interpone, como condición previa a la ejecución de la edificación la redacción o ejecución de algún instrumento de planeamiento intermedio como son planes especiales de ordenación o estudios de detalle.
- 2.- Las áreas de ordenación directa se regulan en los capítulos 1 al 6 de este título y las áreas de planeamiento remitido se regulan en el capítulo 7 de este título.

Artículo 9.0.5. División de las áreas (P)

- 1.- En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada espacio de suelo urbano, en función de su estructura, uso característico y demás condicionantes urbanos, el Plan divide las áreas de planeamiento en zonas que son:
 - Zona 1 - Conservación ambiental
 - Zona 2 - Protección del patrimonio
 - Zona 3 - Edificación cerrada
 - Zona 4 - Edificación abierta
 - Zona 5 - Edificación industrial
 - Zona 6 - Edificación dotacional
- 2.- Las áreas de planeamiento remitido cuya regulación se recoge en el capítulo 7, de este título son las siguientes:
 - a) Planes especiales de ordenación:

- PEO 1 - Parque marítimo
- PEO 2 - Zona portuaria.
- PEO 3 - Parque deportivo
- b) Estudios de detalle
 - ED 1 - Blanco
 - ED 2 - Plaza del Charco
 - ED 3 - Dr. Ingran
 - ED 4 - San Juan
 - ED 5 - Plaza de la Iglesia
 - ED 6 - Pérez Zamora
 - ED 7 - Valois
 - ED 8 - La Hoya
 - ED 9 - Risco de Oro
 - ED 10- Santiago Apóstol
 - ED 11- Las Tapias
 - ED 12- Punta Brava



CAPITULO PRIMERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

1. CONSERVACIÓN AMBIENTAL



Artículo 9.1.1. Ámbito y uso característico (P)

- 1.- Comprende la zona de conservación ambiental los terrenos señalados en el plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano con el código 1.
- 2.- La edificación corresponde a tipología de edificación cerrada.
- 3.- Su uso característico es el residencial en todas sus categorías

Sección Primera. Obras

Artículo 9.1.2. Obras admisibles (P)

- 1.- Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores.
- 2.- Obras de demolición. Se admiten tanto las de demolición total o parcial. Las ordenanzas particulares especificadas en los planos podrán limitar los casos de obras de demolición en los edificios señalados en los citados planos.
- 3.- Obras de nueva edificación. Se admiten en todos sus tipos.
- 4.- En los casos de ordenanzas particulares se estará a lo dispuesto en la correspondiente ficha incluida en el Anexo a estas Normas que a estos efectos forma parte de este cuerpo normativo.
- 5.- En las obras de acondicionamiento y de reestructuración serán obligatorias las condiciones de las obras de nueva edificación en lo que sea de aplicación a la obra específica que se realice.

Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación



Artículo 9.1.3. Parcela mínima (P)

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización para la vivienda mínima.

Artículo 9.1.4. Agrupación de parcelas (P)

No se permite la agrupación ni segregación de parcelas, con objeto de mantener el parcelario actual. En casos excepcionales y a criterio del Ayuntamiento, justificando el no producir una imagen urbana diferente a la que resultara de construir sobre las parcelas actuales, se permitirá la agrupación de dos parcelas siempre que no se supere la longitud de quince (15) metros. Se excluye de esta condición las parcelas que se dediquen a usos dotacionales.

Artículo 9.1.5. Ocupación máxima del solar (P)

- 1.- En plantas que queden bajo todas las rasantes de las vías a las que dé frente la parcela se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- 2.- En el resto de plantas la ocupación vendrá determinada por la aplicación de las condiciones higiénicas de los patios de parcela que se realicen por disposición de los usos que se ubiquen
- 3.- En el caso de existir alineaciones interiores se respetarán las mismas no pudiéndose edificar sobre los espacios libre privados que delimiten las citadas alineaciones interiores ni bajo rasante de los mismos.



Artículo 9.1.6. Altura de la edificación (P)

- 1.- La altura de la edificación está marcada en el plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano.
- 2.- Las nuevas construcciones deberán construir la totalidad del número de plantas en la primera crujía de edificación o en los primeros cuatro (4) metros de edificación medidos perpendicularmente a la alineación de fachada.

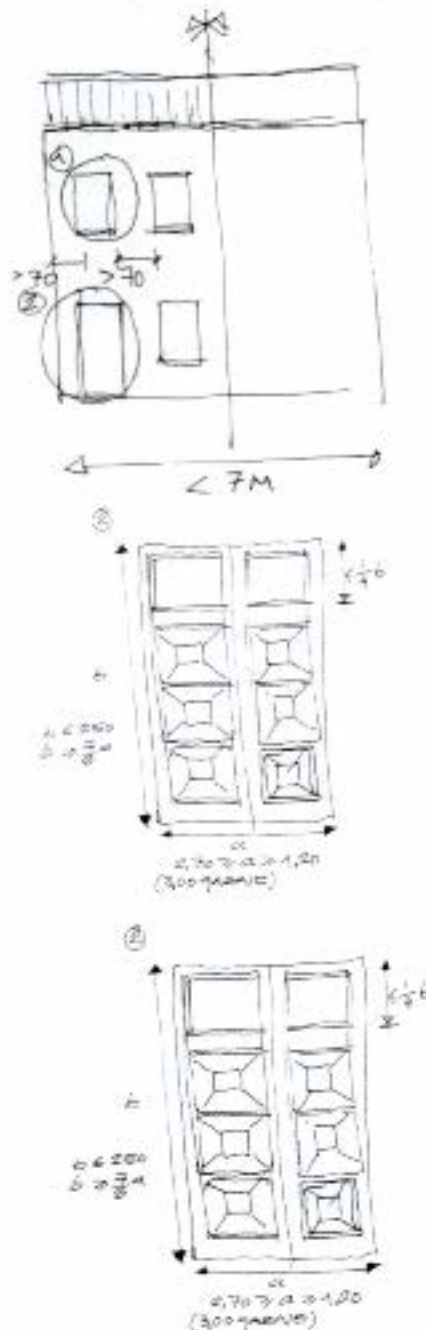


Artículo 9.1.7. Patios (P)

En los edificios que existen usos diferentes en planta baja al residencial o turístico, no se permitirá el acceso al patio desde ninguna dependencia de la planta baja debiendo accederse a él, para su mantenimiento y limpieza, desde zonas comunes del edificio.

Artículo 9.1.8. Condiciones estéticas (P)

- 1.- Como complemento a las condiciones estéticas generales que se describen en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en esta zona habrán de tenerse en cuenta las condiciones estéticas que se enumeran en este artículo
- 2.- Las características generales de las fachadas serán:
 - a) Las fachadas serán planas sin retranqueos en planta baja ni en el resto de las plantas, prohibiéndose terrazas retranqueadas. Sólo se permitirán balcones, balconadas, aleros, cornisas y molduras en la forma que se determina en este artículo
 - b) Los balcones a que se refiere esta Ordenanza tienen relación con los balcones tradicionales canarios; estarán contruidos de madera, la estructura de su cubierta será del mismo material, la estructura del piso podrá ser de hormigón con una losa de doce (12) centímetros de canto máximo, que estará cubierta de madera en todo su exterior. Los balcones pueden ser corridos ocupando varios huecos de fachada o asignados a un hueco.
 - c) Las balconadas se refieren a pequeños vuelos asignados a los huecos, con barandillas diáfanas de barrotes verticales; el canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros con el piso terminado.
- 3.- La composición de la fachada se atenderá a las siguientes especificaciones:
 - I. Generales:
 - a) La composición de las fachadas será simétrica respecto al eje trazado en el centro de la parcela.
 - b) Los huecos de las fachadas en todas las plantas incluidas la baja se situarán sobre un eje vertical que pase por el centro de dichos huecos.
 - c) En las plantas distintas de la baja la distancia mínima entre huecos será de un (1) metro y de los huecos al límite de la parcela será de setenta (70) centímetros.
 - d) Para fachadas menores de siete (7) metros, la distancia mínima entre huecos será de setenta (70) centímetros y del hueco al límite de la parcela será de setenta (70) centímetros.
 - e) Sólo podrá haber dos dimensiones de macizo entre los huecos de una planta, siendo la mayor de ellas menor o igual que el doble de la otra.
 - II. Tamaño de los huecos:



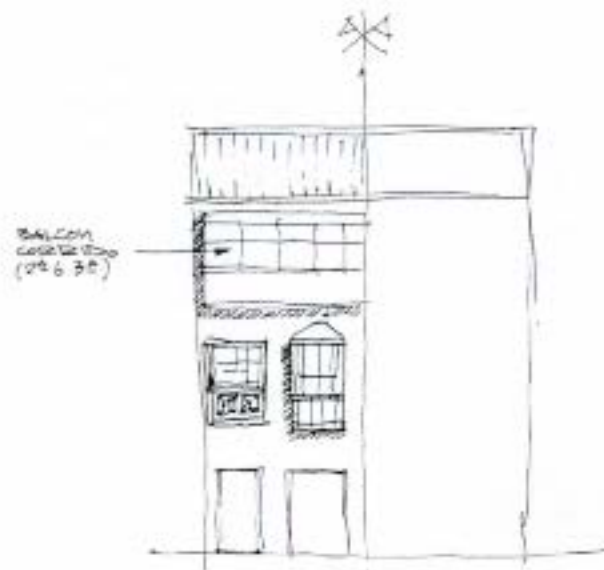
- La anchura de hueco (a) será mayor o igual a ciento veinte (120) centímetros.
- La altura (b) será mayor o igual a $1,4 \times (a)$
- La altura de parte acristalada (c) estará comprendida entre $0,75 \times (a)$ y $0,80 \times (a)$
- En cada planta que no sea la baja, los huecos serán iguales; en caso de que el hueco tenga acceso a balcón o balconada, se prolongará hasta el suelo con el mismo ancho.
- En el caso de balcón en eje de simetría, el hueco de acceso del balcón podrá ser de mayor dimensión que el resto de los huecos de esa planta.
- Los huecos podrán ser de dimensiones distintas de una planta a la otra.

III. Huecos en planta baja:

- La composición de los huecos de la planta baja será simétrica respecto al eje central de la fachada, excepto en los casos que se indican en el punto VI, de este apartado.
- La altura de los dinteles de los huecos de planta baja será la misma. Sólo podrá ser mayor el del hueco situado en el eje central de simetría.
- Los huecos de planta baja podrán ser de diferentes anchos; en el caso de existir más de dos huecos, éstos sólo podrán ser de dos tipos de ancho.
- La altura mínima de los dinteles de planta baja será de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura.
- El ancho mínimo libre será de ciento veinte (120) centímetros, sin perjuicio de lo previsto en las Normas Contra Incendios y su ancho máximo libre será de doscientos setenta (270) centímetros y tres (3) metros en el caso de garajes, sin perjuicio de las condiciones de seguridad establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- La proporción de la altura (b) en relación a la anchura (a) será de (b) mayor o igual de siete sextos de (a): $b \geq \frac{7}{6} a$ siendo la proporción deseable $b = \frac{7}{4} a$
- La separación mínima entre los huecos de planta baja será de setenta (70) centímetros y de setenta (70) centímetros al límite de la parcela.
- El montante de la parte ciega de las puertas de planta baja será menor o igual de un cuarto ($\frac{1}{4}$) de su altura.
- La regulación de huecos en planta baja, al solicitarse la reforma de edificios existentes, deberá cumplir al menos las condiciones de tamaño y proporción de estas ordenanzas. En los edificios catalogados será de obligado cumplimiento.

IV. Balcones:

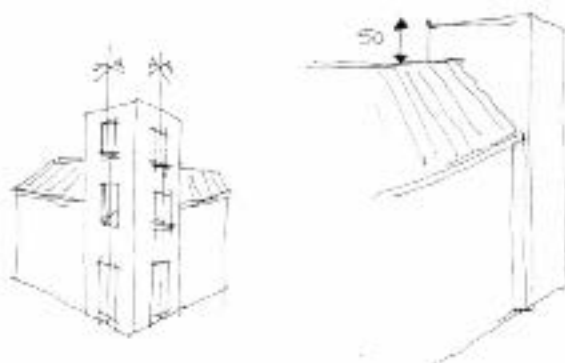
- El uso de estos balcones se permitirá en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros. Los balcones serán de dos tipos: asignados a un hueco, o corridos recogiendo a varios huecos.
- Una vez dispuestos los huecos de fachada con las normas de composición fijada, los balcones son elementos que se añaden a dicha composición.



- c) En cada fachada como máximo se podrán colocar dos balcones, éstos estarán situados en diferentes plantas siendo uno de ellos corrido y otro asignado a un hueco.
- d) Los balcones corridos sólo podrán situarse en las plantas 2ª y 3ª.
- e) Los balcones asignados a un hueco sólo podrán situarse en la planta 1ª y 2ª.
- f) En las composiciones de huecos impares (1, 3, 5) el balcón asignado a un hueco, se situará en el hueco central.
- g) En las composiciones de huecos pares superiores a dos (4, 6, 8) el balcón no podrá situarse en los huecos extremos (los próximos a las medianerías).
- h) En las composiciones de fachadas de dos huecos el balcón podrá situarse en cualquiera de los huecos y deberá separarse de la medianería como mínimo setenta (70) centímetros o su vuelo.
- i) La longitud máxima de balcones asignados a un hueco será de tres (3) metros y la mínima de dos (2) metros.
- j) Los balcones corridos serán simétricos con respecto al eje central de la fachada. Su longitud mínima será de cinco (5) metros y en ningún caso inferior a la mitad de la longitud de la fachada.
- k) La separación de los balcones corridos a las medianerías será como mínimo su vuelo y en ningún caso será menor de setenta (70) centímetros. El vuelo máximo de balcones será de ciento veinte (120) centímetros.
- l) La separación entre balcones y huecos será como mínimo de setenta (70) centímetros.

V. Balconadas:

- a) El uso de las balconadas de hasta treinta (30) centímetros está permitido en todas las calles.
- b) Las distancias mínimas entre balconadas, balcones y huecos o balconadas y balcones será como mínimo de setenta (70) centímetros y de cincuenta (50) centímetros a las medianerías.
- c) Las balconadas estarán en los edificios de hasta tres (3) plantas solamente en una de las plantas y para edificios de cuatro (4) plantas podrán estar en dos (2) de las plantas.
- d) La asignación de balconadas a los huecos ya establecidos se hará de forma simétrica al eje central.
- e) Sólo se podrán alternar balconadas con balcones en la misma planta, cuando éste último se encuentre en el eje de simetría de la composición.
- f) En cada planta las balconadas, serán iguales, sólo pudiendo ser una de ellas de mayor tamaño, cuando se encuentre en el eje central de simetría.
- g) El ancho máximo de las balconadas será de tres medios (3/2) al ancho del hueco. En caso de encontrarse en el eje central de simetría puede ser el doble del ancho del hueco.



VI. Relaciones entre huecos:

- a) La composición simétrica de los huecos de planta baja podrá ser rota, al permitirse situar bajo un balcón de 1ª planta, una puerta de mayores dimensiones; la puerta será siempre de ancho inferior al balcón y situado en el eje.
- b) La composición de los huecos de planta baja en estos casos tendrán que cumplir los demás requisitos establecidos en el punto III de este apartado.

4.- Las composiciones de las fachadas en edificaciones en esquina cumplirán las siguientes disposiciones:

- a) En las edificaciones en esquina con longitud en alguna de sus fachadas igual o mayor de diez (10) metros, su composición podrá descomponerse en dos partes, siendo la parte de la composición, la de la esquina menor o igual de dos terceros (2/3) de la otra.
- b) Si no es similar en las dos fachadas, las de la esquina será tratada como torreón con cubierta plana, con el mismo número de plantas que el resto del edificio.
- c) A cada parte en que se divida la fachada se le aplicarán por separado las leyes formales establecidas para los huecos.
- d) A las fachadas de las edificaciones de esquina con longitudes menores a diez (10) metros se les aplicará por separado las leyes formuladas en el apartado tres (3) de este artículo.
- e) Las composiciones de las edificaciones de esquina se harán con el mismo tamaño de hueco que el establecido para las divisiones de fachada.
- f) El torreón deberá tener una altura no superior a cincuenta (50) centímetros por encima de la altura total de la parte de cubierta inclinada siendo siempre superior a ésta y en planta de unas dimensiones iguales a la profundidad de edificación de una de las fachadas resolviéndose en la otra dimensión con la misma distancia excepto cuando exista entre el límite del torreón y la medianería colindante menos de cinco (5) metros, en cuyo caso se llevará el torreón hasta la medianería.

5.- La construcción de aleros se sujetarán a las siguientes normas:

- a) En la ejecución de aleros de madera se permite la utilización de hasta tres canecillos, superpuestos, con reducción de vuelo en sentido descendente sin que, en ningún caso, el superior (de mayor vuelo) pueda superar los cuarenta y cinco (45) centímetros.
- b) La diferencia entre los vuelos de los canes será como mínimo de un tercio (1/3) del total.
- c) La separación entre canes, en sentido horizontal será como máximo de vez y media veces el vuelo y como mínimo el vuelo.

6.- Las carpinterías deberán construirse teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Las carpinterías serán de madera. En el caso de maderas claras se pintarán o serán oscurecidas con tinta y barniz mate. No se permite ningún otro material.
- b) La colocación de la carpintería será a haces exteriores de los huecos con tapajuntas sobrepuestos a fachadas.



- c) Las ventanas podrán ser de guillotina, abisagradas o combinación de ambas. En los supuestos de ventanas abisagradas, éstas no podrán abatir sobre fachada. Los tapaluces (postigos) siempre serán interiores al cristal y podrán ser abisagrados o de corredera embutidos en el cerramiento.
- d) Las puertas de garajes abrirán siempre hacia el interior del edificio en todo su recorrido. Se permite la utilización de modelos de accionamiento mecánico o eléctrico, siempre que exteriormente estén acabados en madera.
- 7.- Las cubiertas aparte de las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización cumplirán las siguientes condiciones:
- En la línea de fachada y en todo su frente las cubiertas serán a cuatro aguas, debiendo tener una profundidad mínima perpendicular a fachada con esta disposición de cuatro (4) metros y una profundidad máxima de siete (7) metros.
 - Las chimeneas de ventilación deberán situarse después de la primera crujía. En el supuesto de que por necesidades de distribución se sitúen en la primera crujía, se adoptarán invariantes de las tipologías tradicionales.
 - No se permiten los remates de teja en las chimeneas y patinillos de ventilación.
- 8.- Los materiales de acabados, aparte de los definidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización cumplirán las siguientes especificaciones:
- Las piedras naturales o artificiales a utilizar en fachada serán de texturas rugosas.
 - La piedra natural o artificial se usará preferentemente en zócalos, medianeras, cornisas y remates. De utilizar la piedra en la totalidad de la fachada, ésta ha de ser natural y en tono adecuado al entorno urbano y únicamente en edificios singulares.
 - Los despieces de la piedra estarán proporcionados a las dimensiones de fachadas. Se fija como mínimo piezas rectangulares de 30 x 40 centímetros. Su colocación habrá de ser siempre horizontal salvo en el zócalo que podrán ser verticales.
 - Cuando el acabado sea de enfoscado éste se refinará con mortero de cal y cemento (proporción tres quintos 3/5) a los que se añadirá pigmentos naturales (ocres, tierras, etc) que sirvan de base para la pintura.
 - La pintura será mate, con aditivos que aseguren su resistencia y estanqueidad.
- 9.- Las condiciones de composición de las fachadas, en cuanto a su simetría y proporción de los huecos de la misma, podrán modificarse si se redacta un Estudio de Detalle de Ordenación Volumétrica de la composición de todo el frente de esa manzana de la que forma parte la parcela y de la opuesta a la misma que delimitan el tramo de vía en el cual están situadas y cuya solución será valorada por el Ayuntamiento para su aprobación si así lo estimase.

Sección Tercera. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 9.1.9. Clasificación en niveles (P)

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos no característicos, se distinguen tres niveles, que comprenden, cada uno de ellos los terrenos de la zona señalados, en el plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano, con los códigos a, b y c.

Artículo 9.1.10. Usos compatibles(P)

Son usos compatibles lo que a continuación se señalan para cada nivel:


1.- En nivel a:

- a) el uso turístico en edificio exclusivo en categorías 1ª y 2ª.
- b) El uso industrial en las categorías 4ª y 5ª
- c) El uso de servicios terciarios.
 - En la clase de comercio se admite en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
 - En la clase de oficinas en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
 - En la clase de salas de reunión se admite en las categorías 1ª en los grupos b y d y en la categoría 3ª en los grupos a y b.
- d) El uso dotacional, se admite en todas sus clases en edificio exclusivo y en plantas bajas, inferiores a la baja y primera siempre que los usos que se ubiquen en el resto del inmueble no sean residenciales ni turísticos.

2.- En nivel b:

- a) El uso turístico en edificio exclusivo en categoría 1ª y 2ª
- b) El uso industrial en categorías 4ª y 5ª.
- c) El uso de servicios terciarios.
 - En la clase de comercios se admite en categorías 4ª y 5ª
 - En la clase de oficinas en categorías 4ª y 5ª
 - En la clase de salas de reunión en categoría 1ª en los grupos b y d y en categoría 3ª en los grupos a y b.
- d) El uso dotacional en todas sus clases en edificio exclusivo y en plantas bajas, inferiores a la baja y primera siempre que los usos que se ubiquen en el resto del inmueble no sean residenciales ni turísticos.

3.-En nivel c:

- 
- a) El uso turístico en edificio exclusivo en categoría 2ª
 - b) El uso industrial está prohibido.
 - c) El uso de servicios terciarios, en la clase de comercios se prohíbe, en la clase de oficinas sólo en categoría 5ª, en la clase de salas de reunión se prohíbe.
 - d) El uso dotacional en todas sus clases en edificio exclusivo.
- 4.- En las manzanas números 2.10; 2.11; 2.13; 2.14; 2.15; 2.16; 2.17; 2.18; 2.21; 2.22; 2.23; 2.24; 2.25; 2.26, en las parcelas que dan frente a la c/ San Felipe de las manzanas 2.35; 2.36 y 2.37 y en la parte de la manzana 2.34 calificada con ordenanza 1.b, se permiten además de las especificadas para su nivel los usos terciarios, con la salvedad de que en las salas de reunión sólo se permitirá la categoría 3ª destinada a restaurantes, bares, cafeterías y similares, prohibiéndose específicamente las discotecas, salas de fiestas, salas de baile y locales con música de ejecución humana.

CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO



Artículo 9.2.1. Ámbito y usos característicos (P)

- 1.- Comprende la zona de protección del patrimonio los terrenos señalados en el plano número ocho (8) de usos pormenorizados del suelo urbano con el código 2.
- 2.- La edificación y sus entornos en la parcela adscrita a esta zona, tiene características culturales, históricas, tipológicas o de otro tipo que deben conservarse y protegerse para poder ser transmitidas a generaciones venideras y por eso habrán de mantenerse con las características que se mencionan en este capítulo.
- 3.- El uso característico y compatible de este patrimonio viene definido en las fichas incluidas en los correspondientes Anexos a estas Normas Urbanísticas y que a estos efectos forman parte integrante de esta normativa.

Sección Primera. Obras

Artículo 9.2.2. Protección de la parcela (P)

Las parcelas sobre las que figura algún edificio o inmueble, jardín u otra característica protegida por esta ordenanza serán indivisibles y no podrán agregarse a otra, estableciéndose las protecciones establecidas en el artículo 4.2.7 de estas Normas.

Artículo 9.2.3. Grados de protección (P)

A efectos de conocer cuales son las diferentes actuaciones que se pueden llevar a cabo en cada uno de los edificios o parcelas, se ha dividido, en cuatro grados de protección señalados en el

plano número ocho (8) de usos pormenorizados del suelo urbano. Estos grados de protección coinciden con los señalados en el artículo 4.2.4 de estas Normas.

Artículo 9.2.4. Obras admitidas (P)

Las obras admitidas en los diferentes grados quedan reflejadas en el artículo 4.2.8 de estas Normas para el grado 1, en el artículo 4.2.9 de estas Normas para el grado 2, en el artículo 4.2.10 de estas Normas para el grado 3 y en el artículo 4.2.11 de estas Normas para el grado 4. A todas ellas son de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.2.12 de estas Normas para el tratamiento de las plantas bajas.

Artículo 9.2.5. Jardines de interés (P)

Las parcelas que incluyan jardines catalogados habrán de conservarse y mantenerse en las condiciones adecuadas al fin que se persigue. Para ello se tendrán en cuenta las especificaciones dadas en las fichas correspondientes a los jardines incluidas en el catálogo de conservación de jardines que se incluyen como Anexo a estas Normas y que tienen el valor de éstas a los efectos de su aplicación.

Son de aplicación las especificaciones del capítulo tercero del título cuarto de estas Normas.

Sección Segunda. Usos admitidos

Artículo 9.2.6. Usos característicos y compatibles (P)

El régimen de usos característicos y compatibles de todas las parcelas incluidas en esta zona está reflejado en su correspondiente ficha incluida en el Catálogo correspondiente como Anexo a estas Normas y que a los efectos de su vinculación se da como parte integrante de este cuerpo normativo.

CAPITULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3. EDIFICACIÓN CERRADA



Artículo 9.3.1. Ámbito y uso característico (P)

- 1.- Comprende la zona de edificación cerrada los terrenos señalados en el plano número ocho (8) de usos pormenorizados del suelo urbano con el código 3.
- 2.- La edificación corresponde a tipología de edificación cerrada.
- 3.- Su uso característico es el residencial en todas sus categorías

Sección Primera. Obras

Artículo 9.3.2. Obras admitidas (P)

- 1.- Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores.
- 2.- Obras de demolición. Se admiten tanto las de demolición total o parcial. Las ordenanzas particulares especificadas en los planos podrán limitar los casos de obras de demolición en los edificios señalados en los citados planos.
- 3.- Obras de nueva edificación. Se admiten en todos sus tipos.
- 4.- En los casos de ordenanzas particulares se estará a lo dispuesto en la correspondiente ficha incluida en el Anexo a estas Normas que a estos efectos forma parte de este cuerpo normativo.
- 5.- En las obras de acondicionamiento y de reestructuración serán obligatorias las condiciones de las obras de nueva edificación en lo que les sea de aplicación a la obra específica que se realice.

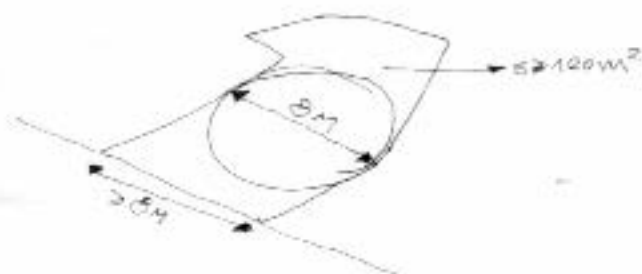


Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación



Artículo 9.3.3. Parcela mínima (P)

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.



Artículo 9.3.4. Condiciones de la parcela (P)

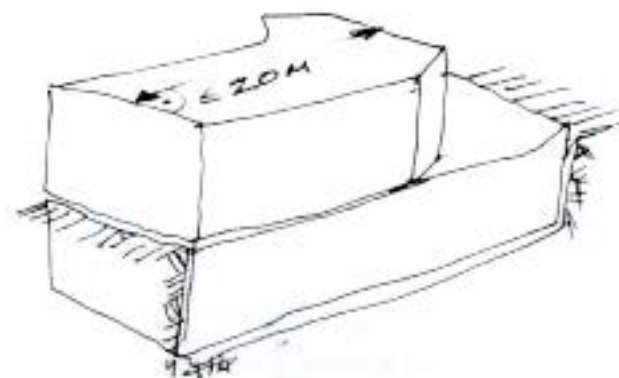
A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcelas será igual o superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor que ocho (8) metros y el fondo de la parcela ser igual o superior a doce (12) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a ocho (8) metros.

Se exceptúan del cumplimiento de estos parámetros a las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 9.3.5. Fondo edificable (P)

- Se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros.
- Este fondo máximo no podrá sobrepasarse en ningún punto de la edificación con construcciones, aunque sean volados, cuerpos volados u otros similares, en las plantas que no sean sótanos.
Excepcionalmente cuando en la planta sótano se construyan garajes, se podrá realizar la construcción de la rampa de garaje y su cubrición.
- Las plantas de sótano o totalmente bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- Las parcelas que den frente varias vías con diferente rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela, las plantas que se encuentran totalmente por debajo de todas las rasantes a las que dé frente la parcela.





Artículo 9.3.6. Ocupación máxima del solar (P)

- 1.- En plantas que queden bajo todas las rasantes de las vías a las que dé frente la parcela se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- 2.- En el resto de plantas la ocupación vendrá determinada por la aplicación del fondo máximo edificable establecido en el artículo anterior.
- 3.- En el caso de existir alineaciones interiores se respetarán las mismas no pudiéndose edificar sobre los espacios libres privados que delimiten las citadas alineaciones interiores ni bajo rasante de los mismos.

Artículo 9.3.7. Altura de la edificación (P)

La altura de la edificación está marcada en plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano.

Artículo 9.3.8. Patios (P)

En los edificios que existan usos diferentes en planta baja al residencial o turístico, no se permite el acceso al patio desde ninguna dependencia de la planta baja debiendo accederse a él, para su mantenimiento y limpieza, desde zonas comunes del edificio.

Sección Tercera. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 9.3.9. Clasificación en niveles (P)

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos no característicos se distinguen dos niveles que comprenden cada uno de ellos los terrenos de la zona señalados, en el plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano, con los códigos a y b.

Artículo 9.3.10. Usos compatibles (P)

Son usos compatibles lo que a continuación se señalan para cada nivel:

- 1.- En nivel a:



- a) El uso turístico se prohíbe.
 - b) El uso industrial en las categorías 2ª, 4ª y 5ª
 - c) El uso de servicios terciarios:
 - En la clase de comercios las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
 - En la clase de oficinas en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
 - En las clases de salas de reunión se admite en categoría 1ª en los grupos b, d y en la categoría 3ª en los grupos a y b.
 - d) El uso dotacional se admite en todas sus clases en edificio exclusivo y en plantas bajas, inferiores a la baja y primera, siempre que los usos que se ubiquen en el resto del inmueble no sean residenciales.
- 2.- En nivel b:
- a) El uso turístico se prohíbe.
 - b) El uso industrial en categoría 5ª
 - c) El uso de servicios terciarios
 - En la clase de comercios se prohíbe
 - En la clase de oficinas en categoría 5ª
 - En la clase de salas de reunión se prohíbe
 - d) El uso dotacional en todas sus clases en edificio exclusivo.
- 3.- En el barrio de Punta Brava en la zona comprendida desde la calle Bencomo hacia el Norte que abarca todas las manzanas entre la citada calle y el límite del mar, además de los usos establecidos por el nivel correspondiente se permiten los usos de servicios terciarios con la salvedad de que en las salas de reunión sólo se permitirá la categoría 3ª destinada a restaurantes, bares, cafeterías y similares; prohibiéndose específicamente las discotecas, salas de fiestas, salas de baile y locales con música de ejecución humana.

CAPITULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

4. EDIFICACIÓN ABIERTA



Artículo 9.4.1. Ámbito y uso característico (P)

- 1.- Pertenece a esta zona los terrenos señalados, en el plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano, con el código 4.
- 2.- La edificación corresponde la tipología de edificación abierta, pareada o en hilera.
- 3.- El uso característico es el residencial en todos los niveles excepto en los grados 4º, 5º, 7º y 8º en los que el uso característico es exclusivamente el de residencial unifamiliar (categoría 1ª a)

Sección Primera. Obras

Artículo 9.4.2. Obras admitidas (P)

- 1.- Son admisibles todas las obras en los edificios, de demolición y de nueva edificación contempladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- 2.- En las obras de acondicionamiento y de reestructuración serán obligatorias las condiciones de las obras de nueva edificación en lo que les sea de aplicación a la obra específica que se realice. En el caso de redistribución de sus espacios será de aplicación asimismo las condiciones de densidad impuestas a las obras de nueva edificación.

Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación



Artículo 9.4.3. Clasificación en grados (P)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen ocho (8) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos de la zona señalados en el plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º.

Artículo 9.4.4. Parcela mínima (P)

Se establecen los siguientes valores mínimos de las parcelas para cada grado:

Grado 1º Se define como parcela mínima la existente en la actualidad y por lo tanto resultan indivisibles. En caso de agrupación de parcelas, la nueva parcela no podrá subdividirse en otras diferentes a las existentes en el parcelario actual.

Grados 2º, 3º y 6º La superficie mínima se fija en trescientos sesenta (360) metros cuadrados con unas dimensiones mínimas de quince (15) metros de linderos frontal y veinte (20) metros de fondo de parcela y se podrá inscribir un círculo de quince (15) metros de diámetro.

Grados 4º y 5º La superficie mínima se fija en doscientos (200) metros cuadrados con unas dimensiones mínimas de ocho (8) metros de linderos frontal y de veinte (20) metros de fondo de parcela y se podrá inscribir un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

Grados 7º y 8º La superficie mínima se fija en trescientos (300) metros cuadrados con unas dimensiones mínimas de doce (12) metros de linderos frontal y quince (15) metros de fondo y se podrá inscribir un círculo de doce (12) metros de diámetro.

Artículo 9.4.5. Separación a linderos (P)

La separación a los linderos se fija para los diferentes grados, de la siguiente forma:

Grados 1º y 2º - Seis (6) metros a todos los linderos y siempre será mayor que la mitad de la altura de cornisa.

Grados 3º, 6º, 7º y 8º - Seis (6) metros al linderos frontal y tres (3) metros a los restantes linderos y siempre será mayor que la mitad de la altura de la cornisa.

Grado 4º - Seis (6) metros al linderos frontal y tres (3) metros al linderos testero y siempre será mayor que la mitad de la altura de cornisa.

Se podrá adosar la edificación a dos linderos opuestos entre sí siempre que no sean los anteriormente citados y que se realice un proyecto conjunto que garantice el tratamiento de la unión de las edificaciones en los linderos a los que se puede adosar.

Grado 5º - Seis (6) metros al lindero frontal y tres (3) metros al resto de los linderos y siempre será mayor que la mitad de la altura de la cornisa.

En este grado la edificación podrá adosarse a un lindero que no sea el frontal, siempre que se garantice mediante un proyecto conjunto el tratamiento del lindero al cual se adosan las edificaciones.

Artículo 9.4.6. Separación entre edificios (P)

Los diferentes edificios en una parcela deberán separarse entre sí una distancia igual a su altura de cornisa.

Artículo 9.4.7. Superficie ocupable (P)

La superficie edificable máxima en cada parcela depende de los grados y es la siguiente:

Grados 1º, 2º, 4º y 5º. Cuarenta por ciento (40%)

Grados 3º, 6º y 7º. Treinta y cinco por ciento (35%)

Grado 8º. Treinta por ciento (30%)

Artículo 9.4.8. Coeficiente de edificabilidad (P)

El coeficiente máximo de edificabilidad de cada parcela depende de su grado y se establece en:

Grado 1º. Dos coma sesenta y cinco metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela ($2,65 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$)

Grado 2º. Uno coma treinta y cinco metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela ($1,35 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$)

Grado 3º. Un metro cuadrado de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$)

Grado 4º. Cero coma ochenta metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela ($0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$)

Grado 5º y 6º. Cero coma sesenta metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela ($0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$)

Grado 7º. Cero coma cuarenta metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela ($0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$)

Grado 8º. Cero coma treinta metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela ($0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$)



Artículo 9.4.9. Altura de la edificación (P)

La altura de la edificación está marcada en el plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados de suelo urbano.

Artículo 9.4.10. Patios (P)

Quedan prohibidos los patios de parcela en el ámbito de esta zona en todos sus grados excepto en los 7º y 8º en los que las viviendas unifamiliares podrán disponer un patio interior para poder organizar tipológicamente las viviendas en torno a él.

Artículo 9.4.11. Densidad (P)

En el ámbito de esta zona las edificaciones o instalaciones que se efectúen deberán limitar la ocupación de personas en las parcelas donde se ubique de acuerdo a las siguientes densidades:

Grado 1º y 2º. Una (1) persona por cada veinte (20) metros cuadrados de solar.

Grado 3º. Una (1) persona por cada veinticinco (25) metros cuadrados de solar.

Grado 4º. Una (1) persona por cada treinta y cinco (35) metros cuadrados de solar.

Grado 5º y 6º. Una (1) persona por cada cincuenta (50) metros cuadrados de solar.

Grado 7º. Una (1) persona por cada ochenta (80) metros cuadrados de solar.

Grado 8º. Una (1) persona por cada cien (100) metros cuadrados de solar.

Artículo 9.4.12. Condiciones estéticas (P)

- 1.- Los edificios no podrán superar una longitud de cien (100) metros en la fachada que tenga la mayor longitud del edificio computándose como fachada aquella que esté en un sólo plano o en diferentes planos de fachada si bien pueden estar o no retranqueados.
- 2.- La forma de la edificación, podrá inscribirse en un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros.
- 3.- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, instalaciones deportivas o aparcamientos en superficie. En este último caso el número de plazas de aparcamiento no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del número de plazas exigibles al edificio según las normas específicas.

La disposición de las plazas de aparcamiento permitirá la plantación de árboles frondosos que puedan dar sombra y eliminar la imagen aérea de baterías de aparcamientos continuos.

Sección Tercera. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 9.4.13. Clasificación en niveles (P)

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos no característicos, se distinguen tres niveles, que comprende cada uno de ellos los terrenos de la zona señalados en el plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano, con los códigos a, b, y c.

Artículo 9.4.14. Usos compatibles (P)

Son usos compatibles los que a continuación se señalan para cada nivel:

1.- En nivel a):

a) El uso turístico en edificio exclusivo en todas las categorías.

b) El uso industrial:

-En el grado 1º en categorías 4ª y 5ª

-En los grados 2º, 3º y 6º en categoría 2ª, 3ª, 4ª y 5ª

-En los grados 4º, 5º, 7º y 8º en categoría 5ª.

c) El uso de servicios terciarios:

En la clase de comercio:

-En los grados 1º, 2º, 3º y 6º se admite en todas las categorías.

-En los grados 4º, 5º, 7º y 8º se prohíbe.

En la clase de oficinas:

-En los grados 1º, 2º, 3º y 6º se admite en todas las categorías

-En los grados 4º, 5º, 7º y 8º se admite en categoría 5ª

En la clase de salas de reunión:

-En el grado 1º, en categorías 1ª y 3ª

-En los grados 2º, 3º y 6º en todas las categorías

-En los grados 4º, 5º, 7º y 8º están prohibidas.

d) El uso dotacional en los grados 1º, 2º, 3º y 6º, se admite en todas sus clases. En los grados 4º, 5º, 7º y 8º se admiten las clases de deportivo, cultural y social.

2.-En nivel b) sólo resulta compatible con el uso característico de residencial el uso industrial en categoría 5ª y el uso terciario en la clase de oficinas de categoría 5ª.

El uso dotacional se admite en la clase de docente, deportivo, administrativo, cultural, social e infraestructural siempre que se realice en edificio exclusivo.

3.- En nivel c) sólo resulta compatible con el uso característico de residencial el uso terciario de oficinas en categoría 5ª y el dotacional en las clases de cultural y social.



CAPITULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL



Artículo 9.5.1. Ámbito y uso característico (P)

- 1.- Pertenecen a esta zona los terrenos señalados en el plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano con el código número 5
- 2.- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.
- 3.- El uso característico es el industrial.

Sección Primera. Obras

Artículo 9.5.2. Obras admitidas (P)

Son admisibles todas las obras en los edificios de demolición, y de nueva edificación contempladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación

Artículo 9.5.3. Parcela mínima (P)

Las parcelas deberán tener las condiciones precisas para poder albergar un edificio de dimensión mínima de quinientos (500) metros cuadrados construidos en superficie sobre rasante.

Artículo 9.5.4. Condiciones de parcelación (P)

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas.

- a) Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: quince (15) metros.
- c) Fondo de parcela mínima: veinte (20) metros.
- d) Forma de parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de quince (15) metros de diámetro como mínimo.



Artículo 9.5.5. Separación a linderos (P)

La separación a los linderos se fija en los siguientes valores:

- a) Al lindero frontal seis (6) metros
- b) A los restantes linderos dos (2) metros.

Artículo 9.5.6. Coeficiente de edificabilidad (P)

El coeficiente máximo de edificabilidad de cada parcela es de cero coma setenta y cinco metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela ($0,75m^2/m^2s$).

Artículo 9.5.7. Altura de la edificación (P)

La altura de la edificación está marcada en el Plano número ocho (8) de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano.

Si por circunstancias especiales y debido al proceso industrial a desarrollar fuera necesario superar la relación entre número de plantas y altura reguladora expresada en metros, regulada en Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, deberá demostrarse mediante el oportuno proyecto industrial y quedará a juicio del Ayuntamiento la fijación de la nueva altura pudiendo exigir un proyecto de evaluación de impacto ambiental de la nueva instalación para ponderar su autorización.

En ningún caso podrá superarse el número de plantas fijado en los planos.

Sección Tercera. Compatibilidad y localización de los usos no característicos**Artículo 9.5.8. Usos compatibles (P)**

Son usos compatibles los siguientes:

- a) El uso residencial sólo se admite en una vivienda unifamiliar para el vigilante de la instalación.
- b) El uso turístico está prohibido.
- c) El uso de servicios terciarios está prohibido.
- d) El uso dotacional se admite en su clase de deportivo e infraestructural.

