

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

ANEXOS NORMAS URBANÍSTICAS PARTE I

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

ESTUDIO JALVO S.L.



DILIGENCIA - La extiendo 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



INDICE

INDICE	I		
ANEJO 1. ORDENANZAS DE LOS SECTORES TRANSITORIAMENTE VIGENTES (P)			
1.1	Ordenanzas que se mantienen en vigor en los diferentes planes transitoriamente vigentes (P)	1	
1.2	Ordenanzas que se mantienen en vigor en el Sector 1, El Burgado (P)	2	
1.3	Ordenanzas que se mantienen en vigor en el Sector 2, Los Cachazos (P)	17	
1.4	Ordenanzas que se mantienen en vigor en el Sector C, Sector 3A. (P)	30	
1.5	Ordenanzas que se mantienen en vigor en el Sector D, Sector 6 Este (P)	51	
1.6	Ordenanzas que se mantienen en vigor en el Sector E, Tajaraste 5 (P)	73	
1.7	Ordenanzas que se mantienen en vigor en el Sector F, Tajaraste 11 (P)	94	
1.8	Ordenanzas que se mantienen en vigor en el Sector G, Sector 9 (P)	115	
1.9	Ordenanzas que se mantienen en vigor en el Sector I, Piedra redonda (P)	129	
ANEJO 2. CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS MEDIOS (P)			
2.1.	Cuadros de los coeficientes de ponderación (P)	133	
2.1.1.	En el suelo urbanizable sectorizado ordenado	133	
2.1.2.	En el suelo urbano	134	
2.2.	Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos medios (P)	147	
2.2.1.	En el suelo urbanizable sectorizado ordenado	147	
2.3.	Cálculo de la transformación del aprovechamiento en edificabilidad (P)	152	
2.3.1.	Introducción	152	
2.3.2.	Cálculo de los aprovechamiento en suelo urbano	152	
2.3.3.	Calculo de los aprovechamientos en suelo urbanizable	154	
ANEJO 3. ESPECIFICACIONES DEL SUELO URBANIZABLE (P)			
3.1.	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (P)	155	
3.2.	Planes Especiales (P)	161	
ANEJO 4. ESPECIFICACIONES DE SUELO URBANO			
4.1.	Planes especiales	165	
4.2.	Estudio de Detalle	171	
4.3.	Unidades de Actuación	184	
4.4.	Ordenanzas Particulares	314	
ANEJO 5. CATÁLOGO			
5.1	Catálogo de Conservación del Patrimonio Arquitectónico	349	
5.2	Catálogo de Conservación de Jardines de Interés	353	
5.3	Catálogo de Conservación de Elementos Naturales y Paisajes	354	



ANEJO 1. ORDENANZAS DE LOS SECTORES TRANSITORIAMENTE VIGENTES (P)

1.1 ORDENANZAS QUE SE MANTIENEN EN VIGOR EN LOS DIFERENTES PLANES TRANSITORIAMENTE VIGENTES (P)

1. Las ordenanzas que se transcriben a continuación son las que quedan vigentes en los diferentes Planes Parciales. El resto de la normativa no se incluye por contener los mismos conceptos y definiciones de la normativa general de estas Normas Urbanísticas. Por lo tanto en los conceptos y definiciones no incluidos se aplicará la normativa general de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. En el caso de que se cumplan los plazos de ejecución de la urbanización y transcurridos dos años sin que se hubieran edificado los solares, las normas de aplicación a esos planes parciales serán las generales de las Normas Urbanísticas de este Plan General.
3. Toda la normativa del presente Anexo tiene carácter de pormenorizada, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.2.B.2 de la LSCan.

1.2 ORDENANZAS QUE SE MANTIENEN EN VIGOR EN EL SECTOR 1, EL BURGADO (P)

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

SECCIÓN 1ª ZONA 1. EDIFICACIÓN CERRADA

Artículo 5.1 Ámbito y usos característicos

Comprende la zona 1 de edificación cerrada los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 6, de los de ordenación y que está configurada por las parcelas P1, P2, P3 y P4.

La edificación corresponde a la tipología de edificación cerrada.

Su uso característico es el residencial en todas sus categorías.

Artículo 5.2 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en las Normas Urbanísticas.

Artículo 5.3 Parcela mínima

Las parcelas definidas en este Plan poseen las siguientes dimensiones superficiales:

Parcela P1 - 2.841,71 m²s

Parcela P2 - 3.886,43 m²s

Parcela P3 - 1.400,00 m²s

Parcela P4 - 2.726,65 m²s

A efectos de parcelaciones se define la parcela mínima la que supere las siguientes características:

Superficie mínima - setenta (70 m²s) metros cuadrados.

Frente de parcela - cinco (5 m) metros.

Fondo de parcela -catorce (14 m) metros.

Diámetro del círculo inscribible - cinco (5 m) metros.

La parcela P2 no podrá subdividirse si no se garantiza la accesibilidad a las parcelas resultantes desde un viario público, sin acceder a través de espacios libres.

Artículo 5.4 Fondo edificable

En los planos de ordenación se establecen los fondos edificables de cada una de las parcelas que están definidos entre las alineaciones interiores de frente de las parcelas y del fondo edificable.

Este fondo edificable podrá superarse:

En la alineación interior de frente de parcela, con vuelos de un (1) metro.

La alineación interior de fondo edificable no podrá superarse.

En las plantas totalmente subterráneas, con respecto a todas las rasantes colindantes, se podrá sobresalir de las alineaciones interiores de las parcelas, tanto en la de frente como en la de fondo, en una profundidad de tres (3) metros, garantizando que en la alineación interior que da frente al exterior de la parcela se mantenga un espacio ajardinado de tres (3) metros como mínimo.

En la parcela P1 se podrá ocupar con construcciones totalmente subterráneas, para uso de aparcamientos, el espacio definido por las alineaciones interiores de la parcela que conforman el patio interior.

En la parcela P2 el fondo edificable definido por las alineaciones interiores ortogonales al frente longitudinal de la parcela, queda eliminado para las construcciones totalmente bajo rasante.

Artículo 5.5 Superficie ocupable y edificabilidad máxima

Se podrá ocupar sobre rasante la superficie comprendida entre las alineaciones interiores de frente y de fondo edificable.

Asimismo sobre rasante se podrá ocupar, en vuelos, una franja paralela a la alineación interior de frente de parcela con un ancho de un (1) metro.

Bajo rasante se podrá ocupar, adicionalmente, tanto en la alineación interior de frente como en la de fondo, una profundidad de tres (3) metros, computados desde las alineaciones citadas, hacia el exterior e interior respectivamente, garantizando que en la alineación interior que es contigua al frente de la parcela se mantenga un espacio ajardinado de tres (3) metros como mínimo.

Asimismo se permite ocupar bajo rasante los espacios libres privados para la construcción de garajes si, con la aplicación del párrafo anterior, no fuera posible la construcción, en dos plantas, de los aparcamientos obligatorios exigidos por estas ordenanzas.

En la parcela P2 se podrá ocupar, con construcciones totalmente subterráneas con respecto a todas las rasantes colindantes, el espacio existente entre las alineaciones interiores perpendiculares al frente longitudinal de la parcela, de tal forma que puedan unirse los espacios públicos EL1 y EJ1 sin ningún obstáculo ni cerramiento exterior de parcela, para garantizar la intercomunicación de esos dos espacios públicos, sobre las rasantes definidas y que se puedan crear los sótanos en esta parcela con la continuidad suficiente para garantizar su normal funcionamiento y su acceso desde el vial rodado. Por lo tanto queda definido el cerramiento exterior de la parcela P2 en las alineaciones interiores ortogonales a las alineaciones longitudinales, sobre estas alineaciones interiores, a los efectos de las construcciones sobre las rasantes y cerramientos de parcelas.

La edificabilidad máxima admisible por parcelas es la siguiente:

Parcela P1 – 3.554,32 m²

Parcela P2 – 3.531,40 m²

Parcela P3 – 1.600.00 m²

Parcela P4 – 2.420.00 m²

Artículo 5.6 Altura de la edificación

La altura de la edificación es de dos plantas y siete metros con setenta y cinco centímetros (7,75 m).

En la parcela P1 se podrá realizar una tercera planta, que podrá alcanzar los once (11) metros de altura de cornisa, retranqueándose tres (3) metros con respecto a la segunda planta, en la alineación interior de frente de parcela exclusivamente, según queda reflejado en los planos de ordenación, pudiendo tener la edificación, en esta parcela, tres (3) plantas en la alineación interior de fondo de parcela .

Artículo 5.9 Patios

Quedan prohibidos los patios de parcela cerrados excepto en las viviendas unifamiliares, que podrán disponer un patio de interior para poder organizar tipológicamente las viviendas en torno a él.

Artículo 5.10 Densidad

La población máxima admisible se fija por parcelas. En el caso de subdivisión de las mismas se distribuirá la población en el proyecto de parcelación sin que la suma de todas ellas supere la máxima admisible.

La población máxima admisible por parcelas es la siguiente:

Parcela P1 - 244 habitantes

Parcela P2 - 242 habitantes

Parcela P3 - 106 habitantes

Parcela P4 - 163 habitantes

Artículo 5.11 Aparcamientos interiores

El número de plazas mínimas de aparcamiento, sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de su uso, dentro de las parcelas será:

Parcela P1 - 82 plazas

Parcela P2 - 81 plazas

Parcela P3 - 35 plazas

Parcela P4 - 54 plazas

Artículo 5.12 Condiciones estéticas

- 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 está en un solo plano o en diferentes planos de fachada si bien pueden estar a no retranqueados.
- 2- La forma de la edificación, podrá inscribirse en un diámetro igual o inferior a cien (100) metros.

- 3- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín instalaciones deportivas El ajardinamiento deberá diseñarse utilizando especies que garanticen el mínimo consumo de agua y de posible incidencia fitopatológica, por lo que no podrán ser utilizadas a tal fin especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno y aquellas especies invasoras caracterizadas por su agresividad y facilidad para colonizar todo tipo de sustratos.

Artículo 5.13 Usos compatibles

Se permiten los siguientes usos compatibles con el definido en el uso característico:

- a - El uso de servicio terciario: en todas las categorías.
- b - El uso dotacional se admite en todas las categorías.

Se prohíbe el uso industrial en todas las categorías definidas en las Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2ª. ZONA 2. EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 5.14 Ámbito y usos característicos

- 1- Comprende la zona 2 de edificación abierta los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 6, de los de ordenación zonificación y que está configurada, por las parcelas P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13 y P14.
- 2- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.
- 3- Su uso característico es el de residencial en todas sus categorías.

Artículo 5.15 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en las Normas Urbanísticas

Artículo 5.16 Parcela mínima

Las parcelas definidas en este Plan poseen las siguientes dimensiones superficiales:

- Parcela P6 - 1.822,89 m²s
- Parcela P7 - 1.694,97 m²s
- Parcela P8 - 2.648,02 m²s
- Parcela P9 - 1.865,18 m²s
- Parcela P10 - 1.605,40 m²s
- Parcela P11 - 1.514,17 m²s
- Parcela P12 - 1.861,82 m²s
- Parcela P13 - 1.774,35 m²s
- Parcela P14 - 1.774,35 m²s

A efectos de posteriores parcelaciones se define la parcela mínima la que supere las siguientes características:

- Superficie mínima - trescientos sesenta (360) metros cuadrados.
- Frente de parcela - quince (15) metros
- Fondo de parcela - veinte (20) metros

Diámetro del círculo inscribible - quince (15) metros.

Artículo 5.17 Separación a linderos

Seis (6) metros al lindero frontal y a cualquier lindero de la vía pública, y tres (3) al lindero testero y siempre será mayor que la mitad de la altura de cornisa.

Las edificaciones existentes en la parcela P8 no deben respetar la separación a linderos, quedando, por lo tanto, esta parcela dispensada para las edificaciones existentes en la actualidad, del cumplimiento de este artículo, definiéndose las distancias a los linderos para las construcciones existentes en las que poseen en el momento de la aprobación de este Plan General.

Artículo 5.18 Separación entre edificios

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

Artículo 5.19 Superficie ocupable

Cuarenta por ciento (40%)

Artículo 5.20 Coeficiente de edificabilidad

Cero coma noventa metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela (0.90 m²t/m²s)

Esta edificabilidad se concreta en la edificabilidad máxima admisible por parcelas, que es la siguiente:

Parcela P6 – 1.640,60 m²t

Parcela P7 – 1.525,47 m²t

Parcela P8 – 2.383,22 m²t

Parcela P9 – 1.678,66 m²t

Parcela P10 – 1.444,86 m²t

Parcela P11 – 1.362,75 m²t

Parcela P12 – 1.675,64 m²t

Parcela P13 – 1.596,92 m²t

Parcela P14 – 1.596,92 m²t

Artículo 5.21 Altura de la edificación

Tres (3) plantas y once (11) metros.

Artículo 5.22 Patios

Quedan prohibidos los patios de parcela cerrados excepto en las viviendas unifamiliares que podrán disponer un patio de interior para poder organizar tipológicamente las viviendas en torno a él.

Artículo 5.23 Densidad

La población máxima admisible se fija por parcelas. En el caso de subdivisión de las mismas se distribuirá la población en el proyecto de parcelación sin que la suma de todas

ellas supere la máxima admisible. La población máxima admisible por parcelas es la siguiente:

- Parcela P6 - 73 habitantes
- Parcela P7 - 68 habitantes
- Parcela P8 - 106 habitantes
- Parcela P9 - 75 habitantes
- Parcela P10 - 64 habitantes
- Parcela P11 - 61 habitantes
- Parcela P12 - 74 habitantes
- Parcela P13 - 71 habitantes
- Parcela P14 - 71 habitantes

Artículo 5.24 Aparcamientos interiores

El número de plazas mínimas de aparcamiento, sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de su uso, dentro de las parcelas será:

- Parcela P6 - 24 plazas
- Parcela P7 - 23 plazas
- Parcela P8 - 35 plazas
- Parcela P9 - 25 plazas
- Parcela P10 - 21 plazas
- Parcela P11 - 20 plazas
- Parcela P12 - 25 plazas
- Parcela P13 - 24 plazas
- Parcela P14 - 24 plazas

Artículo 5.25 Condiciones estéticas

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. Las edificaciones existentes en la parcela P8 habrán de respetarse en su ambiente actual para permitir el respeto hacia la tipología existente, permitiéndose las obras que realcen y potencien sus valores actuales.

El ajardinamiento deberá diseñarse utilizando especies que garanticen el mínimo consumo de agua y de posible incidencia fitopatológica, por lo que no podrán ser utilizadas a tal fin especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno y aquellas especies invasoras caracterizadas por su agresividad y facilidad para colonizar todo tipo de sustratos.

Artículo 5.26 Usos compatibles

Se permiten los siguientes usos compatibles con el definido en el uso característico:

- a - El uso de servicios terciarios en todas las categorías.
- b - El uso dotacional en las clases de docente, deportivo, administrativo, cultural y social.

Se prohíbe el uso industrial en todas las categorías definidas en las Normas Urbanísticas

SECCIÓN 3ª. ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR**Artículo 5.27 Ámbito y uso característico**

- 1- Comprende la zona 3 de edificación unifamiliar los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 6, de los de ordenación, que está configurada por las parcelas P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37, P38, P39 y P40..
- 2- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.
- 3- Su uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar.

Artículo 5.28 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en las Normas Urbanísticas.

Artículo 5.29 Parcela mínima

Las parcelas definidas en este Plan poseen las siguientes dimensiones superficiales:

- Parcela P15 - 416,78 m²s
- Parcela P16 - 456,89 m²s
- Parcela P17 - 446,07 m²s
- Parcela P18 - 435,10 m²s
- Parcela P19 - 424,13 m²s
- Parcela P20 - 413,15 m²s
- Parcela P21 - 402,18 m²s
- Parcela P22 - 391,21 m²s
- Parcela P23 - 380,24 m²s
- Parcela P24 - 416,42 m²s
- Parcela P25 - 694,55 m²s
- Parcela P26 - 498,83 m²s
- Parcela P27 - 399,83 m²s
- Parcela P28 - 408,00 m²s
- Parcela P29 - 408,00 m²s
- Parcela P30 - 408,00 m²s
- Parcela P31 - 408,00 m²s
- Parcela P32 - 398,72 m²s

Parcela P33 – 246,97 m²s
Parcela P34 – 353,44 m²s
Parcela P35 – 353,44 m²s
Parcela P36 – 353,44 m²s
Parcela P37 – 353,44 m²s
Parcela P38 – 353,44 m²s
Parcela P39 – 353,44 m²s
Parcela P40 – 396,52 m²s

A efectos de parcelaciones, se define la parcela mínima como la establecida por este plan para cada una de las parcelas, resultando de esa manera indivisibles:

Artículo 5.30 Separación a linderos

Seis (6) metros al lindero frontal y a todos los que sean zona pública, y tres (3) a otros linderos y siempre será a todos superior a la mitad de la altura de cornisa.

Se podrá adosar la edificación a un lindero que no sea el frontal o bien a dos linderos que no sean opuestos ni tampoco el frontal siendo uno de ellos el testero para llegar a formar, bien con otra parcela o bien con otras parcelas, un sólo cuerpo edificatorio o, una edificación que posea un único volumen.

Siempre habrá de presentarse para esta edificación pareada un proyecto único para todo el volumen que se pretenda construir sin poder fragmentarse el mismo por parcelas.

Artículo 5.31 Separación entre edificios

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

Artículo 5.32 Superficie ocupable

Treinta y cinco por ciento (35%).

Artículo 5.33 Coeficiente de edificabilidad

Cero coma cuarenta metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela (0,40 m²t/m²s). Esta edificabilidad se concreta en la edificabilidad máxima admisible por parcelas, que es la siguiente:

Parcela P15 – 166,71 m²t
Parcela P16 – 182,76 m²t
Parcela P17 – 178,43 m²t
Parcela P18 – 174,04 m²t
Parcela P19 – 169,65 m²t
Parcela P20 – 165,26 m²t
Parcela P21 – 160,87 m²t
Parcela P22 – 156,48 m²t
Parcela P23 – 152,10 m²t

Parcela P24 – 166,57 m²
Parcela P25 – 277,82 m²
Parcela P26 – 199,53 m²
Parcela P27 – 159,93 m²
Parcela P28 – 163,20 m²
Parcela P29 – 163,20 m²
Parcela P30 – 163,20 m²
Parcela P31 – 163,20 m²
Parcela P32 – 159,49 m²
Parcela P33 – 98,79 m²
Parcela P34 – 141,38 m²
Parcela P35 – 141,38 m²
Parcela P36 – 141,38 m²
Parcela P37 – 141,38 m²
Parcela P38 – 141,38 m²
Parcela P39 – 141,38 m²
Parcela P40 – 158,61 m²

Artículo 5.34 Altura de la edificación

Dos (2) plantas y siete metros con setenta y cinco centímetros (7,75 m).

Artículo 5.35 Patios

Se puede disponer de patios interiores para organizar tipológicamente las viviendas en torno a los mismos.

Artículo 5.36 Densidad

La población máxima admisible se fija en siete (7) habitantes por parcela.

Artículo 5.37 Aparcamientos exteriores

El número de plazas mínimas de aparcamientos, sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de su uso, dentro de las parcelas será de una (1) plaza.

Artículo 5.38 Condiciones estéticas

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. El ajardinamiento deberá diseñarse utilizando especies que garanticen el mínimo consumo de agua y de posible incidencia fitopatológica, por lo que no podrán ser utilizadas a tal fin

especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno y aquellas especies invasoras caracterizadas por su agresividad y facilidad para colonizar todo tipo de sustratos.

Artículo 5.39 Usos compatibles

Se permite como uso compatible es uso de oficinas en su categoría 5ª

Se prohíbe el uso industrial en todas las categorías definidas en las Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 4ª. ZONA 4 EDIFICACIÓN COMERCIAL

Artículo 5.40 Ámbito y uso característico

1- Comprende la zona 4 de edificación comercial los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 6, de las de ordenación y está configurada por la parcela número P5.

2- La edificación corresponde a la tipología de edificación cerrada.

3. Su uso característico es el servicios terciarios, en su clase de comercio.

Artículo 5.41 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en las Normas Urbanísticas.

Artículo 5.42 Parcela mínima

La parcela definida en este Plan posee las siguientes dimensiones superficiales:

Parcela P5 – 849,51 m²s

A efectos de ulteriores parcelaciones se define la parcela mínima la que supere las siguientes características:

Superficie mínima – Ciento cuarenta (140) metros cuadrados.

Frente de parcela – Diez (10) metros

Fondo de parcela – Catorce (14) metros

Diámetro del círculo inscribible - Diez (10) metros.

Artículo 5.43 Separación a linderos

La edificación se puede adosar a todos los linderos con la edificación, sin que nunca se pueda sobrepasar la alineación oficial con ningún tipo de volados, marquesinas, cuerpos volados, letreros, toldos, etc.

Artículo 5.44 Separación entre edificios

Los diferentes edificios en la parcela podrán disponer libremente siempre que si existen huecos de luces en sus fachadas se guarden las distancia de luces rectas como si de patios interiores se tratase.

Artículo 5.45 Superficie ocupable

Cien por cien (100%)

Artículo 5.46 Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad total a construir sobre esta parcela es de quinientos (500) metros cuadrados edificables.

Esta edificabilidad máxima admisible se fija para toda la parcela P5. En el caso de subdivisión de la misma se distribuirá la edificabilidad mediante un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que garantice la adecuación del mismo con respecto a la parcelación propuesta.

Artículo 5.47 Cerramientos de parcela

Se prohíben los cerramientos de parcela debiendo realizarse la urbanización de la parcela, si existiese, en contacto con las alineaciones oficiales sin solución de continuidad.

Artículo 5.48 Altura de la edificación

Dos (2) plantas y siete metros con setenta y cinco centímetros (7,75m).

Artículo 5.49 Patios

Quedan prohibidos los patios de parcela cerrados.

Artículo 5.50 Aparcamientos interiores

El número de plazas mínimas de aparcamiento sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de su uso dentro de la parcela es de cinco (5) plazas.

Artículo 5.51 Condiciones estéticas

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, instalaciones deportivas a 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. El ajardinamiento deberá diseñarse utilizando especies que garanticen el mínimo consumo de agua y de posible incidencia fitopatológica, por lo que no podrán ser utilizadas a tal fin especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno y aquellas especies invasoras caracterizadas por su agresividad y facilidad para colonizar todo tipo de sustratos.

Artículo 5.52 Usos compatibles

Se permite los siguientes usos compatibles con el definido en el uso característico:

El uso de servicios terciarios en las clases de oficinas y de salas de reunión.

b) El uso dotacional en todas sus clases.

Se prohíben los usos residenciales e industriales en todas las categorías definidas en las Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 5ª. ZONA 5. EDIFICACIÓN DOTACIONAL

Artículo 5.53 Ámbito y usos característicos

1- Comprende la zona 5 de edificación dotacional, los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 6, de los de ordenación y que esta configurada por la parcela EQ1.

2- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.

3- Su uso característico es el dotacional

Artículo 5.54 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en las Normas Urbanísticas.

Artículo 5.55 Parcela mínima

La parcela definida en este Plan posee las siguientes dimensiones superficiales:

Parcela EQ1 – 16.417,29 m²s

Las parcelas, en una posible ulterior parcelación, estarán en función del uso a desarrollar en cada una de ellas, no fijándose un mínimo para su parcelación sino que estará en función del desarrollo funcional que se lleve a cabo sobre ellas.

Artículo 5.56 Separación a linderos

a) Seis (6) metros al lindero frontal y a todos los que sean zona pública, y tres (3) a otros linderos y siempre será en todos superior a la mitad de la altura de cornisa.

b) Si fuese necesario la realización de la edificación sin ajustarse a las distancias establecidas en el párrafo anterior, tanto en obras subterráneas como por encima del terreno urbanizado, mediante la realización de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se podrán reducir estas distancias, llegándose a poder adosar al lindero de la parcela si el programa de necesidades así lo aconsejase.

Artículo 5.57 Separación entre edificios

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

Si fuese necesario la realización de la edificación sin ajustarse a las distancias establecidas en el párrafo anterior, tanto en obras subterráneas como por encima del terreno urbanizado mediante la realización de un estudio de detalle de ordenación de volúmenes se podrán reducir o anular esas distancias.

Artículo 5.58 Superficie ocupable

Treinta y cinco por ciento (35%).

Artículo 5.59 Coeficiente de edificabilidad

No se fija edificabilidad máxima sobre las parcelas, pudiéndose realizar el programa que solicite el uso que se proyecte.

Artículo 5.60 Altura de la edificación

Tres (3) plantas y once (11) metros.

Si fuese necesario la realización de la edificación sin ajustarse a los parámetros establecidos en el párrafo anterior, mediante la realización de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se podrá aumentar estas alturas en función del proyecto a desarrollar.

Artículo 5.61 Patios

En general quedan prohibidos los patios de parcela cerrados. Si la actividad y el programa que desarrolla los usos necesitasen de los mismos se podrá realizar con una altura máxima de dos plantas y siempre bajo una justificación de la incorporación del mismo al programa.

Artículo 5.62 Aparcamientos interiores

El número de las plazas mínimas de aparcamientos, sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de la normativa sectorial que se desarrolla será de 41 plazas.

Los centros docentes deberán garantizar el aparcamiento de los autobuses para el transporte escolar en el interior de la parcela.

De la misma forma si cualquier otro uso demandase el uso de autobuses su aparcamiento y parada se resolverá dentro de la parcela.

Artículo 5.63 Condiciones estéticas

1- Los edificios no podrán superar una longitud de fachada de cien (100) metros, excepto en la zona deportiva, si es necesario realizar edificaciones o instalaciones de mayor largo que deberán justificarla en razón de su uso.

2- 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. El ajardinamiento deberá diseñarse utilizando especies que garanticen el mínimo consumo de agua y de posible incidencia fitopatológica, por lo que no podrán ser utilizadas a tal fin especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno y aquellas especies invasoras caracterizadas por su agresividad y facilidad para colonizar todo tipo de sustratos.

Artículo 5.64 Usos compatibles

Se permiten los siguientes usos compatibles con el definido en el uso con característico.

Con el uso dotacional docente. Cualquier otro uso dotacional excepto el comercial.

Con el uso dotacional social. Cualquier otro uso dotacional excepto el comercial.

Con el uso deportivo. No admite ningún otro uso compatible.

Están prohibidos en toda la zona los usos residenciales, turísticos, industriales y de servicios terciarios, excepto el uso residencial de una vivienda del conserje o vigilante de la instalación y que no podrá ser superior a una vivienda unifamiliar por parcela.

SECCIÓN 6ª. ZONA 6. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 5.65 Ámbito y usos característicos

- 1- Comprende la zona 6 de Sistema General de Infraestructuras, los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 6, de los de ordenación y que esta configurada por la parcela SGD1.
- 2- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.
3. Su uso característico es el dotacional en la clase infraestructural.

Artículo 5.66 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en las Normas Urbanísticas.

Artículo 5.67 Parcela mínima

La parcela definida en este Plan posee las siguientes dimensiones superficiales:

Parcela SGD1 – 14.383,37 m²s

Las parcelas, en una posible ulterior parcelación, estarán en función del uso a desarrollar en cada una de ellas, no fijándose un mínimo para su parcelación sino que estará en función del desarrollo funcional que se lleve a cabo sobre ellas.

Artículo 5.68 Separación a linderos

a) Seis (6) metros al lindero frontal y a todos los que sean zona pública, y tres (3) a otros linderos y siempre será en todos superior a la mitad de la altura de cornisa.

b) Si fuese necesario la realización de la edificación sin ajustarse a las distancias establecidas en el párrafo anterior, tanto en obras subterráneas como por encima del terreno urbanizado mediante la realización de un estudio de detalle de ordenación de volúmenes se podrá reducir estas distancias, llegándose a poder adosar al lindero de la parcela si el programa de necesidades así lo aconsejase.

Artículo 5.69 Separación entre edificios

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

Si fuese necesario la realización de la edificación sin ajustarse a las distancias establecidas en el párrafo anterior, tanto en obras subterráneas como por encima del terreno urbanizado mediante la realización de un estudio de detalle de ordenación de volúmenes se podrá reducir o anular estas distancias.

Artículo 5.70 Superficie ocupable

Sesenta por ciento (60%).

Artículo 5.71 Coeficiente de edificabilidad

No se fija edificabilidad máxima sobre las parcelas, pudiéndose realizar el programa que solicite el uso que se proyecte.

Artículo 5.72 Altura de la edificación

Tres (3) plantas y once (11) metros.

Sí fuese necesario la realización de la edificación sin ajustarse a los parámetros establecidos en el párrafo anterior, mediante la realización de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se podrá aumentar estas alturas en función del proyecto a desarrollar.

Artículo 5.73 Patios

En general quedan prohibidos los patios de parcela cerrados. Si la actividad y el programa que desarrolla los usos necesitasen de los mismos se podrá realizar con una altura máxima de dos plantas y siempre bajo una justificación de la incorporación del mismo al programa.

Artículo 5.74 Aparcamientos interiores

El número de las plazas mínimas de aparcamientos, sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de la normativa sectorial que se desarrolla será de 21 plazas.

Artículo 5.75 Condiciones estéticas

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, instalaciones deportivas o aparcamientos en superficie.

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.

El ajardinamiento deberá diseñarse utilizando especies que garanticen el mínimo consumo de agua y de posible incidencia fitopatológica, por lo que no podrán ser utilizadas a tal fin especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno y aquellas especies invasoras caracterizadas por su agresividad y facilidad para colonizar todo tipo de sustratos.

Artículo 5.76 Usos compatibles

Se permiten los usos dotacionales deportivos, administrativos, culturales y sociales como usos compatibles con el definido en el uso con característico.

Están prohibidos en toda la zona los usos residenciales, turísticos, industriales y de servicios terciarios, excepto el uso residencial de una vivienda del conserje o vigilante de la instalación y que no podrá ser superior a una vivienda unifamiliar por parcela.



1.3 ORDENANZAS QUE SE MANTIENEN EN VIGOR EN EL SECTOR 2, LOS CACHAZOS (P)

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

SECCIÓN 1ª ZONA 1. EDIFICACIÓN ABIERTA 1

Artículo 5.1 Ámbito y usos característicos

Comprende la zona 1 de edificación abierta 1 los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 1, de los de ordenación -zonificación y que está configurada por las parcelas 1, 2, 3 y 4.

La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.

Su uso característico es el residencial en todas sus categorías.

Artículo 5.2 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 5.3 Parcela mínima

A efectos de parcelaciones se define la parcela mínima la que supere las siguientes características:

Superficie mínima - mil (1.000 m²) metros cuadrados.

Frente de parcela - quince (15 m) metros.

Fondo de parcela - treinta (30 m) metros.

Diámetro del círculo inscribible - veinticinco (25 m) metros.

Artículo 5.4 Separación a linderos

Seis (6) metros al lindero frontal y a todos los que sean zona pública, y tres (3) a otros linderos y siempre será en todos superior a la mitad de la altura de cornisa.

Artículo 5.5 Separación entre edificios

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

Artículo 5.6 Superficie ocupable

Treinta y cinco por ciento (35%)

Artículo 5.7 Coeficiente de edificabilidad

Se particulariza en las diferentes parcelas según el siguiente desglose:

- Parcela 1 - 2.890 m²
- Parcela 2 - 5.240 m²
- Parcela 3 - 3.450 m²
- Parcela 4 - 9.630 m²

Artículo 5.8 Altura de la edificación

Cuatro (4) plantas y catorce metros con veinticinco centímetros (14,25 m).

Artículo 5.9 Patios

Quedan prohibidos los patios de parcela cerrados excepto en las viviendas unifamiliares, que podrán disponer un patio de interior para poder organizar tipológicamente las viviendas en torno a él.

Artículo 5.10 Densidad

La población máxima admisible se fija por parcelas. En el caso de subdivisión de las mismas se distribuirá la población en el proyecto de parcelación sin que la suma de todas ellas supere la máxima admisible.

La población máxima admisible por parcelas es la siguiente:

- Parcela 1 - 140 habitantes
- Parcela 2 - 250 habitantes
- Parcela 3 - 160 habitantes
- Parcela 4 - 440 habitantes

Artículo 5.11 Aparcamientos interiores

El número de plazas mínimas de aparcamiento, sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de su uso, dentro de las parcelas será:

- Parcela 1 - 29 plazas
- Parcela 2 - 53 plazas
- Parcela 3 - 35 plazas
- Parcela 4 - 97 plazas

Artículo 5.12 Condiciones estéticas

- 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 está en un solo plano o en diferentes planos de fachada si bien pueden estar o no retranqueados.
- 2- La forma de la edificación, podrá inscribirse en un 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.

El ajardinamiento deberá diseñarse utilizando especies que garanticen el mínimo consumo de agua y de posible incidencia fitopatológica, por lo que no podrán ser utilizadas a tal fin especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno y aquellas especies invasoras caracterizadas por su agresividad y facilidad para colonizar todo tipo de sustratos.

Artículo 5.13 Usos compatibles

Se permiten los siguientes usos compatibles con el definido en el uso característico:

- a - El uso turístico en edificio exclusivo en todas sus categorías.
- b - El uso de servicio terciario: en todas las categorías.
- c - El uso dotacional se admite en todas las categorías.

Se prohíbe el uso industrial en todas las categorías definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

SECCIÓN 2ª. ZONA 2. EDIFICACIÓN EN HILERA

Artículo 5.14 Ámbito y usos característicos

- 1- Comprende la zona 2 de edificaciones en hilera los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 1, de los de ordenación zonificación y que está configurada, por las parcelas 5,6, y 7.
- 2- La edificación corresponde a la tipología de edificación en hilera.
- 3- Su uso característico es el de residencial en todas sus categorías.

Artículo 5.15 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas del Plan General

Para la parcela 5 y en la zona que comprende las edificaciones de viviendas existentes solamente se admiten obras de conservación, restauración, consolidación y obras de acondicionamiento de las definidas en el artículo 2.4.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Asimismo se permiten las obras de reforma menor que no supongan alteración de los huecos de fachada ni en las cubiertas.

Quedan prohibidas las obras de demolición y de nueva edificación en la parte de esta parcela ocupada por las edificaciones existentes.

Artículo 5.16 Parcela mínima

A efectos de ulteriores parcelaciones se define la parcela mínima la que supere las siguientes características:

Superficie mínima - doscientos (200) metros cuadrados.
Frente de parcela - ocho (8) metros
Fondo de parcela - quince (15) metros
Diámetro del círculo inscribible - ocho (8) metros.

Para las parcelas en las que se sitúan las edificaciones existentes en la parcela 5, se define como parcela mínima la existente.

Artículo 5.17 Separación a linderos

Seis (6) metros al lindero frontal y a cualquier lindero de la vía pública, y tres (3) al lindero testero y siempre será mayor que la mitad de la altura de cornisa. Se podrá adosar la edificación a dos linderos opuestos entre sí y que no sean vías públicas y deberá realizarse un proyecto conjunto que garantice el tratamiento de la unión de las edificaciones en los linderos a los que se pueda adosar.

Las edificaciones existentes en la parcela 5 no deben respetar la separación a linderos.

Artículo 5.18 Separación entre edificios

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

Artículo 5.19 Superficie ocupable

Cuarenta por ciento (40%)

Artículo 5.20 Coeficiente de edificabilidad

Se particulariza en las diferentes parcelas según el siguiente desglose:

Parcela 5 - 1.600 m²

Parcela 6 - 800 m²

Parcela 7 - 1.680 m²

Artículo 5.21 Altura de la edificación

Tres (3) plantas y once (11) metros. La tercera planta solo podrá ocupar un veinticinco por ciento (25%) de la media de la superficie que se desarrolla en las dos plantas inferiores.

La altura de las edificaciones existentes en la parcela 5 es la actual.

Artículo 5.22 Patios

Quedan prohibidos los patios de parcela cerrados excepto en las viviendas unifamiliares que podrán disponer un patio de interior para poder organizar tipológicamente las viviendas en torno a él.

Artículo 5.23 Densidad

La población máxima admisible se fija por parcelas. En el caso de subdivisión de las mismas se distribuirá la población en el proyecto de parcelación sin que la suma de todas ellas supere la máxima admisible. La población máxima admisible por parcelas es la siguiente:

Parcela 5 - 80 habitantes

Parcela 6 - 40 habitantes

Parcela 7 - 75 habitantes

Artículo 5.24 Aparcamientos interiores

El número de plazas mínimas de aparcamiento, sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de su uso, dentro de las parcelas será:

Parcela 5 - 16 plazas

Parcela 6 - 8 plazas

Parcela 7 - 17 plazas

Artículo 5.25 Condiciones estéticas

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.

Las edificaciones existentes en la parcela 5 habrán de respetarse en su ambiente actual para permitir el respeto hacia la tipología existente, permitiéndose las obras que realcen y potencien sus valores actuales.

El ajardinamiento deberá diseñarse utilizando especies que garanticen el mínimo consumo de agua y de posible incidencia fitopatológica, por lo que no podrán ser utilizadas a tal fin especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno y aquellas especies invasoras caracterizadas por su agresividad y facilidad para colonizar todo tipo de sustratos.

Artículo 5.26 Usos compatibles

Se permiten los siguientes usos compatibles con el definido en el uso característico:

a - El uso turístico en categoría 2º.

b - El uso dotacional en las clases de deportivo, cultural y social. Se prohíbe el uso industrial y el uso de servicios terciarios en todas sus categorías.

SECCIÓN 3ª. ZONA 3. EDIFICACIÓN ABIERTA 2

Artículo 5.27 Ámbito y uso característicos y división en grados

1- Comprende la zona 3 de edificación abierta 2 los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 1, de los de ordenación, zonificación y que están configuradas por las parcelas 9, 10, 11, 12, 13 y 14.

2- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.

3- Su uso característico es el residencial en todas sus categorías.

4- A efectos de aplicación de las presentes condiciones de edificación se divide esta zona en cuatro grados señalados en el plano de ordenación zonificación con los códigos 1º, 2º, 3º y 4º.

Artículo 5.28 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en estas ordenanzas y en las Normas Urbanísticas del Plan General

Artículo 5.29 Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, se define la parcela mínima aquella que supere las siguientes características:

Superficie mínima: grado 1º y 4º quinientos (500) metros cuadrados; grados 2º y 3º trescientos sesenta (360) metros, cuadrados.

Frente de parcela: grados 1º y 4º veinte (20) metros; grados 2º y 3º quince (15) metros.

Fondo de parcela : grado 1º doce (12) metros; grados 2º, 3º y 4º veinte (20) metros.

Diámetro del círculo inscribible: grados 1º, 2º y 3º quince (15) metros; grado 4º, veinte (20) metros.

Artículo 5.30 Separación a linderos

Seis (6) metros al lindero frontal y a todos los que sean zona pública, y tres (3) a otros linderos y siempre será a todos superior a la mitad de la altura de cornisa.

Artículo 5.31 Separación entre edificios

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

Artículo 5.32 Superficie ocupable

Para los grados 1º y 2º será del treinta y cinco por ciento (35%) y para los grados 3º y 4º será del cuarenta por ciento (40%).

Artículo 5.33 Coeficiente de edificabilidad

Se particulariza en las diferentes parcelas según el siguiente desglose:

Parcela 9 – 384 m²

Parcela 10 – 1.524 m²

Parcela 11 – 20.247 m²

Parcela 12 – 2.784 m²

Parcela 13 – 2.375 m²

Parcela 14 – 6.220 m²

Artículo 5.34 Altura de la edificación

Grado 1º . dos (2) plantas y siete metros setenta y cinco centímetros (7,75 m).

Grados 2º y 3º - tres (3) plantas y once (11) metros.

Grado 4º, cuatro (4) plantas y catorce metros y veinticinco centímetros (14,25 m).

Artículo 5.35 Patios

Quedan prohibidos los patios de parcela cerrados excepto en las viviendas unifamiliares que pueden disponer un patio interior para organizar tipológicamente las viviendas en torno a él y en las construcciones hoteleras con motivo de organizaciones estéticas de los espacios libres y siempre con una altura máxima de dos plantas.

Artículo 5.36 Densidad

La población máxima admisible se fija por parcelas. En el caso de subdivisión de las mismas se distribuirá la población en el proyecto de parcelación sin que la suma de todas ellas supere la máxima admisible.

La población máxima admisible por parcelas a la siguiente:

- Parcela 9 -- 10 habitantes.
- Parcela 10 - 30 habitantes.
- Parcela 11 - 920 habitantes.
- Parcela 12 - 130 habitantes.
- Parcela 13 - 135 habitantes.
- Parcela 14 - 370 habitantes.

Artículo 5.37 Aparcamientos exteriores

El número de plazas mínimas de aparcamientos, sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de su uso, dentro de las parcelas será:

- Parcela 9 - 4 plazas.
- Parcela 10 - 16 plazas.
- Parcela 11 - 187 plazas.
- Parcela 12 - 28 plazas.
- Parcela 13 - 29 plazas.
- Parcela 14 - 75 plazas.

Artículo 5.38 Condiciones estéticas

- 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 está en un sólo plano o en diferentes planos de fachada si bien pueden estar a no retranqueados.
- 2- La forma de la edificación, permitirá inscribir 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.

El ajardinamiento deberá diseñarse utilizando especies que garanticen el mínimo consumo de agua y de posible incidencia fitopatológica, por lo que no podrán ser utilizadas a tal fin especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno y aquellas especies invasoras caracterizadas por su agresividad y facilidad para colonizar todo tipo de sustratos.

Artículo 5.39 Usos compatibles

Se permiten los siguientes usos compatibles con el definido en el uso característico:

En el grado 1º - El uso turístico en categoría 2ª y el dotacional en las clases cultural y social.

En el grado 2º - El uso turístico en todas las categorías y el dotacional en todas las categorías.

En los grados 3º y 4º - El uso turístico en todas las categorías. El uso de servicios terciarios en todas las categorías. El uso dotacional en todas las categorías.

Se prohíbe el uso industrial en todas las categorías definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General y los no admitidos expresamente en cada uno de los grados.

SECCIÓN 4ª. ZONA 4 EDIFICACIÓN CATALOGO

Artículo 5.40 Ámbito y uso característico

1- Comprende la zona 4 de edificación los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 1, de las de ordenación, -zonificación- y esta configurada por la parcela número ocho.

2- La edificación corresponde a la edificación catalogada con el número 106 del catálogo con el nivel 3 del mismo.

3- Su uso característico es el residencial.

Artículo 5.41 Obras admisibles

Se admiten las obras de conservación, restauración, de demolición exclusivamente, añadidos a la edificación, obras de consolidación y obras de acondicionamiento de las definidas en el artículo 2.4.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Asimismo se admiten las obras de reforma menor que no supongan alteraciones de los huecos de la fachada, ni de las cubiertas. Tampoco se permiten las que supongan cualquier alteración estructural.

Queda prohibidas las obras de demolición y de nueva edificación.

Artículo 5.42 Parcela mínima

La parcela definida por el Plan de tres mil cincuenta y nueve (3.059) metros cuadrados es indivisible y por lo tanto se define como mínima.

Artículo 5.43 Separación a linderos

Dado que las edificaciones que existen están catalogadas las separaciones a los linderos son las existentes en la actualidad.

Artículo 5.44 Superficie ocupable

Es la definida por las construcciones existentes.

Artículo 5.45 Coeficiente de edificabilidad

La superficie construida actualmente y reflejada en los planos es la que define la superficie que se puede desarrollar en la parcela de acuerdo a las condiciones del catálogo. Como base de referencia se determina 1.200 m².

Artículo 5.46 Altura de la edificación

Es la definida por las edificaciones actuales

Artículo 5.47 Espacio libre

El espacio libre de edificación que se encuentra en la actualidad se declara como espacio libre privado y excepto las instalaciones existentes (piscina) estará sujeto a las limitaciones del artículo 10.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 5.48 Densidad

La población máxima admisible en la parcela es de veinte (20) habitantes.

Artículo 5.49 Usos compatibles

Se permiten los siguientes usos compatibles con el definido en el uso característico:

- a) El uso turístico exclusivamente en 1ª categoría.
- b) El uso de servicios terciarios.
 - 1 - En la clase de comercio - en categoría 1ª.
 - 2 - En la clase de oficinas - en categoría 2ª.
 - 3 - En la clase de salas de reunión - en categorías 1ª y 3ª.
- c) El uso dotacional se admite en la categoría de docente, administrativo, cultural y social.

SECCIÓN 5ª. ZONA 5. EDIFICACIÓN COMERCIAL**Artículo 5.50 Ámbito y uso característico**

- 1- Comprende la zona 5 de edificación comercial los terrenos señalados con estas denominaciones en el plano número 1, de los de ordenación - Zonificación - y que está compuesta por la parcela 15.
- 2- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.
- 3- Su uso característico en el de servicios terciarios en la clase de comercio.

Artículo 5.51 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 5.52 Parcela mínima

La parcela definida por este plan de mil ochocientos setenta y tres (1873) metros cuadrados se considera indivisible y por lo tanto tiene la consideración de mínima.

Artículo 5.53 Separación a linderos

La edificación se puede adosar a todos los linderos con la edificación, sin que nunca se pueda sobrepasar la alineación oficial con ningún tipo de volados, marquesinas, cuerpos volados, letreros, toldos, etc. por lo que si se presentan estos elementos se deberá retranquear la edificación para que estos vuelos se realicen siempre dentro de la parcela.

Artículo 5.54 Separación entre edificios

Los diferentes edificios en la parcela se podrán disponer libremente siempre que si existen huecos de luces en sus fachadas se guarden las distancia de luces rectas como si de patios interiores se tratase.

Artículo 5.55 Superficie ocupable

Cuarenta por ciento (40%)

Artículo 5.56 Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad total a construir sobre esta parcela es de mil doscientos setenta y ocho (1.278) metros cuadrados edificables.

Artículo 5.57 Cerramientos de parcela

Se prohíben los cerramientos de parcela debiendo realizarse la urbanización de la parcela, si existiese, en contacto con las alineaciones oficiales sin solución de continuidad.

Artículo 5.58 Altura de la edificación

Dos (2) plantas y siete metros con setenta y cinco centímetros (7, 75m).

Artículo 5.59 Patios

Quedan prohibidos los patios de parcela cerrados.

Artículo 5.60 Aparcamientos interiores

El número de plazas mínimas de aparcamiento sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de su uso dentro de la parcela es de doce (12) plazas.

Artículo 5.61 Condiciones estéticas

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 a 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. El ajardinamiento deberá diseñarse utilizando especies que garanticen el mínimo consumo de agua y de posible incidencia fitopatológica, por lo que no podrán ser utilizadas a tal fin especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno y aquellas especies invasoras caracterizadas por su agresividad y facilidad para colonizar todo tipo de sustratos.

Artículo 5.62 Usos compatibles

Se permite los siguientes usos compatibles con el definido en el uso característico:

- a) El uso de servicios terciarios en las clases de terciario y de salas de reunión.
- b) El uso dotacional en todas sus categorías.

Se prohíben los usos residenciales, turísticos e industriales en todas las categorías definidas en el Plan General y en este Plan Parcial.

SECCIÓN 6ª. ZONA 6. EDIFICACIÓN DOTACIONAL

Artículo 5.63 Ámbito y usos característicos

- 1- Comprende la zona 6 de edificación dotacional, los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 1, de los de ordenación, -zonificación- y que esta configurada por las parcelas 17, 18, 19, 20, 21 y 22.
- 2- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.
- 3- Su uso característico es el dotacional de acuerdo a la siguiente adscripción.
 - Parcela 16 - Clase deportivo.
 - Parcela 17 - Clase deportivo.
 - Parcela 18 - Clase docente.
 - Parcela 19 - Clase social.
 - Parcela 20 - Clase deportivo.
 - Parcela 21 - Clase docente.

Artículo 5.64 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 5.65 Parcela mínima

Las parcelas estarán en función del uso a desarrollar en cada una de ellas, no fijándose un mínimo para su parcelación sino que estará en función del desarrollo funcional que se lleve a cabo sobre ellas.

Artículo 5.66 Separación a linderos

- a) Seis (6) metros al lindero frontal y a todos los que sean zona pública, y tres (3) a otros linderos y siempre será en todos superior a la mitad de la altura de cornisa.