

- 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 5.67 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 podrá reducir o anular estas distancias.

Artículo 5.68 Superficie ocupable

Para las parcelas 16, 17, 20 y 21 el veinticinco por ciento (25%). Para las parcelas 18 y 19 el cuarenta por ciento (40%).

Artículo 5.69 Coeficiente de edificabilidad

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

Artículo 5.70 Altura de la edificación

- a) Para las parcelas 16, 17 y 20, dos (2) plantas y nueve (9) metros.

Para las parcelas 18 y 19, dos (2) plantas y siete metros con setenta y cinco centímetros (7,75 m).

Para la parcela 21, tres (3) plantas y once (11) metros.

- 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 aumentar estas alturas en función del proyecto a desarrollar.


Artículo 5.71 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 5.72 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 la siguiente:

Parcela 16 -	100 plazas
Parcela 17 -	15 plazas
Parcela 18 -	10 plazas



Parcela 19 -	20 plazas
Parcela 20 -	5 plazas
Parcela 21.-	10 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 5.73 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 5.74 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.



1.4 ORDENANZAS QUE SE MANTIENEN EN VIGOR EN EL SECTOR C, SECTOR 3A. (P)

1.2.2 Alturas

- a) Altura legal de edificación: es la correspondiente a todas las fachadas exteriores que sean aparentes, estén en una misma vertical o en cuerpos retranqueados. Varía de una fachada a otra en función del terreno circundante y la línea de coronación.

1.2.7 Espacio abierto

Es el que no está cerrado por más de dos laterales.

1.2.16 Ocupación máxima de parcela

Es el porcentaje de la superficie total del solar que puede ser edificada, entendiéndose por tal cualquier volumen aparente cerrado y cubierto. A todos los efectos se computarán como superficies de solar ocupado, la proyección vertical de la edificación sobre plano del mismo, incluyendo vuelos y edificaciones enterradas.

1.2.18 Paso en planta baja

Es la parte de la parcela neta en planta baja que queda libre para dar acceso al interior de una parcela.

1.2.19 Patios

- a) Patio de manzana: Es el espacio situado dentro de la manzana definida por las alineaciones oficiales de parcela exteriores o interiores según sea calificado público o privado en el presente Plan.
- b) Patio: Es la parte de superficie libre situado dentro de la parcela neta.

1.2.27 Soportal

Es la franja de acera que queda abierta por la edificación, de tal modo que permita el uso normal de la acera, en los casos en los que, según lo regulado en los planos de ordenación, la línea de edificación en planta baja no coincida con la de edificación.

1.2.29 Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta

1.2.34 Superficie ocupada

Es el porcentaje de la superficie total de la parcela que puede ser edificada, entendiéndose por tal cualquier volumen aparente, cerrado y cubierto. No podrá superar la ocupación máxima de parcela.

En las zonas cuya Ordenanza fije retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos y aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su plantación y conservación será a cargo de los propietarios.

1.2.37 Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, y expresamente se indican para cada Ordenanza Particular.

1.2.38 Usos prohibidos

Son aquéllos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

1.2.39 Volumen

- a) Edificable: Se entiende como tal el de la caja habitable de un edificio, sin incluir vuelos ni cubiertas. Es, por tanto, el sólido comprendido entre los planos horizontales del piso de la primera planta habitable y el techo de la última, y los planos verticales que limitan la cara exterior de los muros de cerramiento.
- b) Legal edificable: Es el máximo que puede ser edificado sobre parcela neta, según las condiciones de aprovechamiento que se definen en estas Ordenanzas.
- c) Mínimo habitable: Es el producto de la superficie mínima habitable por la distancia desde el paramento al cielo raso de la vivienda.

2.1 CALIFICACION DEL SUELO

El suelo comprendido dentro de los límites del Plan Parcial del Sector 3-A, se califica en los conceptos siguientes, establecidos en el plano nº 3.1 del documento Planos de Proyecto:

-Zonas y sistemas generales

- A. Vario General
- B. Protección de paisaje
- C. Playa
- D. Espacio libre general

- E. Deportivo general
- F. Educativo general
- G. Instalaciones a conservar
- Zonas y sistemas de plan parcial
- 1. Viario
- 2. Espacio libre y peatonal
- 3. Equipamiento docente
- 4. Equipamiento deportivo
- 5. Servicios de interés social
- 6. Centro especial
- 7. Residencial turístico
- 8. Residencial permanente

2.2.2 Sistema de actuación

El desarrollo de los sistemas generales exteriores al Sector propiamente dicho se llevará a cabo directamente por el Ayuntamiento, a través en su caso, del Plan Especial y subsiguientes Proyectos de Obras.

En cuanto al sector propiamente dicho, el sistema de actuación será el de Cooperación para el polígono 1, conforme a lo previsto en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios, y de Compensación para el polígono 2, que podrá pasarse a Cooperación si así se conviniere por el Ayuntamiento.

2.2.3 Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán las establecidas reglamentariamente en los artículos 57.1 y 46.3 del Reglamento de Gestión, y vienen definidas gráficamente en los Planos de Zonificación y Parcelación Básica, y cuantificadas en los Cuadros Resumen de Características anexo 1 a la Memoria.

2.3 PLAN ESPECIAL

Se redactará un Plan Especial abarcando el ámbito señalado en el plano de zonificación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades previstas en los artículos 76, 78 y 82 del Reglamento de Planeamiento.

"Art. 76.2.a) Desarrollo... del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel del Plan General".

"Art. 78.1) Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio... y bellezas naturales se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.

- d) Realce de construcciones significativas
- e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección
- f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas

*Art. 82.1) Planes Especiales de mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrán contener las siguientes determinaciones:

- b) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.
- c) Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.
- e) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes."

Las determinaciones y documentos del Plan Especial serán los adecuados a los fines que persigue, pudiendo plantear una reordenación de los distintos elementos incluidos en su ámbito, atendiendo a lo señalado en las ordenanzas particulares correspondientes.

3.2.1 Ordenanzas generales de edificación

-Se puede edificar directamente en cualquiera de las parcelas, siempre que se trate de proyecto que las abarque totalmente, y se diseñen las condiciones de solar, o en lo previsto en el art. 41 del Reglamento de Gestión.

-En el caso de edificación parcial de una parcela será precisa la redacción previa del correspondiente proyecto de parcelación, y de un Estudio de Detalle si se considerase preciso, que estudie al menos la ordenación de los volúmenes edificatorios, y el correspondiente proyecto de parcelación.

-Si se plantease la edificación en el interior de las parcelas básicas sin frente al viario del Plan Parcial, el Estudio de Detalle, y en todo caso, la modificación del Plan Parcial, deberá contener además de la ordenación de volúmenes, la justificación y determinaciones del nuevo viario interior que precisa.

-En cualquier caso será de aplicación la Norma del Plan General que regula los accesos de vías secundarias a vías principales.

-No se podrá realizar en ningún caso alteraciones a la topografía que afecten a los predios colindantes, salvo acuerdos y compromisos conjuntos, y dentro de los condicionantes generales establecidos, y siempre contando con la autorización municipal a los efectos de vigilar el aspecto relativo a la máxima protección de banales

-La edificación en parcelas incluidas dentro del ámbito del Plan Especial previsto, se supeditará a lo que éste establezca.



3.2.2.1 Uso de residencia

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso.
- 2ª Vivienda colectiva. Es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos comunes, con posibilidad de usos complementarios.
- 3ª Vivienda unifamiliar con uso complementario a otro principal al que está ligada.
- 4ª Apartamento para vivienda permanente con las características de vivienda mínima.

3. Condiciones de situación

- c) Además, para que pueda ser considerada vivienda exterior, ha de tener una longitud de fachada de cinco metros cincuenta centímetros (5,50) como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

3.2.2.2 Uso turístico

2. Clasificación

a) Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Residencia colectiva y en sus correspondientes usos complementarios, en edificio exclusivo.
- 2ª Residencia unifamiliar y sus correspondientes usos complementarios.

b) Cada una dividida en los siguientes grupos

- 1ª Edificios incluidos en la clasificación de actividades hoteleras de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- 2ª Edificios no incluidos en la clasificación de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3.2.2.3 Comercial

2. Clasificación

1. Se establecen las siguientes categorías entre las previstas en el Plan General:

- 4ª Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.
- 6ª Instalaciones comerciales al aire libre, como quioscos de prensa, de venta de productos varios, etc.

3.2.2.4 Oficinas

2. Clasificación

Se consideran las siguientes categorías, entre las establecidas en el Plan General:

- 3ª Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera. Si están ligadas a otro uso principal, pueden situarse según conveniencias.
- 4ª Oficinas profesionales en planta de viviendas, anexas o no a la vivienda del titular.

3.2.2.5 Artesanía

1. Definición

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos comerciales o residenciales, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías, entre las previstas en el Plan General:

- 1ª Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.
- 2ª Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos" al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.

3.2.2.6 Garaje-aparcamiento

2. Clasificación

Se consideran las siguientes categorías, entre las establecidas por el Plan General:

- 1ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2ª Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 3ª Garaje-aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

3.2.2.7 Actividades recreativas

1. Definición

Comprende este uso los locales destinados al público con fines de recreo y cultura.

2. Clasificación

Sólo se prevé entre las categorías y grupos establecidos en el Plan General, lo siguiente:

- Categoría 3ª Restaurantes, bares, cafeterías, boites y discotecas, salas de baile, etc.
- Grupo 1º Locales cerrados.

3.2.2.8 Actividades socio-culturales

1. Definición

Comprende este uso los terrenos o locales destinados al público con fines asistenciales o culturales, y de fomento de la vida de relación social popular, (guardería infantil, sala de reuniones, etc.)



2. Clasificación
No se diferencian categorías o grupos
3. Condiciones
Cumplirán las especificadas para el uso recreativo

3.2.2.9 Deportivo

1. Definición
Incluye este uso los terrenos o edificios, públicos o privados, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, y otras actividades inmediatamente ligadas con ellas.
2. Clasificación
Se establecen las siguientes categorías, entre las consideradas por el Plan General.
 - Categoría 4ª Centro deportivo al aire libre, de utilización multideportiva, con instalaciones complementarias de vestuario, etc.
 - Categoría 5ª Centros especiales, públicos o privados; como clubs deportivos, etc.
 - Categoría 6ª Instalaciones deportivas varias, ligadas a un uso principal.
 - Categoría 7ª Terrenos deportivos al aire libre, sin instalaciones cubiertas.
3. Condiciones
Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia, de entre las aplicables a cada categoría.

3.2.3.2 Condiciones relativas al solar

2. Ocupación máxima de solar
 - b) No se computarán como superficies de solar edificado los correspondientes a voladizos y cuerpos volados, a partir del techo de la planta baja. Los patios exteriores o interiores; las edificaciones total o parcialmente subterráneas que no afloren a la superficie más de 1,5 metros, incluido forjado y cuya cubrición sea ajardinada, transitible y de uso común; así como las áreas correspondientes a pérgolas, porches, etc. En el caso de edificaciones sobre pilotes, se computará el 100% de la superficie cubierta, como ocupación de solar.
3. Retranqueos de la edificación.
 - a) Se medirá desde las líneas de fachada. En el caso de cuerpos volados o terrazas habitables o transitables, se medirá desde su cara exterior, pudiendo únicamente sobrepasar las distancias señaladas elementos tales como marquesinas, conductos exteriores, cornisas, toldos, molduras, jardineras, farolas, etc., y, en general, todas aquellas que tengan un carácter accesorio de la edificación. Los retranqueos se conservarán incluso en los cuerpos de sótanos y semisótanos.

- b) El retranqueo mínimo, salvo disposiciones explícitas contrarias en la ordenanza Particular o en los planos, será de seis (6) metros para vías de tráfico rodado, de carácter principal, y de tres (3) metros para zonas verdes, secundarias y en fondo de saco, vías peatonales, o propiedades colindantes. En ningún caso el retranqueo será inferior a la mitad de la altura de la edificación en cada punto desde el que se mida dicho retranqueo, excepto disposición contraria en la Ordenanza Particular que le sea aplicable.
- c) Las separaciones entre bloques dentro de un mismo solar será tal que no queden habitaciones vivideras a distancia inferior a las alturas de los bloques inmediatos.

4. Cerramientos de solar

Excepto que la Ordenanza Particular correspondiente establezca otra regulación los cerramientos de solar se atenderán a lo siguiente:

- a) Todos los solares edificables pueden cerrarse con cercas o vallas de carácter permanente. la altura de la cerca nunca puede exceder de dos metros veinte centímetros (2,20) y la altura máxima de estructura ciega será inferior a un (1) metro al menos en los dos tercios (2/3) partes de su longitud. Por encima de esta altura, sólo se permitirán cerramientos vegetales (setos, madera, etc.) o de cerrajería. Aún en caso en que la conservación de los bancales actuales o adoptados obligue a establecer el terreno urbanizado de la parcela en alturas superiores a las permitidas para la parte ciega de las cercas o cerramientos, sólo se permitirán sobre este nivel natural, cerramientos diáfanos de un metro veinte centímetros (1,20) como máximo. La parte ciega de la cerca de cerramiento se ejecutará siempre en pared de piedra, bien con mampostería seca u otra solución de piedra que se acepte por la Oficina Técnica, prohibiéndose expresamente los muros con revestimientos continuos a base de pastas de mortero u otros similares. Las condiciones topográficas del terreno pueden exigir cercas más altas del máximo permitido. La autoridad municipal, en tales casos, podrá aprobar los proyectos que al efecto se le presenten, siempre que estén debidamente justificados.
- b) Todas las cercas que separen propiedades serán levantadas y conservadas en buen estado por los propietarios de la medianería, conjuntamente. Las reparaciones necesarias se ejecutarán con material similar a aquéllos de que está construida la cerca.
- c) Cuando el cincuenta por ciento (50%) de los solares de una manzana estén construidos la autoridad tomará las medidas necesarias para cercar el resto de los solares vacíos. Cuando los solares pertenezcan a propietarios particulares ésta obligación se transmite automáticamente a dichos propietarios.
- d) Los solares no edificables pueden ser plantados temporalmente por sus respectivos propietarios o por la autoridad municipal, quién en todo caso tienen la obligación de conservarlos en buen estado de limpieza y conservación. Esta obligación tiene la finalidad de conseguir que las partes no construibles de un área sean agradables desde el punto de vista estético, así como protegerlo contra un posible uso como vertedero.

3.2.3.3 Condiciones relativas a la edificación

1. Altura legal de edificación

a) Medición

Se miden desde el encuentro de las fachadas exteriores con el plano dominante del terreno, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

A efectos de medir la altura legal se entenderá:

- i) El terreno circundante, que resulta de la urbanización de la parcela, modificará lo menos posible los bancales existentes en la actualidad, y en el caso que no existan éste no podrá superar la rasante de la vía, permitiéndose adaptaciones a las distintas cotas de las vías que circundan la parcela, tomándose como puntos de arranque para la medición de la altura, los de su encuentro con los paramentos exteriores de la edificación. Cuando dicho encuentro no sea aparente (existencia de patio inglés con anchura no superior a tres metros), se tomarán como puntos de arranque los de encuentro con la prolongación del plano del terreno exterior más próximo. En las fachadas donde estén situados los accesos rampas o escaleras a las posibles plantas de sótano, cuando existan, no se computará el aumento de altura de la edificación, igual a la altura de dicha planta o plantas, y en una anchura de fachada lo menor posible dentro de las posibilidades técnicas de resolución del acceso y sin que en dicho aumento de altura, se ubiquen habitaciones o recintos habitables.
- ii) Como línea de coronación, la que corresponde a la cara inferior del forjado de cubierta del edificio, en su borde inmediato a las fachadas, sin considerar aquellos espacios o recintos, no habitables, de pequeñas dimensiones, propios de las instalaciones de servicio general del edificio, tales como chimeneas, conductos de ventilación, torreones de escaleras y ascensores, depósitos de agua, antepechos de terrazas, jardineras, etc.

b) Regulación.

La regulación de la altura legal de los edificios se hace mediante el control del número de plantas y de la distancia en metros desde el terreno circundante hasta la línea de coronación, debiéndose satisfacer ambas condiciones. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- i) En el número de plantas, no se cuentan aquéllas que puedan corresponder a los elementos situados sobre el plano de cubierta, y que se excluyen de la línea de coronación.
- ii) Cuando por razones de existir terrenos en pendiente, se produzcan alturas absolutas distintas en cada fachada, y por consiguiente, haya que introducir saltos en la línea de coronación del edificio, ello se hará de tal forma que los nuevos planos de fachada que aparezcan, estén comprendidos entre planos paralelos pasando por las líneas de arranque y coronación de fachada, contando como altura de fachada la máxima permitida. Es decir, se computará en el número de plantas máximo admisible, todas aquéllas que aún estando retranqueadas o salientes respecto de la fachada principal, quedasen por encima del plano

que pasando por la línea de coronación de ésta, sea paralelo al plano del terreno urbanizado, o bien queden por debajo del plano que pasando por la línea de arranque de dicha fachada, sea asimismo paralelo al terreno. Esta forma de medición de altura será aplicable a todas aquellas fachadas exteriores de la edificación, pudiendo únicamente ser sobrepasada en fachadas interiores o no perceptibles desde el exterior, o cuando su pendiente sea superior a los treinta grados (30°), debiéndose en este caso cuidar el tratamiento de fachadas y los abancales de tal forma (revestimiento de piedra natural, ajardinamiento, etc) que se evite el efecto de superposición.

- iii) La correspondencia entre el número de plantas y su altura en metros es la de la siguiente tabla:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA EN METROS
1	5,50
2	9,00
3	12,50
4	16,00
5	19,50

- c) **Altura máxima de la edificación**

El número máximo de plantas y altura en metros permitidas en cada parcela neta es la fijada en su ordenanza particular correspondiente, el plano de ordenación de volúmenes admitiéndose, con independencia del número de plantas, alcanzar la altura máxima en metros, por razones de mayor altura de la planta baja o de fachada de semisótanos, teniendo en cuenta lo siguiente:

- i) El número máximo de plantas permitidas incluye la planta baja, así como cualquiera planta aparente del edificio tal como se establecen en las definiciones de los elementos reguladores de la edificación, no admitiéndose más que una planta por encima del número máximo, en las fachadas al interior de las parcelas, y en aquellas en que se determine en la ordenanza particular.
- ii) Las balconadas, galerías o entreplantas de halls y salones o locales comerciales, no se considerarán como plantas separadas o independientes, a condición de que funcionalmente constituyan una parte del salón, hall o local y sean utilizadas como tal.

2. Volumen legal edificable.
 - c) En los casos en que una diferente distribución del volumen legal edificable dentro del solar, respetando las tipologías edificatorias y las alturas legales de edificación, exija no cumplir con las condiciones de retranqueos de la edificación y ocupación máxima de solar, será necesario para poder modificar uno o dos de éstos parámetros realizar un estudio de detalle donde queden reflejados y debidamente justificados las líneas de edificación y la ocupación máxima del solar que se propone.
 - d) En la cubicación del volumen legal se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la primera planta habitable y las abiertas por lo menos tres lados. En el caso de plantas en semisótanos o parcialmente subterráneas, no se computará como volumen edificable aquellas habitaciones o recintos que queden totalmente subterráneas, aún cuando puedan disponer de iluminación y ventilación cenital, o bien, que sin ser subterráneas, únicamente a través de patios interiores o espacios abiertos a la parcela sin presencia desde la vías o espacios públicos exteriores, siempre que dichos locales sólo sean utilizados para usos y servicios comunes y no de habitación. En el caso de locales dando a un patio inglés, se considerará como habitable y por tanto, computable a efectos de volumen legal, siempre que su uso sea de habitación, o su anchura superior a los tres metros. Cuando la planta baja, primera del edificio, sea total o parcialmente diáfana, el espacio abierto correspondiente no se computará en el volumen del edificio.
3. Sótanos y semisótano.
 - c) El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de quince (15) metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos (2) plantas como máximo cuando una de ellas, por lo menos, se destine a aparcamientos y en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para el almacenamiento o usos peligrosos.
4. Entreplantas
 - a) Se permite la construcción de entreplantas donde no lo prohíben las Ordenanzas Particulares, en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas. La entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) del local, y serán interiores, al menos a tres (3) metros de fachada.
 - b) La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a dos metros veinte centímetros (2,20). En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirán en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.
 - c) La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolla.
 - d) Las entreplantas contabilizarán edificabilidad, puesto que el presente Plan Parcial baraja conceptos de superficie y no de volumen.

6. Patios de parcelas.
- a) Clasificación.
- i) Patios cerrados
 - ii) Patios abiertos
- b) Dimensiones mínimas: Para patios cerrados en edificios de cinco (5) plantas la L mínima será de tres metros sesenta centímetros (3,60) y la superficie mínima de veinte (20) metros.

i) Para patios cerrados.

1º Patios cerrados a los que abran dormitorios, estancias o cocinas individuales.

NUMERO DE PLANTAS	L. MINIMA m	SUPERFICIE MINIMA m ²
1	3,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00
4	3,00	15,00
5	3,60	20,00

2º Patios cerrados a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas

NUMERO DE PLANTAS	L. MINIMA m	SUPERFICIE MINIMA m ²
1	2,00	6,00
2	3,00	9,00
3	3,00	9,00
4	3,00	9,00
5	3,00	9,00

ii) Para patios abiertos:

1º La longitud "L" del frente abierto no será inferior a un sexto (1/6) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.

- 2º La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será, como máximo, igual a la vez y media el frente abierto de fachada si dan otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
- 3º No se consideran patios abiertos las aperturas en la alineación de manzana a las que den huecos; éstas tendrán un frente mínimo de dos metros.
- c) Patios mancomunados: Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:
- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
 - No podrá, en ningún caso cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
 - Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.
 - En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres (3) metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos (2) metros de la rasante del patio más alto.
- d) Cubiertas en patios de parcela: No se consentirán cubrir los patios de parcela cuando exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable, sin que éstas queden garantizadas.
- e) Acceso: Todos los patios deben ser accesibles.
11. Entrantes, salientes y vuelos:
- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas Generales, siempre que no lo prohíba la Ordenanza Particular correspondiente. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción excluidos los vuelos pero no los subterráneos, aunque se destinen a aparcamiento. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.
 - Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste, deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.
 - Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosando los cuerpos de edificación, o transformándolas en fachadas con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.
 - Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

12. Cuerpos volados en edificación cerrada.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de tres metros cincuenta centímetros.

13. Balcones, cornisas y aleros.

a) Los vuelos serán:

No existirán para calles inferiores a siete (7) metros, entre siete (7) y diez (10) metros de veinticinco (25) centímetros; entre diez (10) y catorce (14) metros de cincuenta (50) centímetros; entre catorce (14) y veinte (20) metros de setenta y cinco (75) centímetros y en aquéllas de anchura mayor de veinte (20) metros de máximo un (1) metro.

b) Estos salientes sólo podrán ser de terraza o balcones, con barandilla no opaca de un metro veinte centímetros (1,20) de altura máxima medida desde el pavimento de la terraza o balcón, a pie de barandilla, o cuerpos cerrados si son totalmente acristalados tanto en su frente como en sus laterales y en toda la altura.

c) La longitud máxima de estos salientes será de tres (3) metros por vivienda.

d) En las manzanas de ordenación abierta, los salientes máximos sobre la línea de edificación serán de un décimo (1/10) de la distancia al bloque o edificio más próximo, sin superar, en ningún caso, los dos metros cincuenta centímetros, y sin superar en absoluto la alineación oficial exterior.

e) La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de dos metros setenta centímetros (2,70)

3.2.5 Ordenanzas generales estético-compositivas

3.2.5.1 Ordenación de los volúmenes

La ordenación volumétrica de la edificación deberá adaptarse al plano de ordenación de volúmenes del Plan Parcial o Estudio de Detalle previo al proyecto de edificación. Dicha ordenación deberá adecuarse lo más posible a los banales existentes y a las alturas indicadas en cada zona que se indican en el plano aludido.

La ordenación de volúmenes edificatorios y su disposición, sobre el terreno, se armonizará con los muros y banales de piedra existente, y se ajustará sensiblemente a la ordenación de volúmenes establecida en los Planos de Proyecto, no limitándose la ocupación máxima, excepto en lo referente a retranqueos, que serán los establecidos con carácter general, admitiéndose, además de los señalados en esta, la altura máxima de una planta en cualquier parte de las parcelas, excepto retranqueos.

3.2.5.2 Composición y materiales

Los materiales de fachada al menos en los edificios de edificación escalonada que se ubiquen en la parcela Ay1; Ay2; 3;4;5;7;6; parte de la 2; deberán ser del tipo de aplacado de piedra natural de forma que armonicen con el entorno, la piedra podrá ser basáltica bien negra, roja o gris de las islas o foránea, siempre que se justifiquen su integración en el entorno, calizas, granito, etc.

En el resto de las edificaciones será muy cuidada la elección de materiales de fachada, debiéndose aportar muestra o definición para su aprobación por el Ayuntamiento.

Los colores a utilizar serán también lo más armónico posible, descartando el uso de blanco y todos aquéllos que produzcan un impacto mayor sobre el entorno, recomendándose el uso de tonos oscuros que armonicen con los muros de piedra y con la arena de la playa; tonos oscuros, ocre, sanguinas, etc.

La carpintería nunca será de madera barnizada sino pintada, se permite el uso de aluminio pero siempre de color y de otros materiales como P.V.C u otros.

Será obligatoria la utilización de elementos vegetales en las fachadas y terrazas de las edificaciones, procurando se trate de especies que permitan tener la mayor presencia posible al exterior: plantas trepadoras, colgantes, etc, siendo de aplicación esta norma a cualquier tipo edificatorio que se trate.

Todas las edificaciones deberán estar al menos en un setenta y cinco por ciento (75%) cubiertas con teja cerámica curva, y el resto en terraza jardín, pudiéndose sustituir por cubiertas totalmente ajardinadas.

La cubrición indicada puede hacerse también a base de teja plana u otros materiales previo consentimiento por este Ayuntamiento: pizarra, madera, etc.

Se cuidará especialmente el tratamiento y usos de las cubiertas, debiéndose considerar como una fachada más del edificio, dada la acusada pendiente del terreno.

Queda prohibido el empleo de carpintería de fachada con aluminio anodizado en su color, considerando preferente la utilización de la carpintería de madera.

3.3.3 Norma particular para el equipamiento deportivo

3.3.3.1 Ámbito de aplicación

Corresponde a las parcelas calificadas como tal en los Planos de Zonificación y de Poligonación, escala 1:1.000 de los planos de Proyecto, a concretar por el Plan Especial.

3.3.3.2 Carácter

El suelo correspondiente a dichas parcelas será de dominio y uso público, destinado a albergar instalaciones deportivas al aire libre, o cubiertas, así como a todas aquellas instalaciones y servicios complementarios.

3.3.3.3 Condiciones de uso

Se admitirá cualquier otro uso deportivo, además de la pista de atletismo de cuatrocientos (400) metros, con campo de fútbol interior, campo de fútbol de prácticas, pista polideportiva y pista de tenis, a concretar por el Plan Especial.

3.3.3.4 Condiciones de edificación

Se establecerán por el Plan Especial, de conformidad a sus condiciones de uso.

3.3.3.5 Condiciones de diseño

El diseño y las condiciones estético-compositivas de las instalaciones se establecerán en el Plan Especial, si bien deberán estar en consonancia con las del resto de la zona turística y residencial, teniendo en cuenta las ordenanzas generales estético-compositivas establecidas en este Plan Especial, para una mejor armonización del conjunto.

3.3.5 Normas particulares para la zona turística

3.3.5.1 Ámbito de aplicación

Es el calificado como tal en los planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con las letras TR3A

3.3.5.2 Carácter

El suelo correspondiente tendrá el carácter de dominio privado con uso público en alojamiento hotelero y uso privado en el extrahotelero.

3.3.5.3 Condiciones de uso

Se admiten los usos turístico, residencial y comercial y como usos complementarios al servicio de la propia parcela los restantes admitidos en el presente Plan Parcial, excepto el de artesanía.

3.3.5.4 Condiciones de edificación

Las actuaciones edificatorias en cada parcela o parte de ellas se llevarán a cabo directamente, siempre que se ajusten sensiblemente a la ordenación de volúmenes del Plan Parcial, siendo preciso, en caso contrario, la previa redacción de un Proyecto de Parcelación, Estudio de Detalle o Modificación del Plan Parcial, si se considerase preciso, que establecerá la superficie edificable para cada una de ellas, debiéndose cumplir las siguientes condiciones edificatorias de parcela mínima, altura y ocupación máxima:

- Frente mínimo de parcela: 6 metros.

- Superficie total edificable: la señalada en los cuadros resumen de superficies por parcela incluidos como anexo a las presentes Ordenanzas.
- Alturas máximas: las señaladas en el cuadro anexo
En ningún caso el ático podrá sobrepasar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie ocupada por la planta inferior.
- Aparcamientos interiores: uno cada doscientos (200) metros cuadrados de edificación, en el caso de uso turístico, o cada vivienda, en el caso del residencial.

3.3.5.5 Condiciones de diseño y estético-compositivas

Serán de aplicación las Ordenanzas Generales con las condiciones particulares siguientes:

Parcela 1:

- Se procederá a establecer un volumen escalonado ajustado sensiblemente al del plano de ordenación de volúmenes.
- Los materiales de fachada serán los referidos en las ordenanzas generales y en todo caso se presentarán muestras o definición para su aprobación por el Ayuntamiento, dado el interés que tienen estos volúmenes al representar la fachada inmediata del ámbito del Plan frente a la Playa.
- Debido a la altura de las edificaciones es aconsejable la utilización de cubiertas ajardinadas más que ejecutadas con acabado en teja.
- En la zona norte de la parcela se elegirá la plantación de árboles de alto porte que ayuden a aminorar el impacto del volumen desde la vía a la playa, se exigirá un árbol cada cinco (5) metros en el frente de cada edificio además de los propios contenidos en los alcorques de las aceras y zonas verdes públicas.

Parcela 2:

2.1 Volúmenes ubicado al sur

- Tendrá un máximo de dos (2) plantas.
- El acabado de fachada será únicamente con muros de piedra natural.
- La cubierta será plana con ajardinamiento
- El resto de los materiales serán los referidos en las ordenanzas generales.
- Se mantendrá sensiblemente los muros de los banales en su estado actual, bajo éstos se podrá ubicar una planta de sótano, totalmente enterrada, ventilación tan sólo cenitalmente. Los muros que resultarán demolidos, como consecuencia de las obras, serán restaurados en su estado inicial, pudiéndose producir modificaciones no sustanciales para proceder al acceso a la parcela.

2.2 Volumen escalonado ubicado en el sureste de la parcela

Se permitirá escalonar el volumen de manera que no se produzcan más de dos plantas sobre el terreno natural actual en la zona más alta de la parcela, y otras dos plantas hasta llegar a la zona más baja, existiendo en total cuatro (4) plantas aparentes.

Las características de diseño y estéticas serán las mismas que las referidas para el punto 2.1

2.3 Volumen ubicado en el punto medio de la zona oeste de la parcela.

Se permitirán tres (3) plantas sobre el terreno natural existente y una planta más hacia el interior de la parcela, siempre que no tenga un sensible impacto negativo desde el exterior

Las condiciones estéticas serán las mismas que las reseñadas en los apartados anteriores.

2.4 Volúmenes ubicados en el noroeste

El número máximo de plantas será el de 4 y 5, permitiéndose una más hacia el interior de parcela. El número de plantas se contará siempre a partir de la rasante de las calles que la circundan, permitiéndose adaptaciones a los distintos niveles, siempre que sean factibles a juicio de la oficina técnica.

Parcela 3:

Las características serán similares a la 2.1, 2.2 y 2.3, con la altura máxima de tres plantas, sin admitirse ninguna planta más hacia el interior de la parcela, no siendo de aplicación la conservación de muros que resulten afectados por la vía Sur. No obstante, cualquier adaptación de los banales a la vía habrá de ejecutarse con muros de piedra.

3.3.6 Norma particular para la zona residencial

3.3.6.1 Ámbito de aplicación

Es el calificado como tal en los planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con la letra R3A

3.3.6.2 Carácter

Corresponde a las manzanas calificadas junto a la carretera de las Arenas, con carácter de dominio y uso privado.

3.3.6.3 Condiciones de uso

Se admite exclusivamente el uso de vivienda permanente y el comercial y oficina o artesanía en planta baja, pudiéndose regular por el Plan Especial, en su caso.

3.3.6.4 Condiciones de edificación

Serán las correspondiente a la edificación abierta en la parcela 4-5 y edificación cerrada en las 6-7, 8 y 9, con las características básicas del cuadro anexo a las Ordenanzas Reguladoras, pudiendo ser objeto de regulación por el Plan Especial, las correspondientes a las parcelas 8 y 9

3.3.6.5 Condiciones de diseño y estético-compositivas

Serán de aplicación las Ordenanzas Generales, o las que resulten del Plan Especial.

3.3.7 Norma particular para el centro especial

3.3.7.1 Ámbito de aplicación

Es el calificado como tal en los planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con las letras CR3A

3.3.7.2 Carácter

Los terrenos correspondientes serán de dominio y uso privado, pudiendo pasar a públicos en caso de permuta o compensación.

3.3.7.3 Condiciones de uso

Como uso principal se prevé el de conservación de las instalaciones de elevación existentes, junto el de actividad comercial y recreativa, en todas las categorías y grupos previstos en el presente Plan Parcial, y como complementario el uso residencial, de oficinas y de artesanía, en todas sus categorías.

3.3.7.4 Condiciones de edificación

La parcela del Centro Comercial, deberá ser objeto de un proyecto conjunto de edificación, incluyendo la integración de las instalaciones existentes, que se tratarán como edificación independiente.

-Uso comercial en planta baja

-Uso residencial en planta alta

-Superficie máxima edificable: 0,306 m²/m² aplicado a la superficie total de las instalaciones a conservar.

-Altura máxima, una planta y ático (cincuenta por ciento (50%) de la baja)

-Ocupación máxima, cien por cien (100%)

3.3.6.5 Condiciones de diseño y estético-compositivas

Será de aplicación lo señalado para la zona turística y con especial atención al edificio de las instalaciones a conservar.

El uso comercial y de actividades recreativas, deberá ser obligatoriamente situado en la planta baja, pudiéndose ubicar a planta alta solo usos de oficinas, ligado a la residencia, además de estar integrado ambientalmente con el de las instalaciones a conservar.

ANEXO A LAS ORDENANZAS REGULADORAS					
CUADRO DE CARACTERISTICAS BASICAS POR PARCELAS					
POLIGONO	PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	CAPACIDAD MAXIMA CAMAS
1	1	Residencial Turístico-Comercial	20.000	16.478	1.000
	2	Residencial Turístico-Comercial	20.825	22.062	1.175
	AY-1	Residencial-Turístico y Cívico-Comercial	2.750	4.346	
	C.R. ¹	Residencial-Turístico y Cívico-Comercial	1.070	578 ²	
2	3	Residencial Turístico	9.100	8.751	455
	4 + 7	Residencial Turístico	1.020 ³	846 ⁴	29
	5	Residencial Turístico	1.110	951	32
	6	Residencial-Comercial	170	206	
	AY-2	Residencial-Turístico y Cívico-Comercial	875	1.195	
	8	Residencial-Comercial	1.235	-	
	9	Residencial-Comercial	634	-	

¹ Comunidad de Regantes

² Podría acumularse total o parcialmente en la parcela AY-1 en caso de que el Centro Especial pasase a ser público

³ Incluye la superficie correspondiente a la propiedad nº 7.

⁴ Incluye el aprovechamiento correspondiente a la propiedad nº 7, 84 m²



ANEXO A LAS ORDENANZAS REGULADORAS			
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR SUBPARCELAS			
SUBPARCELA	SUPERFICIE SUBPARCELA	SUPERFICIE EDIF. m ²	CAPACIDAD MAXIMA CAMAS
1a	5.375	7.500	300
1b	2.860	1.950	120
1c	9.720	6.300	580
1d	2.045	728	-
TOTAL PARCELA 1	20.000	16.478	1.000
2a	6.137	6.400	295
2b	1.738	1.220	48
2c	2.610	3.200	160
2d	10.340	11.242	672
TOTAL PARCELA 2	20.825	22.062	1.175

NOTA:

A la concesión de las licencias de edificación para cada parcela, se irán deduciendo las cifras exactas que resulten para cada una de ellas de las totales correspondientes a la parcela en su conjunto.

1.5 ORDENANZAS QUE SE MANTIENEN EN VIGOR EN EL SECTOR D, SECTOR 6 ESTE (P)

1.2.2 Alturas

- a) Altura legal de edificación: es la correspondiente a todas las fachadas exteriores que sean aparentes, estén en una misma vertical o en cuerpos retranqueados. Varía de una fachada a otra en función del terreno circundante y la línea de coronación.

1.2.7 Espacio abierto

Es el que no está cerrado por más de dos laterales.

1.2.16 Ocupación máxima de parcela

Es el porcentaje de la superficie total del solar que puede ser edificada, entendiéndose por tal cualquier volumen aparente cerrado y cubierto.

1.2.18 Paso en planta baja

Es la parte de la parcela neta en planta baja que queda libre para dar acceso al interior de una parcela.

1.2.20 Patios

- a) Patio de manzana: Es el espacio situado dentro de la manzana definida por las alineaciones oficiales exteriores o interiores según sea calificado público o privado en el presente Plan.
b) Patio de parcela: Es la parte de superficie libre situada dentro de la parcela neta.

1.2.27 Soportal

Es la franja de acera que queda abierta por la edificación, de tal modo que permita el uso normal de la acera, en los casos en los que según lo regulado en los planos de ordenación la línea de edificación en planta baja no coincida con la edificación.

1.2.29 Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

1.2.34 Superficie ocupada

Es el porcentaje de la superficie total de la parcela que puede ser edificada, entendiéndose por tal cualquier volumen aparente, cerrado y cubierto. No podrá superar la ocupación máxima de parcela.

1.2.37 Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas y expresamente se indican para cada Ordenanza Particular.

1.2.38 Usos prohibidos

Son aquéllos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

1.2.39 Volumen

- a) Edificable: Se entiende como tal el de la caja habitable de un edificio, sin incluir vuelos ni cubiertas. Es, por tanto, el sólido comprendido entre los planos horizontales del piso de la primera planta habitable y el techo de la última, y los planos verticales que limitan la cara exterior de los muros de cerramiento.
- b) Legal edificable: Es el máximo que puede ser edificado sobre parcela neta, según las condiciones de aprovechamiento que se definen en estas Ordenanzas.
- c) Mínimo habitable: Es el producto de la superficie mínima habitable por la distancia desde el paramento al cielo raso de la vivienda.

2.1 CALIFICACION DEL SUELO

El suelo comprendido dentro de los límites del Plan Parcial del Sector 6-Este, queda calificado en los doce conceptos siguientes, agrupados según su función dentro de la estructura urbana y definidos por los usos correspondientes:

-Sistemas generales

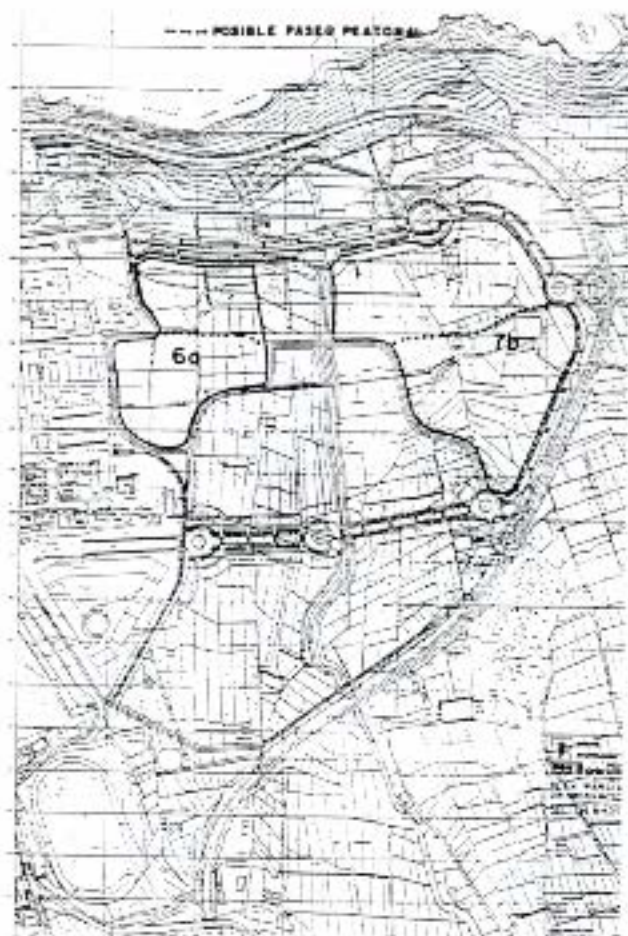
1. Viario
2. Espacio libre protección de paisaje
3. Espacio libre cauce barranco

-Sistemas locales

4. Viario
5. Espacio libre de parques y jardines
6. Equipamiento docente-cultural
7. Equipamiento deportivo
8. Equipamiento social

-Zonas

- 9. Residencial turística
- 10. Comercial recreativa
- 11. Cívico comercial
- 12. Servicio de carretera

**2.2.2 Sistema de actuación**

El sistema de actuación será el de Compensación, sin que fuere preciso la redacción de un proyecto de compensación, para el reparto equitativo de beneficios y cargas, al estar éste efectuado en el propio planeamiento.

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión, estando a cargo de los propietarios, o en su caso, de la Junta de Compensación el llevar a cabo la urbanización de los terrenos, conforme al oportuno proyecto de urbanización y al Plan de Etapas.

2.2.3 Cesiones obligatorias

Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Municipio todos los terrenos destinados en el Plan Parcial a red viaria, espacios libres, equipamiento docente-cultural, deportivo y social, así como los correspondientes al 10% de aprovechamiento medio, definidos en el Plano de Zonificación y en el anexo 1. de la Memoria.

2.3 ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle podrán redistribuir el volumen edificable correspondiente a cada una de las parcelas establecidas en el Plan Parcial, debiéndose cumplir para cada una de las parcelas resultante las ordenanzas particulares de la zona de ocupación máxima, altura máxima, retranqueos y parcela mínima.

La conexión de nuevos viales rotados a la red planeada sólo podrá hacerse desde las glorietas o cruces establecidas, o guardando las distancias mínimas del Plan General vigente, salvo que se trate de salidas o incorporaciones, sin posibilidades de cruce.

En el caso de parcelación interior de las parcelas 6a y 7b, con creación de nuevas vías, el correspondiente Estudio de Detalle, o Modificación del Plan Parcial en su caso, deberá contener previsiones para los itinerarios peatonales señalados con carácter indicativo en el gráfico adjunto, que aseguren la adecuada accesibilidad desde las posibles parcelas interiores al área central del Sector, donde se concentran las dotaciones y espacios libres.

En el caso de las conexiones de nuevos viales o las glorietas previstas en el Plan Parcial, se tendrá en cuenta su incidencia sobre los frentes de edificación que las conforman, a los efectos de producir la menor apertura posible, y evitar una excesiva discontinuidad edificatoria, con pérdida

del carácter ambiental pretendido para dichas glonetas, partiendo de la base de una cierta discontinuidad ya prevista.

Será preciso la redacción de un Estudio de Detalle previo a la edificación, en la parcela 7a, cuyo objetivo será la adecuada ordenación de los volúmenes en función de su especial situación y condiciones paisajísticas, debiéndose tener en cuenta los siguientes aspectos:

-Posición de la edificación respecto del nuevo trazado del Camino de la Costa que bordea la parcela por el Norte y el Oeste, y la línea de cornisa sobre la Carretera del Túnel, a los efectos de su mejor integración paisajística y de obtener una adecuada silueta desde dichos paseos y carretera, así como desde los terrenos situados a la otra margen de ésta, dado su carácter de fachada principal del sector.

-Máxima adaptación de la edificación a los abancalamientos del terreno, y mantenimiento de éstos en lo posible, dada su presencia desde el exterior y continuidad con los situados a la otra margen de la carretera, calificados como zona verde a proteger, teniendo en cuenta la rasante prevista para el nuevo paseo de la costa por la cornisa.

Será precisa la redacción de un Estudio de Detalle previo a cualquier actuación, a menos que ésta se refiera a una manzana completa de las señaladas por el plan parcial, y se trate de una actuación unitaria, o bien cuando se trate de transvase de superficie edificable entre parcelas, sin que en ningún caso pueda superarse las condiciones de edificación de éstas, debiéndose tener en cuenta lo señalado en el punto 3.3.9.5, de estas Ordenanzas, y sin que dicho transvase pueda afectar a las zonas comercial-recreativa y cívico-comercial.

3.2.1 Ordenanzas generales de edificación

-Se puede edificar directamente en cualquiera de las parcelas, siempre que se trate de proyectos que las abarque totalmente, y se diesen las condiciones de solar, o en lo previsto en el art. 41 del Reglamento de Gestión, excepto en el caso de la parcela 7a, que será precisa la redacción de un Estudio de Detalle previo.

-En el caso de edificación parcial de una parcela será precisa la redacción previa de un Estudio de Detalle del cómputo, que estudie al menos la ordenación de los volúmenes edificatorios, y el correspondiente proyecto de parcelación.

-Si se plantea la edificación en el acceso a parcelas interiores sin frente al viario del Plan Parcial, el Estudio de Detalle, o en su caso, la modificación del Plan Parcial, deberá contener además de la ordenación de volúmenes, la justificación y determinaciones del nuevo viario interior que precisa.

-La edificación correspondiente en las zonas comerciales y dotacionales, deberán tener en cuenta las alineaciones señaladas en el Plan Parcial, ajustándose a la alineación exterior, y no sobrepasar la interior, debiéndose retranquear de ésta la edificación residencial-turística, lo suficiente para proteger esta de las posible molestias ocasionadas por aquéllas, un mínimo de seis metros, al

menos en planta baja, pudiendo tener continuidad en determinados puntos y en plantas superiores.

No se podrá realizar en ningún caso alteraciones a la topografía que afecten a los predios colindantes, salvo acuerdos y compromisos conjunto, y dentro de los condicionantes generales establecidos.

3.2.2.1 Uso de residencia

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías, que incluyen todas las previstas en el Plan General:

- 1ª Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso.
- 2ª Vivienda colectiva. Es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
- 3ª Vivienda unifamiliar como uso complementario de otros que se consideran principales, a los que está ligada.
- 4ª Apartamento. Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio de dos (2) camas-estar-comedor; cocina, aseo-lavabo-ducha-retrete.

3.2.2.2 Uso residencia colectiva y turística

2. Clasificación

a) Se establecen las siguientes categorías previstas todas ellas en el Plan General:

- 1ª Residencia colectiva y sus correspondientes usos complementarios, en edificio exclusivo.
- 2ª Residencia colectiva y sus correspondientes usos complementarios, con superficie edificada superior al cincuenta por ciento (50%) de la total del edificio.
- 3ª Residencia colectiva y sus correspondientes usos complementarios, con superficie edificada igual o inferior al cincuenta por ciento (50%) de la total del edificio.

3.2.2.3 Comercial

2. Clasificación

1. Se establecen las siguientes categorías, entre las previstas en el Plan General:

- 4ª Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.
- 6ª Instalaciones comerciales al aire libre, como quioscos de prensa, de venta de productos varios, etc.

3.2.2.4 Oficinas

2. Clasificación

Se consideran las siguientes categorías, entre las establecidas en el Plan General:

- 3ª Locales de oficina en semisótano, planta baja y primera. Si están ligadas a otro uso principal, pueden situarse según conveniencias.
- 4ª Oficinas profesionales en planta de viviendas, anexas o no a la vivienda del titular.

3.2.2.5 Artesanía

1. Definición

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos comerciales o residenciales, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías, entre las previstas en el Plan General:

- 1ª Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.
- 2ª Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos" al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.

3.2.2.6 Garaje-aparcamiento

1. Definición

b) A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por "estación de servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en las que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

2. Clasificación

Se consideran las siguientes categorías, entre las establecidas por el Plan General:

- 1ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2ª Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.
- 3ª Garaje-aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

5. Condiciones específicas de la estación de servicio.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.