

- b) Se admitirá como usos complementarios el de bar y el de lavado y engrase, debiendo disponer de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.

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
Grupo 2º	Locales al aire libre.
Grupo 3º	Quioscos con terrazas.

3.2.2.8 Actividades socio-culturales

1. Definición

Comprende este uso los locales destinados al público con fines culturales -no directamente comerciales- y de fomento de la vida de relación social popular

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías y grupos, dentro de los considerados por el Plan General:

2ª Categoría múltiples	Galerías y Pabellones de exposición, casinos, salas para reuniones de usos múltiples
Grupo 1º	De menos de quinientos (500) metros cuadrados.
Grupo 2º	De quinientos (500) metros cuadrados o más.

3. Condiciones

Cumplirán las especificadas para el uso recreativo.

3.2.2.9 Educativa

1. Definición

Comprende este uso los locales destinados a actividades docentes, públicas o privadas, de cualquier tipo.

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías, entre las consideradas por el Plan General:

1ª Categoría	Centro de enseñanza oficial, reguladas por el Ministerio de Educación y Ciencia.
Grupo 1º	Centros de enseñanza preescolar
Grupo 2º	Centro de enseñanza general básica
Grupo 3º	Centros de bachillerato

2ª Categoría Centros de carácter especializado, incluyendo academias, etc., que impartan enseñanzas no reguladas por el Ministerio de Educación y Ciencia.

3. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso los usos de oficinas que les sean de aplicación.

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.

3.2.2.10 religioso

1. Definición

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

2. Clasificación

Se establece la siguiente categoría, entre las definidas por el Plan General.

Categoría 3ª Capillas y oratorios

3. Condiciones

Se cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes

3.2.3.2 Condiciones relativas al solar

2. Ocupación máxima del solar

- b) No se computarán como superficie 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, transitada 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 aquéllas 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.

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) Como terreno circundante, el que resulte de la urbanización de la parcela, y no el terreno natural, 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 dos (2) 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 que pasando por las líneas de arranque y coronación de fachada, formen 30° con el plano horizontal, 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, forma 30° con el plano horizontal, o bien queden por debajo del plano que pasando por la línea de arranque de dicha fachada, forme asimismo 30° con el horizontal.
- 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 (ático)	16,00

2. Volumen legal edificable.

- c) En los casos en que la 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 de 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 los voladizos en general. En el caso de plantas en semisótano 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 posean huecos verticales al exterior de dimensiones inferiores a treinta por treinta centímetros (30 x 30), y colocados a una altura superior a los dos (2) metros sobre el piso, o que reciban iluminación y ventilación, únicamente a través de patios interiores o abiertos únicamente a la parcela sin presencia desde las 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 efecto de volumen legal, siempre que su uso sea de habitación, o su anchura superior a los tres (3) 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 semisótanos.
 - 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 tres (3) plantas o bien cuatro (4) cuando tres de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para 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%) de la superficie del local al que esté vinculada.
 - 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 cumplirá 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, a excepción de la que pudiera constituirse en los cinco primeros metros, en el acceso al garaje-aparcamiento.
 6. Patios de parcelas
 - a) Clasificación
 - i) Patios cerrados



- ii) Patios abiertos
- b) Dimensiones mínimas
 - i) Para patios cerrados

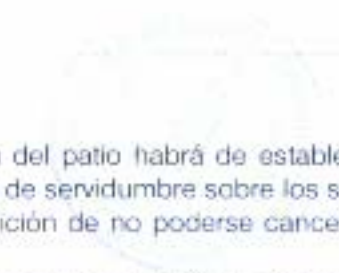
1º Patios cerrados a los que abran dormitorios, estancias, o cocinas individuales

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

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

- 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 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 (2) metros.
- c) Patios mancomunados: Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:



- i) 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.
 - ii) 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.
 - iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres (3) metros de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo.
 - iv) 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.
- e) Acceso: Todos los patios deben ser accesibles.
11. Entrantes, salientes y vuelos
- a) 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 aparcamientos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.
12. Cuerpos volados en edificación cerrada
- Sólo pueden existir en retranqueos y sin sobresalir de la alineación oficial exterior y su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres metros cincuenta centímetros (3,50)
13. Balcones, cornisas y aleros
- a) En edificación cerrada, el saliente máximo contado a partir de la alineación oficial será: para calles de ancho menor de siete (7) metros no existirá; entre siete (7) y diez (10) metros de veinticinco centímetros; entre diez (10) y catorce (14) metros de cincuenta centímetros; entre

catorce (14) y veinte (20) metros de setenta y cinco centímetros, y en aquéllas de anchura mayor de veinte metros de máximo de 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 cuatro (4) metros por vivienda. En el caso de cuerpos cerrados acristalados podrá ser igual al frente total de la habitación o habitaciones desde las que son accesibles.
- 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 es libre, excepto en el caso de las zonas recreativo-comercial, cívico comercial, y en equipamientos docente-cultural y social, en las que deberá ajustarse a las alineaciones establecidas, admitiéndose en el caso de las últimas, la posibilidad de retranqueos.

En el caso de la parcela 7a, será preceptivo la elaboración de un Estudio de Detalle, que establezca la adecuada ordenación de los volúmenes conforme a lo señalado en el apartado 2.2.1

En el caso de tratarse de volúmenes edificatorios entre parcelas, o cuando así lo estime preciso el Ayuntamiento, se redactará Estudios de Detalle que establecerán la correcta ordenación de los volúmenes.

La Ordenación de volúmenes edificatorios y su disposición, sobre el terreno, se armonizará con los muros y bancales de piedra existentes.

3.3.8 Norma particular para el equipamiento social

3.3.8.1 Ámbito de aplicación

El definido como tal en los Planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con la letra ES6

3.3.8.2 Carácter

Los terrenos correspondientes serán de dominio y uso público, con posibilidad de aportación a organismos públicos, o concesión administrativa.

3.3.8.3 Condiciones de uso

Se admiten las actividades socio culturales y el uso religioso, en las categorías y grupos establecidos en el presente Plan, y el uso de oficinas en su categoría 3ª, para actividades administrativas de carácter público.

3.3.8.4 Condiciones de edificación

- Superficie máxima construible: 3.496 m²
- Altura máxima: tres (3) plantas, pudiendo ocupar la tercera un máximo de cincuenta por ciento (50%) de la segunda.
- Retranqueos: mínimo de tres (3) metros en la alineación a la zona verde-paseo peatonal, y al lindero con el centro educativo-cultural.
- Parcela mínima: será la propia parcela, pudiendo dividirse en base a un programa y estudio conjunto de la edificación.
- Área de movimiento: la edificación deberá situarse dentro de los límites fijados como área de movimiento en el plano de parcelación resultante y condiciones de edificación, escala 1:1.000
- Tipología: cerrada.

3.3.8.5 Condiciones de diseño

Estará en armonía con el carácter del sector, debiendo adaptarse a las ordenanzas generales estético-compositivas.

3.3.9 Norma particular para la zona residencial-turística

3.3.9.1 Ámbito de aplicación

El definido como tal en los Planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con la letra RT6

3.3.9.2 Carácter

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

3.3.9.3 Condiciones de uso

Se admiten los usos de residencial normal, residencia-colectiva y turística, garaje-aparcamiento, como uso complementario de los anteriores, y al servicio de la propia parcela.

3.3.9.4 Condiciones de edificación

Cada una de las parcelas del Plano de Parcelación resultante deberá ser objeto de un proyecto técnico de edificación, siendo preciso para su división la previa redacción de un Estudio de Detalle o Modificación del Plan Parcial y Proyecto de Parcelación, que establecerá la superficie edificable para cada una de ellas, debiéndose cumplir las restantes condiciones edificatorias de altura y ocupación máximas.

PARCELA MINIMA	SUPERFICIE	FRENTE	FONDO
Edificación adosada	120 m ²	8m	12 m
Edificación pareada	200 m ²	12 m	15 m
Edificación aislada	360 m ²	15 m	20 m

-Superficie máxima edificable: la señalada en los cuadros resumen de superficies por parcela incluidos como anexo a las presentes Ordenanzas

-Altura máxima:

*Edificación colectiva: tres (3) plantas y ático

*Edificación unifamiliar: dos (2) plantas y ático

En ningún caso el ático podrá sobrepasar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie ocupada por la planta inferior

-Ocupación máxima: treinta y tres por ciento (33%)

-Aparcamientos interiores: uno cada doscientos (200) metros cuadrados de edificación, en el caso de uso turístico, o cada vivienda, en el caso de residencia permanente

-Entre las parcelas 7a y 7b se prevé la edificación elevada sobre la superficie de la calle Aceviño, con altura libre mínima sobre ésta de cinco (5) metros, cerrando visualmente la plaza final de la zona comercial recreativa.

3.3.9.5 Condiciones de diseño y estético compositivas

Serán de aplicación las Ordenanzas Generales.

Los proyectos de edificación o en su caso los Estudios de Detalle, ordenarán para cada parcela la edificación turística o residencial y la correspondiente a las zonas recreativo-comercial y civico-comercial, resolviendo el acceso a las primeras a través de las segundas, así como las adecuadas

zonas de aislamiento entre unas y otras, a los efectos de evitar molestias o interferencias, debiéndose retranquear en planta baja un mínimo de seis (6) metros la edificación exclusivamente residencial.

Podrá haber transvases de superficie edificable entre unas parcelas y otras de la zona residencial-turística, siempre que no se superen las condiciones de altura y ocupación máxima, y lo permita las condiciones estructurales, (acceso, aparcamientos, etc), e infraestructurales, (dimensionamiento de las redes), a través de un Estudio de Detalle de las parcelas afectadas, debiendo quedar justificado que no se ocasionen perjuicios a predios colindantes por la concentración de volúmenes.

Los accesos rodados desde la red viaria, a través de las zonas comercial-recreativa o civico-comercial, cuando ello fuese preciso se deberán efectuar siempre desde las glorietas previstas en el Plan Parcial, o en puntos inmediatos a pasos de cebra, excepto en los que bordeen las propias glorietas, debiendo tener en cuenta lo señalado al respecto en el punto 3.1.7

3.3.10 Norma particular para la zona comercial-recreativa

3.3.10.1 Ámbito de aplicación

El definido como tal en los Planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con la letra CR6

3.3.10.2 Carácter

Los terrenos correspondientes serán de dominio y uso privado.

3.3.10.3 Condiciones de uso

Como uso principal se prevé el de actividades recreativo-comercial, en todas las categorías y grupos previstos en el presente Plan Parcial, y como complementario el uso residencial y de oficinas, en todas sus categorías.

3.3.10.4 Condiciones de edificación

Deberá ser objeto de proyecto de edificación conjunta con la zona turístico-residencial situada en la primera parcela, o bien del oportuno Estudio de Detalle y proyecto de parcelación.

- Tipología edificatoria: adosada
- Parcela mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados y frente de ocho (8) metros.
- Superficie máxima edificable: Lo señalado en los cuadros resumen de superficies por parcela, incluidos como anexo a las presentes Ordenanzas
- Altura máxima: dos (2) plantas y ático, no superando éste el cincuenta por ciento (50%) de la planta segunda.
- Ocupación máxima: cien por cien (100%)

3.3.10.5 Condiciones de diseño y estético-compositivas

Será de aplicación lo señalado para la zona turístico residencial y debiéndose hacer provisiones para la carga y descarga de mercancías, así como para la recogida de basura.

El uso comercial y de actividades recreativas, deberá ser obligatoriamente situado en la planta baja, pudiéndose ubicar a planta alta sólo usos de oficina, ligado a la residencia, además de éste.

En el caso de una edificación posterior de la zona respecto de la residencial turística de la misma parcela, los terrenos correspondientes deberán tener un tratamiento provisional como espacio libre, privado hasta su edificación.

3.3.11 Norma particular para la zona cívico-comercial

3.3.11.1 Ámbito de aplicación

El definido como tal en los Planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con la letra CC6

3.3.11.2 Carácter

Dominio y uso privado

3.3.11.3 Condiciones de uso

Uso principal el comercial, oficinas y artesanía, en todas sus categorías y grupos, y como complementario el de residencia normal, colectiva y turística.

3.3.11.4 Condiciones de edificación

Será de aplicación las normas señaladas para la zona comercial-recreativa.

3.3.11.5 Condiciones de diseño y estético-compositivas

Serán de aplicación las señaladas para la zona comercial-recreativa

NOTA ADICIONAL

De acuerdo a la norma transitoria primera del Plan en el ámbito de la parcela 6-B, será de aplicación el aprovechamiento tipo del primer cuatrienio, revisándose la adaptación del viario para realizar la mejor conexión con la calle de la Urbanización Tajinaste.

ANEXO

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR PARCELAS				
PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE EDIFICABLE	
	ZONA	m ²	USO	m ²
1a	Residencial-Turística	24.733	Residencial-Turístico	11.506
	Comercial-Recreativa	1.596	Comercial-Recreativo	minimo 816
				máximo 1.360
			Residencial-Turístico	minimo 1.034
				máximo 1.578
TOTAL			2.394	
PARCELA TOTAL		26.329		13.900
1b	Residencial-Turística	18.900	Residencial-Turístico	9.662 ⁵
	Viarío de acceso ⁶	620	Viarío	-
PARCELA TOTAL		19.520 ⁷		9.662
2 ⁷	Residencial-Turística	3.900	Residencial-Turístico Cívico-Comercial (se incluye en parcela 4)	1.402
PARCELA TOTAL		3.900		1.402
3	Residencial-Turística	8.070	Residencial-Turístico	3.434
	Cívico-Comercial	696	Cívico-Comercial	minimo 263
				máximo 438
			Residencial-Turístico	minimo 606
				máximo 781
TOTAL			1.044	
PARCELA TOTAL		8.766		4.478

⁵Sólo se asigna uso residencial-turístico, de conformidad con el propietario

⁶Caso de incorporación por ejecución a costa del propietario

⁷En cuanto a la adjudicación equitativa de suelo, se considera conjuntamente con la parcela nº 4, de la misma propiedad a dichos efectos

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR PARCELAS					
PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE EDIFICABLE		
	ZONA	m ²	USO	m ²	
4 ^a	Residencial-Turística	6.936	Residencial-Turístico	3.461	
	Cívico-Comercial	684	Cívico-Comercial ⁹	minimo	346
				máximo	576
			Residencial-Turístico	minimo	450
				máximo	680
TOTAL			1.026		
PARCELA TOTAL		7.620	4.487		
6a	Residencial-Turística	11.158	Residencial-Turístico		
	Cívico-Comercial	1.080	Cívico-Comercial	minimo	373
				máximo	622
			Residencial-Turístico	minimo	1.088
				máximo	1.337
TOTAL			1.710		
PARCELA TOTAL		12.238	6.353		
6b	Residencial-Turística	-	Residencial-Turístico	2.377	
	Cívico-Comercial	1.080	Cívico-Comercial ⁹	minimo	235
				máximo	392
			Residencial-Turístico	minimo	1.228
				máximo	1.385
TOTAL			1.620		
PARCELA TOTAL		7.830	3.977		

⁸En cuanto a la adjudicación equitativa de suelo, se considera conjuntamente con la parcela nº 2, de la misma propiedad a dichos efectos

⁹Incluye el aprovechamiento cívico-comercial de la parcela 2 a efectos de adjudicación equitativa de uso

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR PARCELAS				
PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE EDIFICABLE	
	ZONA	m ²	USO	m ²
6c	Residencial-Turística	4.912	Residencial-Turístico	1.808
	Comercial-Recreativa	787	Comercial-Recreativo	mínimo 180
				máximo 300
			Residencial-Turístico	mínimo 960
				máximo 1.080
TOTAL			1.260	
PARCELA TOTAL		5.699		3.068
7b	Residencial-Turística	14.314	Residencial-Turístico	7.403
	Comercial-Recreativa	996	Comercial-Recreativo	mínimo 513
				máximo 855
			Residencial-Turístico	mínimo 639
				máximo 981
TOTAL			1.494	
PARCELA TOTAL		15.310		8.897
7a	Residencial-Turística	48.849	Residencial-Turístico	23.522
	Comercial-Recreativa	1.932	Comercial-Recreativo	mínimo 1.577
				máximo 2.628
			Residencial-Turístico	mínimo 540
				máximo 1.591
TOTAL			3.168	
PARCELA TOTAL		51.781		26.690
AYa	Residencial-Turística	9.734	Residencial-Turístico	4.110
	Cívico-Comercial	816	Cívico-Comercial	mínimo 306
				máximo 508
			Residencial-Turístico	mínimo 716
				máximo 918
TOTAL			1.224	
PARCELA TOTAL		10.450		5.334

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR PARCELAS					
PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE EDIFICABLE		
	ZONA	m ²	USO	m ²	
AYb	Residencial-Turística	3.680	Residencial-Turístico	1.351	
	Cívico-Comercial	780	Cívico-Comercial ¹⁰	mínimo	191
				máximo	318
			Residencial-Turístico	mínimo	852
				máximo	979
TOTAL			1.170		
PARCELA TOTAL		4.460		2.521	
AYc	Residencial-Turística	990	Residencial-Turístico		
	Cívico-Comercial	540	Cívico-Comercial	mínimo	46
				máximo	77
			Residencial-Turístico	mínimo	650
				máximo	681
TOTAL			727		
PARCELA TOTAL		1.530		811	
AYd	Residencial-Turística	1.594	Residencial-Turístico ¹¹	509	

¹⁰Incluye el uso cívico-comercial correspondiente a la parcela AYa

¹¹El uso cívico-comercial que le corresponde, se computa en la parcela Ayb



1.6 ORDENANZAS QUE SE MANTIENEN EN VIGOR EN EL SECTOR E, TAJARASTE 5 (P)

EN LA PARTE DELIMITADA EN EL PLANO NUMERO 3 DE ORDENACION COMO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.

1.3 OCUPACIÓN MÁXIMA DE SOLAR

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

No se computarán como superficie de solar construido, las correspondientes a los voladizos, y cuerpos volados a partir del techo de la planta baja; los patios exteriores e interiores que se realizan desde el terreno, las edificaciones total o parcialmente subterráneas, que no afloren a la superficie más de un metro cincuenta centímetros incluido forjado y cuya construcción sea ajardinada, las áreas correspondientes a pérgolas, porches, etc.

1.4 RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

Se define como retranqueo, la separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida según la normal a ambas.

A todos los efectos se entenderá como línea de fachada, la determinada por la cara más saliente de la edificación. En el caso de cuerpos volados, terrazas habitables, el retranqueo se medirá desde su cara exterior pudiendo únicamente sobrepasar las distancias señaladas elementos tales como marquesinas, toldos, molduras, jardineras, farolas, etc., y en general todas aquellas que tengan un carácter accesorio de la edificación.

La línea de fachada de la edificación se refiere a la envolvente de toda ella, incluyendo los paramentos remetidos (áticos, cuerpos interiores de la edificación, terrazas, etc.)

En la edificación abierta se deberá de cumplir, a menos que en las Ordenanzas Particulares de cada zona se disponga lo contrario, que los retranqueos mínimos a los linderos serán de seis (6) metros para vías de tráfico rodado, que no sean un fondo de saco, y de tres (3) metros para zonas verdes, vías, fondos de saco, vías particulares 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 cuando queden perfectamente justificadas en el estudio detallado de volúmenes del Plan Parcial, siempre que no se produzcan perjuicios a las edificaciones existentes,

en construcción o en proyecto. Para edificaciones semiabiertas, se mantendrán los retranqueos mínimos señalados, en cuanto a las dos fachadas exentas.

Las separaciones entre bloques dentro de una misma parcela, serán tal, que no queden habitaciones vivideras a distancia inferior a las alturas de los bloques inmediatos.

1.5 VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE

El volumen legal de un edificio es en general el de su caja habitable, sin incluir vuelos ni cubiertas, por lo que puede ser definido como 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.

Por consiguiente, en la cubicación del volumen legal edificable, se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la primera planta habitable y los voladizos en general.

El volumen legal de una edificación se determina a partir de la edificabilidad, o índice de metros cúbicos construibles en cada metro cuadrado de solar en el caso de edificación abierta.

La aplicación de las normas de volumen, en ningún caso permitirá sobrepasar en base a ellas, los límites de altura máxima en número de plantas o en metros, ni la superficie máxima en número de plantas o metros, ni la superficie máxima de ocupación de solar correspondiente.

Se considerará como planta habitable, la construida por todas aquellas habitaciones o recintos cerrados, que poseen algún hueco a fachada de dimensiones superiores a 30 x 30 centímetros, y situados a una altura inferior a los dos (2) metros sobre piso. Es decir, en el caso de plantas o semisótanos, o parcialmente subterráneas, no se computará como volumen edificable, aquellas habitaciones o recintos, que queden totalmente subterráneas, aún cuando puedan disponer de ventilación e iluminación cenital, o bien, que sin ser subterráneas, únicamente posean huecos verticales al exterior de dimensiones inferiores a 30 x 30 centímetros, y colocados a una altura superior a los dos (2) metros sobre el piso, o reciban iluminación y ventilación, únicamente a través de patios interiores o abiertos únicamente a la parcela sin presencia desde las 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 (3) metros.

1.6 ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de la edificación, es la correspondiente a todas las fachadas exteriores que sean aparentes estén en una misma vertical o en cuerpos retranqueados, midiéndose desde su encuentro con el plano dominante del terreno, hasta el plano superior o techo de la edificación.

En consecuencia, la altura legal de una edificación no es la misma en todos sus puntos, sino que varía de una fachada a otra en función del terreno circundante y la línea de coronación.

El número máximo de plantas permitidas incluye la planta baja, así como cualquier planta aparente del edificio tal como se establece en las definiciones de los elementos reguladores de la edificación.

Las balconadas, galerías o entreplantas de halls y salones o locales comerciales, no se considerarán como plantas separadas e independientes, a condición de que funcionalmente constituyan una parte del salón, hall o local y sean utilizadas como tal.

Como terreno circundante, se tomará el que resulte de la urbanización de la parcela, y no el terreno natural, 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 dos (2) metros) se tomará 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 dicha planta o plantas, y en una anchura de fachada la 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.

Como línea de coronación, se tomará 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, propias de las instalaciones de servicio general de edificio, tales como chimeneas, conductos de ventilación, torreones de escaleras y ascensores, depósitos de agua, antepechos de terrazas, jardineras, etc.

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, de acuerdo con lo que se establece en el siguiente capítulo de condiciones de edificación, de las presentes normas, excepto cuando existan razones justificadas de protección de paisaje conservación de panorámicas especialmente interesantes para la ciudad, armonización con edificios de carácter histórico-tradicional, etc; en cuyo caso será el fijado por el Ayuntamiento.

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.

El número máximo de plantas y sus correspondientes alturas medidas en metros se fijará con carácter general de acuerdo con 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
6	23.00
7	26.50
8	30.00
9	33.50
10	37.00

Cuando por razones de existir terrenos en pendientes, 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 que pasando por las líneas de arranque y coronación de fachada, formen treinta grados (30°) con el plano horizontal, 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 arranque de dicha fachada, forme asimismo treinta grados (30°) con el horizontal.

II.1 USO DE VIVIENDA

Se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1ª Vivienda colectiva.

Se entiende por edificio de vivienda colectiva a aquel constituido por varias viviendas unifamiliares independientes entre sí, pero con acceso común desde el exterior.

Categoría 2ª Vivienda unifamiliar

Son aquéllas que ocupando la totalidad de un edificio, alberga a una sola familia, que utiliza conjuntamente los servicios de la misma.

II.2 USO DE INDUSTRIA

Dentro del uso general de la industria, se consideran los dos usos siguientes, con sus correspondientes categorías:

1. Industria propia dicha.
2. Garajes y aparcamientos cubiertos de coches.

II.2.1 Uso primero. Industria propiamente dicha.

A los efectos de estas Ordenanzas, se entiende por establecimientos industriales:

- 1º Los establecimientos destinados a la obtención y beneficio de primeras materias de carácter mineral, y las instalaciones anejas.
- 2º Los establecimientos destinados a la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase con empleo de cualquier forma de energía, bien para su uso inmediato, o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte, que no tengan por objeto la venta directa a granel al público.
- 3º Los almacenes e instalaciones anejas de:
 - a) Primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso, transformaciones ulteriores.
 - b) Productos finales que constituyan los elementos precisos para el trabajo de casas o Empresas instaladoras y constructoras.
 - c) Productos semifabricados
 - d) Maquinaria y efectos de casas o Empresas instaladoras y constructoras

Los grupos 1º y 2º, se comprenderán bajo la denominación común de "Industrias", y en el grupo 3º, se denominará "Almacenes industriales".

Se denomina situación, a la ubicación relativa de los edificios de uso industrial en relación con las demás edificaciones urbanas.

Se denomina categoría a la calidad urbana de la industria en relación con la ordenación general de la ciudad, bien por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones, o bien por sus características intrínsecas.

Las situaciones de las industrias serán las siguientes:

- Situación primera En los locales de edificios destinados a viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.
- Situación segunda En naves o plantas bajas exentas, que exceden de cien (100) metros cuadrados.

En la industria propiamente dicha se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª Industria sin incomodidad para las viviendas colindantes. Se admite en situación primera.

Categoría 2ª Industria tolerable para las viviendas colindantes. Se admite en situaciones primera y segunda.

Categoría 3ª Industria incómoda permitidas (zonas de tolerancia). Admitida en la situación segunda.

II.2.2 Uso segundo. Garajes y aparcamientos

Primero. Se denomina situación a la ubicación relativa de los edificios, destinados a garaje o aparcamiento-garaje en relación con las demás edificaciones urbanas.

Segundo. Las situaciones y reglamentación serán las siguientes:

Situación primera. En zonas con uso de vivienda unifamiliar. Deberán ser para uso exclusivo del propietario de la vivienda. No existe limitación de superficie si bien la limitación de volumen será la que indica la Ordenanza correspondiente.

Situación segunda. En zonas de uso de vivienda colectiva

a) En la planta baja y sótanos de vivienda colectiva. La superficie máxima consentida en la suma de estas plantas será igual a la superficie que ocupa la planta normal del edificio.

b) En la planta baja y sótanos de edificios exclusivamente de uso público.

No tiene limitación la superficie destinada a este uso permitido en cada una de estas plantas. De la superficie que se destine a garaje será obligatorio dejar el cincuenta por ciento (50%) a aparcamiento.

c) En edificio exclusivo.

No tienen limitación la superficie ni el número de plantas que se destinen a garajes, si bien el volumen tendrá las limitaciones que fije la Ordenanza correspondiente.

II.3 USO PÚBLICO

El uso público se clasifica con arreglo a los siguientes artículos:

1º Residencial

2º Comercial

3º Oficinas

4º Espectáculos

5º Salas de reunión

6º Religioso

7º Cultural

8º Deportivo

9º Sanitario

10º Benéfico

11º Militar

II.4 USO PUBLICO RESIDENCIAL

En este uso se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Gran hotel, apartamentos, o aparthotel más de cien (100) camas.
- Categoría 2ª Hotel corriente, apartamentos o aparthotel hasta cien (100) camas o mil (1000) metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.
- Categoría 3ª Pequeño hotel o pensión importante hasta cincuenta (50) camas o quinientos (500) metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.
- Categoría 4ª Pensiones, residencias hasta veinte (20) camas o doscientos (200) metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.

II.5 USO PUBLICO COMERCIAL

Se consideran las siguientes categorías de edificios comerciales:

- Categoría 1ª Edificios comerciales en todas sus plantas.
- Categoría 2ª Edificios comerciales en planta baja y en varias superiores, con distinto uso en las restantes.
- Categoría 3ª Edificios comerciales en planta baja y la siguiente, con distinto uso en las restantes.
- Categoría 4ª Edificios comerciales en planta baja o una de las superiores, con acceso por la escalera del inmueble y distinto uso en las restantes.
- Categoría 5ª Comercio en pasajes comerciales
- Categoría 6ª Comercios en patios de manzana o patios abiertos a fachada, siempre que tengan amplio acceso de público.
- Categoría 7ª Comercios en mercados
- Categoría 8ª Instalaciones comerciales circunstanciales en parques, jardines, solares y vías públicas.

El Ayuntamiento determinará la distancia mínima para la apertura de cualquier clase de establecimiento, la que podrá modificar o suprimir con carácter general, según aconsejen las circunstancias.

II.6 USO PUBLICO DE OFICINAS

En este uso se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Edificios oficiales y oficinas de grandes entidades (Bancos, Empresas) con más de cien (100) empleados.
- Categoría 2ª Edificios oficiales administrativos de pequeña importancia, sucursales de Banco y Empresas.

- Categoría 3ª Casas de oficinas
- Categoría 4ª Oficinas sueltas
- Categoría 5ª Oficinas profesionales anejas a viviendas para uso del trítular de la misma.

II.7 USO PÚBLICO DE ESPECTACULOS

En este uso se considerarán las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Teatros y salas de conciertos, cinematógrafos, frontones, circos, plazas de toros y pabellones de exposición, sin limitación de capacidad.
- Categoría 2ª Teatros, cinematógrafos y frontones hasta mil quinientos (1.500) espectadores.
- Categoría 3ª Teatros, cinematógrafos y frontones hasta quinientos (500) espectadores.
- Categoría 4ª Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, parques zoológicos y pabellones de exposición.

Como norma general, los locales de espectáculos cumplirán el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

II.8 USO PÚBLICO DE SALAS DE REUNION

En este uso se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Casinos, salas de fiestas, academias de baile, cafés, bailes, bares, tabernas y restaurantes, sin limitación de superficie.
- Categoría 2ª Todos los usos anteriores hasta quinientos (500) metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.
- Categoría 3ª Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

II.9 USO PÚBLICO RELIGIOSO

En este uso se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Conventos
- Categoría 2ª Centros parroquiales
- Categoría 3ª Iglesias
- Categoría 4ª Capillas

II.10 USO PÚBLICO CULTURAL

En este uso se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Centros de estudios especiales de carácter oficial, Museos y Bibliotecas.
- Categoría 2ª Academias oficiales y Centros de investigación, Academias de enseñanza, Centros de EGB Y BUP, Centros de estudio con carácter particular (colegios y Academias)

Categoría 3ª Centros de estudio con carácter particular (Colegios y Academias con menos de cincuenta 50 alumnos)

Como norma general, los locales de enseñanza deberán cumplir las disposiciones de las instrucciones técnico-higiénicas para la construcción de escuelas del Ministerio de Educación y Ciencia.

II.11 USO PUBLICO DEPORTIVO

En este uso se considerarán las categorías siguientes:

Categoría 1ª Velódromos, hipódromos, canódromos, campo de fútbol y de deportes en general con más de veinticinco mil (25.000) espectadores.

Categoría 2ª Piscinas cubiertas y salas de deportes.

Categoría 3ª Piscinas descubiertas y campos de tenis, baloncesto y similares.

Como norma general, han de cumplir las condiciones aplicables del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y de construcción y reparación de los edificios destinados a los mismos.

II.12 USO PUBLICO SANITARIO

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categorías 1ª Hospitales

Categorías 2ª Sanatorios

Categorías 3ª Clínicas, dispensarios y consultorios, Casas de baños, casas de socorro y sanatorios quirúrgicos para enfermos no infecciosos.

II.13 USO PUBLICO BENEFICO

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1ª Residencias de ancianos

Categoría 2ª Comedores benéficos

II.14 USO PUBLICO MILITAR

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1ª Cuarteles, cuadras, almacenes, garajes.

Categoría 2ª Cuartelillos y servicios anejos

Categoría 3ª Polvorines y depósitos de municiones.

II.15 INCOMPATIBILIDADES DE USO

Se establecen las siguientes incompatibilidades entre los usos definidos en los artículos anteriores, regulados por la preferencia del primero establecido que esté consentido por la Ordenanza de la zona que corresponda

- 1º Las industrias de la categoría 3ª, en su situación son incompatibles en la misma manzana con sanatorios, hospitales, centros e investigaciones, escuelas públicas, iglesias y edificios públicos, o con monumentos artísticos de interés.
- 2º Los garajes de la categoría 2ª, no podrán situarse lindantes con los edificios señalados en la norma anterior.
- 3º Los garajes de la categoría 2ª, con un número de coches superior a cincuenta (50), es decir, con superficie superior a mil (1000) metros cuadrados, no pueden tener su salida en la misma fachada de la manzana de escuelas públicas infantiles o instituciones públicas de segunda enseñanza.
- 4º Las industrias de la categoría 3ª, y los garajes de las categorías 2ª y 3ª, de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, no pueden tener sus accesos en frente de la fachada principal de sanatorios, hospitales, Centros de investigación, y edificios públicos, a no ser que la calle que los separe tenga calzadas laterales a la principal.
- 5º Los establecimientos industriales de la categoría 2ª, en su situación, segunda no podrán situarse lindantes con los edificios anunciados en el apartado primero de este artículo.
- 6º Los establecimientos de la categoría segunda en su situación segunda y de la categoría tercera, así como los garajes de la categoría segunda no pueden situarse lindantes con teatros, cinematógrafos y locales públicos cerrados de capacidad superior a quinientos (500) espectadores, como comercios, salas de exposición etc., en que puedan aglomerarse visitantes en este número, a no ser que estén separados por calles o patios abiertos de seis metros de ancho mínimo.

ARTICULO 22. CONDICIONES DE EDIFICACION DE LA ZONA TURISTICA

Las condiciones de edificación de la zona turística, definida como tal en los Planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con la letra TI5, para la zona turística intensiva; TS5 para la zona turística semiintensiva y TE5 para la zona turística extensiva, serán las siguientes:

-Superficie mínima del solar:

Los tamaños y dimensiones mínimas de las parcelas deberán ajustarse a lo establecido en las presentes Ordenanzas, en todo caso, ninguna parcela, para ser edificable, tendrá una superficie inferior a las siguientes:

TIPO DE EDIFICACION	SUPERFICIE MINIMA m ²	ANCHO MINIMO DE FRENTE DE LA CALLE m	PROFUNDIDAD MINIMA m
Edificación cerrada	120	8	12
Edificación semi-abierta	200	12	15
Edificación abierta	360	15	20

-Ocupación máxima de solar:

No sobrepasará los siguientes máximos:

Edificación intensiva	40% ¹²
Edificación semi-intensiva	45%
Edificación extensiva	50%
Edificación especial	Según proyecto

-Retranqueos de la edificación

Se ajustarán a lo establecido en las normas generales

En el caso de que la Ordenación de volúmenes establecida en el Plan dispusiera en algún punto una distancia menor, prevalecerá la disposición del plano de Ordenación en los puntos que no se ajustasen a las citadas Normas Generales.

-Volumen legal edificable

No sobrepasará los siguientes máximos:

Edificación intensiva	4m ³ /m ² ¹³
Edificación semi-intensiva	2,0m ³ /m ²
Edificación extensiva	1,2m ³ /m ²
Edificación especial	Según proyecto sin superar los 3,5m ³ /m ²

¹² Para el uso de edificaciones destinadas a establecimientos hoteleros, en las categorías de 5 y 4 estrellas, que cumplan los requisitos exigidos por la Consejería de Turismo y Transporte para su clasificación reglamentaria, y situados en la zona turística intensiva, la ocupación máxima de solar podrá ser el 45%

¹³ Para el caso de edificaciones destinadas a establecimientos hoteleros de las categorías 5 y 4 estrellas, que cumplan los requisitos exigidos por la Consejería de Turismo y Transporte para su clasificación reglamentaria, y situados en zona turística intensiva, el volumen legal edificable podrá llegar hasta 5 m³, sin modificación de las normas de superficie mínima del solar por persona

-Altura de las edificaciones

Será, según el tipo de edificación:

Intensiva	5 plantas
Semi-intensiva	3 plantas
Extensiva	2 plantas
Especial	Según proyecto, sin poder superar las 4 plantas

La planta alta, en las edificaciones extensivas no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la planta baja.

Para el caso de tratarse de edificaciones destinadas a establecimientos hoteleros de las categorías de 5 y 4 estrellas, que cumplan los requisitos exigidos por la Consejería de Turismo para su clasificación reglamentaria, y situadas en la zona turística se admitirán los siguientes aumentos de altura:

-Una planta más, es decir, seis plantas en total, cuando la capacidad del establecimiento sea superior a las setecientas cincuenta camas, y se trate de edificación intensiva.

-Una planta más, es decir, cuatro plantas en total, cuando la capacidad del establecimiento sea superior a las quinientas (500) camas, y se trate de edificación semi-intensiva.

A los efectos de aplicación de esta norma, se entenderá que se trata de un establecimiento único, desarrollado en una única parcela, y constituyendo una unidad funcional.

-Superficie mínima de solar por persona.

Las posibilidades de aprovechamiento de un solar, en cuanto a su capacidad, vienen determinadas por los siguientes índices de superficie mínima de solar por persona:

Edificación intensiva	20 m ² solar/persona
Edificación semi-intensiva	50 m ² solar/persona
Edificación extensiva	100 m ² solar/persona
Edificación especial	con un mínimo de 30 m ² /persona

-Cerramiento de solar

Serán de aplicación las Normas Generales.

-Aparcamientos interiores

Sin merma de la aplicación de las determinaciones establecidas en el Decreto de Infraestructura del Ministerio de Información y Turismo de 19 de diciembre de 1.970, se

establecen las siguientes reservas mínimas de aparcamientos, correspondientes a las plazas turísticas, aplicables en el caso de que dicho decreto dejase de tener vigencia.

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	
5 y 4 estrellas	1 plaza de aparcamiento cada 10 camas
3 estrellas	1 plaza de aparcamiento cada 15 camas
2 estrellas	1 plaza de aparcamiento cada 20 camas
Pensiones	1 plaza de aparcamiento cada 25 camas
ESTABLECIMIENTOS EXTRA-HOTELEROS	
Apartamentos	1 plaza cada 3 unidades, de sup.inferior a 75 m ² 1 plaza cada 2 unidades, de sup.superior a 75 m ²
Chalets	1 plaza cada unidad

ARTICULO 218. CONDICIONES DE USO

USO DE VIVIENDA	
Edificación intensiva	en categoría 1ª y 2ª
Edificación semi-intensiva	en categoría 1ª y 2ª
Edificación extensiva	en categoría 1ª y 2ª
USO DE INDUSTRIA	
Edificación intensiva	En situación 1ª y 2ª con categorías 1ª, 2ª y 3ª
Edificación semi-intensiva	En situación 1ª y 2ª con categorías 1ª y 2ª
Edificación extensiva	En situación 1ª y 2ª con categorías 1ª y 2ª

USO PUBLICO		
Edificación intensiva	Residencial	Se admite en todas las categorías
	Comercial	Se admite en categorías 4ª y 5ª
	Oficinas	Se admite en todas las categorías
	Espectáculos	No se admite
	Salas de reunión	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Religioso	Se admite en categorías 2ª, 3ª y 4ª
	Cultural	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Deportivo	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Sanitario	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Benéfico	Se admite en todas las categorías
	Militar	No se admite
Edificación semi-intensiva	Residencial	Se admite en categorías 2ª, 3ª y 4ª
	Comercial	Se admite en categorías 4ª y 5ª
	Oficinas	Se admite en categorías 4ª y 5ª
	Espectáculos	No se admite
	Salas de reunión	Se admite en categorías 3ª
	Religioso	Se admite en categorías 3ª y 4ª
	Cultural	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Deportivo	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Sanitario	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Benéfico	Se admite en todas las categorías
	Militar	No se admite
Edificación extensiva	Residencial	Se admite en categorías 3ª y 4ª
	Comercial	Se admite en categorías 4ª y 5ª
	Oficinas	Se admite en categorías 4ª
	Espectáculos	No se admite
	Salas de reunión	Se admite en categorías 3ª
	Religioso	Se admite en categorías 3ª y 4ª
	Cultural	Se admite en categorías 3ª
	Deportivo	Se admite en categorías 3ª
	Sanitario	Se admite en categorías 3ª
	Benéfico	Se admite en todas las categorías
	Militar	No se admite