

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

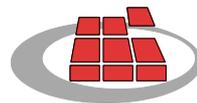
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES



CONSEJERÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR
DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE
EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO COTMAC 29 DE MARZO DE 2.010

8. NORMATIVA PORMENORIZADA

ABRIL 2.010

ESTUDIO LUENGO S.L.

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO
ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

ORGANISMOS PROMOTORES



*TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO COTMAC
29 DE MARZO DE 2010*

NORMATIVA PORMENORIZADA

8

REDACCIÓN

ESTUDIO LUENGO, S.L.



SANTA CRUZ DE TENERIFE

ABRIL 2010

**EQUIPO REDACTOR
ESTUDIO LUENGO, S.L.**

ARQUITECTOS
HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

ARQUITECTOS COLABORADORES
ANA BELÉN LEÓN ARVELO
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ

**CONTENIDOS AMBIENTALES
GESPLAN**

COLABORADORES
JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante
FCO. JAVIER RIVERO BARBERÁN, Delineante
DAVID EFRÉN SÁNCHEZ DOMINGUEZ, Delineante
JOSE ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración
AIRAM RAYCO DÍAZ COUTO, Administración

**CARTOGRAFIA BASE
GRAFCAN, S.A.**

DIRECCIÓN
C/Carretera Los Campitos, nº6. Edif. La Colina. Oficina.
38006 S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
E mail: urbanismo@luengo.com

ÍNDICE

TITULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 1 – Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano

Art. 1.1.1. Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

Art. 1.1.2. Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2 – Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbanizable

Art. 1.2.1. Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo

Art. 1.2.2. Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.

Art. 1.2.3. Condiciones Generales de la Red Viaria.

Art. 1.2.4. Condiciones de los Espacios Públicos y Vías Peatonales

Art. 1.2.5. Dotación de Aparcamientos.

Art. 1.2.6. Reserva de Suelo para Sistemas Generales.

Art. 1.2.7. Reserva de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres Públicos. Equipamientos Privados.

Art. 1.2.8. Condiciones de las Redes infraestructurales.

TITULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1 – Gestión Urbanística.

Art. 2.1.1. Ámbitos de Gestión.

Art. 2.1.2. Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

Art. 2.1.3. Actuaciones Urbanísticas Aisladas en Suelo Urbano Consolidado AUA.

Art. 2.1.4. Gestión en Suelo Urbano Consolidado sin Ámbito de Gestión Definido.

Art. 2.1.5. Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable.

Art. 2.1.6. Sistemas de Ejecución.

Art. 2.1.7. Sustitución del Sistema de Ejecución y Ejecución Forzosa.

Art. 2.1.8. Aplicación de los Sistemas de Ejecución Privada.

Art. 2.1.9. Aplicación del Sistema de Cooperación.

Art. 2.1.10. Reparcelación.

Art. 2.1.11. Sistema de Expropiación.

Art. 2.1.12. Ocupación Directa.

Art. 2.1.13. Convenios Urbanísticos de Gestión.

CAPÍTULO 2 – Ejecución del Planeamiento.

Art. 2.2.1. Parcelaciones y Segregaciones.

Art. 2.2.2. Ejecución de los Sistemas Generales.

Art. 2.2.3. Obras Ordinarias de Urbanización.

Art. 2.2.4. Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento.

Art. 2.2.5. Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización.

Art. 2.2.6. Clases de Proyectos de Ejecución.

Art. 2.2.7. Proyectos de Urbanización.

Art. 2.2.8. Plan Director de Infraestructuras.

TITULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1 – Información Urbanística

Art. 3.1.1. Consultas e Informes.

Art. 3.1.2. Cédulas Urbanísticas.

Art. 3.1.3. Solicitud del Señalamiento de Alineaciones y Rasantes. Plazos.

CAPÍTULO 2 – Actos Sujetos a Licencia Urbanísticas y Solicitudes Municipales. Documentación.

▪ GENERALIDADES.

Art. 3.2.1. Actos sujetos a Licencia Urbanística. Solicitudes Municipales.

Art. 3.2.2. Procedimiento de las Licencias.

Art. 3.2.3. Competencia para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

Art. 3.2.4. Eficacia Temporal y Caducidad de la Licencia Urbanística.

Art. 3.2.5. Efectos de la Licencia Urbanística.

▪ INFORMES URBANÍSTICOS Y CAMBIOS DE TITULARIDAD.

Art. 3.2.6. Información Urbanística.

Art. 3.2.7. Certificado Urbanístico.

Art. 3.2.8. Cédula de Habitabilidad.

Art. 3.2.9. Certificado de Antigüedad.

Art. 3.2.10. Certificado Urbanístico de Cambio de Uso.

Art. 3.2.11. Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.

Art. 3.2.12. Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Art. 3.2.13. Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.

Art. 3.2.14. Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Art. 3.2.15. Prescripción de Infracción Urbanística.

Art. 3.2.16. Alineaciones y Rasantes

Art. 3.2.17. Declaración de Vivienda de Necesidad Social

▪ LICENCIAS DE OBRAS EN SUELO URBANO - URBANIZABLE.

Art. 3.2.18. Licencia de Obra Menor (Licencia en edificaciones Fuera de Ordenación).

Art. 3.2.19. Licencia de Movimiento de Tierra, Excavaciones y Vallado.

Art. 3.2.20. Licencia de Obra Mayor.

Art. 3.2.21. Prorroga de Licencia de Obra

Art. 3.2.22. Solicitud de Reforma de Proyecto

Art. 3.2.23. Solicitud de Cambio de Titularidad de Obra Mayor.

Art. 3.2.24. Licencia de Apertura de Zanjias.

Art. 3.2.25. Licencia de Demolición.

Art. 3.2.26. Licencia de Ocupación de la Vía para Carga y Descarga de Obra.

Art. 3.2.27. Licencia para Instalación de Grúa Desmontable.

Art. 3.2.28. Licencia para Carteles de Propaganda.

Art. 3.2.29. Licencia de Vado.

Art. 3.2.30. Licencia de Legalización.

- APERTURAS Y OCUPACIONES.

Art. 3.2.30. Licencia de Primera Ocupación.

Art. 3.2.31. Licencia de Apertura de Actividades Inocuas.

Art. 3.2.32. Licencia de apertura de Actividades Clasificadas.

Art. 3.2.33. Cambio de Titularidad de Licencia de Apertura de Establecimientos

- LICENCIAS DE OBRAS DE CARÁCTER RÚSTICO.

Art. 3.2.34. Licencia de Movimiento de Tierras.

Art. 3.2.35. Licencia de Invernadero.

Art. 3.2.36. Licencia de Granja.

Art. 3.2.37. Licencia de Construcción de Pozos, Estanques y Canalizaciones.

Art. 3.2.38. Licencia de Construcciones Agrícolas.

Art. 3.2.39. Licencia de Edificación en Suelo Rústico y Casas Prefabricadas.

- LICENCIAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO.

Art. 3.2.40. Licencia de Segregación.

Art. 3.2.41. Licencia de Parcelación.

Art. 3.2.42. Licencia de Agrupación.

Art. 3.2.43. Solicitud de Calificación Territorial.

Art. 3.2.44. Estudio de Viabilidad.

Art. 3.2.45. Estudio de Detalle.

Art. 3.2.46. Plan Parcial.

Art. 3.2.47. Plan Especial.

Art. 3.2.48. Proyecto de Urbanización.

CAPÍTULO 3 – Disciplina Urbanística.

Art. 3.3.1. Medida cautelar de suspensión de actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo sin los presupuestos legales legitimantes o contraviniendo sus condiciones.

Art. 3.3.2. Restablecimiento del orden jurídico perturbado y su independencia de la sanción de las infracciones administrativas.

Art. 3.3.3. Legalización de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo.

Art. 3.3.4. Reposición de la realidad física alterada.

Art. 3.3.5. Plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Art. 3.3.6. Parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.

Art. 3.3.7. Bonificación por colaboración en la ejecución subsidiaria de la reposición de la realidad alterada a su estado anterior.

Art. 3.3.8. Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad alterada a su estado anterior.

Art. 3.3.9. Suspensión de licencias y paralización de obras.

Art. 3.3.10. Revisión de licencias urbanísticas y órdenes de ejecución.

Art. 3.3.11. Supuesto de responsabilidad administrativa.

Art. 3.3.12. Obligación de conservación de las condiciones de seguridad y ornato público.

Art. 3.3.13. Obligación de conservación de las condiciones estéticas del paisaje.

CAPÍTULO 4 – Ejecución de Obras e Instalaciones.

Art. 3.4.1. Prescripciones Observables en la Ejecución de las Obras.

Art. 3.4.2. Responsabilidad de los Técnicos.

- Art. 3.4.3. Responsabilidad de la Empresa Constructora.
- Art. 3.4.4. Modificaciones del Proyecto.
- Art. 3.4.5. Documentación de la Obra.
- Art. 3.4.6. Abandono o paralización de las Obras.
- Art. 3.4.7. Conclusión de las Obras.
- Art. 3.4.8. Licencia de Primera Ocupación y Apertura.
- Art. 3.4.9. Devolución de Depósitos y Cancelación de Avaless.
- Art. 3.4.10. Vallado de Obras y Solares.

TITULO CUARTO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN EDIFICATORIA

CAPÍTULO 1 – Generalidades.

- Art. 4.1.1. Objeto de la Normativa.
- Art. 4.1.2. Legislación de Aplicación.
- Art. 4.1.3. Planes Especiales de Protección.
- Art. 4.1.4. Categorías de Bienes del Patrimonio Histórico Municipal.

CAPÍTULO 2 – Bienes de Interés Cultural.

- Art. 4.2.1. Objeto y Régimen General.
- Art. 4.2.2. Clasificación.
- Art. 4.2.3. Propuesta de Catálogo del Patrimonio Histórico Municipal
- Art. 4.2.4. Incoación.
- Art. 4.2.5. Efectos.
- Art. 4.2.6. Tramitación.
- Art. 4.2.7. Declaración.
- Art. 4.2.8. Delimitación y Entorno de Protección.
- Art. 4.2.9. Criterios de Intervención.

CAPÍTULO 3 – Catálogo Arquitectónico Municipal.

- Art. 4.3.1. Objeto y Contenido.
- Art. 4.3.2. Carácter y Tramitación.
- Art. 4.3.3. Clasificación.
- Art. 4.3.4. Grados de Protección.
- Art. 4.3.5. Tipos de Intervención.
- Art. 4.3.6. Criterios de Intervención.
- Art. 4.3.7. Expedientes de Ruina.
- Art. 4.3.8. Documentación para la Solicitud de Licencia.

TITULO QUINTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 – Determinaciones Generales.

- Art. 5.1.1. Capacidad para Edificar.
- Art. 5.1.2. Condiciones Generales de las Edificaciones.
- Art. 5.1.3. Tipologías Edificatorias.

- Art. 5.1.4. Aplicación de las Condiciones de la Edificación.
- Art. 5.1.5. Dotación de Aparcamientos. Condiciones.
- Art. 5.1.6. Instalaciones.
- Art. 5.1.7. Normativa Higiénica y Salubridad
- Art. 5.1.8. Viviendas Interiores.
- Art. 5.1.9. Casas Prefabricadas de Madera.
- Art. 5.1.10. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación.

CAPÍTULO 2 – Conceptos y Condiciones en relación a la Parcela.

- Art. 5.2.1. Parcela. Definición y Tipos.
- Art. 5.2.2. Alineaciones.
- Art. 5.2.3. Frente Mínimo de Parcela.
- Art. 5.2.4. Peatonales.
- Art. 5.2.5. Manzana.
- Art. 5.2.6. Relación entre Edificación y Parcela.
- Art. 5.2.7. Segregación y Agrupación de Parcelas.
- Art. 5.2.8. Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación.
- Art. 5.2.9. Referencias Planimétricas de las Parcelas.
- Art. 5.2.10. Referencias Altimétricas del Terreno.
- Art. 5.2.11. Otras referencias de la Edificación.
- Art. 5.2.12. Separación a Linderos o Retranqueos.
- Art. 5.2.13. Separación entre Edificios.
- Art. 5.2.14. Fondo Edificable.
- Art. 5.2.15. Ocupación o Superficie Ocupada.
- Art. 5.2.16. Superficie Ocupable
- Art. 5.2.17. Ocupación del Subsuelo.
- Art. 5.2.18. Ocupación por Construcciones Auxiliares.
- Art. 5.2.19. Coeficiente de Ocupación.
- Art. 5.2.20. Superficie Libre de Parcela. Jardines o Patios Privados
- Art. 5.2.21. Adaptación Topográfica.

CAPÍTULO 3 – Conceptos y Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

- Art. 5.3.1. Superficie Edificada Computable.
- Art. 5.3.2. Superficie Edificable.
- Art. 5.3.3. Coeficiente de Edificabilidad.
- Art. 5.3.4. Densidad.
- Art. 5.3.5. Altura de la Edificación.
- Art. 5.3.6. Plantas de Sótano.
- Art. 5.3.7. Altura de los Edificios de Uso Dotacional o Equipamiento.
- Art. 5.3.8. Cuerpos Volados. Definición.
- Art. 5.3.9. Elementos Volados. Definición

CAPÍTULO 4. Normativa Aplicable a la Edificación Cerrada.

- Art. 5.4.1. Definición.
- Art. 5.4.2. Condiciones de Parcela.

- Art. 5.4.3. Alineaciones.
- Art. 5.4.4. Chafalán.
- Art. 5.4.5. Regulación de la Altura de la Edificación.
- Art. 5.4.6. Altura de Plantas.
- Art. 5.4.7. Altura de la Edificación entre Calles Opuestas.
- Art. 5.4.8. Altura de la Edificación entre Calle y Terreno en Pendiente.
- Art. 5.4.9. Edificabilidad Máxima de la Parcela.
- Art. 5.4.10. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.4.11. Muros Medianeros Laterales y Traseros al Descubierta.
- Art. 5.4.12. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura Máxima.
- Art. 5.4.13. Cuerpos y Elementos Volados.
- Art. 5.4.14. Características de los Cuerpos y Elementos Volados.
- Art. 5.4.15. Dimensionado de la Superficie de Vuelo.
- Art. 5.4.16. Instalaciones
- Art. 5.4.17. Patios de Manzana.
- Art. 5.4.18. Patio de Luces.
- Art. 5.4.19. Patios Mancomunados.
- Art. 5.4.20. Patios en Fachada.
- Art. 5.4.21. Características del Jardines Delanteros.
- Art. 5.4.22. Uso y Ocupación del Jardín Delantero.
- Art. 5.4.23. Aparcamiento Mínimo.
- Art. 5.4.24. Condiciones Estéticas Generales en Edificación Cerrada.
- Art. 5.4.25. Usos.

- Ficha Resumen de la Edificación Cerrada **C Y C(J)**

CAPÍTULO 5. Normativa Aplicable a la Edificación Aislada en Ciudad Jardín.

- Art. 5.5.1. Definición y Generalidades.
- Art. 5.5.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.5.3. Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación.
- Art. 5.5.4. Ocupación Máxima.
- Art. 5.5.5. Edificabilidad Máxima de la Parcela.
- Art. 5.5.6. Cota de Urbanización Interior de la Parcela
- Art. 5.5.7. Altura Máxima de la Edificación.
- Art. 5.5.8. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente
- Art. 5.5.9. Retranqueos.
- Art. 5.5.10. Posición de la Edificación Adosada en la Parcela.
- Art. 5.5.11. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.5.12. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura.
- Art. 5.5.13. Jardín y Jardín Delantero.
- Art. 5.5.14. Uso y Ocupación de los Jardines.
- Art. 5.5.15. Cerramientos de Parcela.
- Art. 5.5.16. Cuerpos y Elementos Volados.
- Art. 5.5.17. Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierras.
- Art. 5.5.18. Construcciones Auxiliares en la Parcela.
- Art. 5.5.19. Aparcamiento Mínimo.
- Art. 5.5.20. Construcciones en Colonia.
- Art. 5.5.21. Condiciones Estéticas en Ciudad Jardín

Art. 5.5.22. Usos.

- Fichas Resumen de las Tipologías de Edificación en Ciudad Jardín **CJA, CJB Y CJC**

CAPÍTULO 6. Normativa Aplicable a la Edificación Abierta.

- Art. 5.6.1. Definición y generalidades.
- Art. 5.6.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.6.3. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación.
- Art. 5.6.4. Ocupación Máxima.
- Art. 5.6.5. Retranqueos.
- Art. 5.6.6. Edificabilidad Máxima de la Parcela.
- Art. 5.6.7. Cota de Urbanización Interior de la Parcela.
- Art. 5.6.8. Altura Máxima de la Edificación.
- Art. 5.6.9. Altura entre Pisos.
- Art. 5.6.10. Escalonamiento de la Edificación.
- Art. 5.6.11. Separación entre bloques.
- Art. 5.6.12. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.6.13. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura.
- Art. 5.6.14. Cuerpos y Elementos Volados.
- Art. 5.6.15. Instalaciones.
- Art. 5.6.16. Jardines y Jardín Delantero.
- Art. 5.6.17. Uso y Ocupación de los Jardines.
- Art. 5.6.18. Cerramientos de Parcela
- Art. 5.6.19. Construcciones Auxiliares en la Parcela.
- Art. 5.6.20. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.
- Art. 5.6.21. Condiciones Estéticas en Edificación Abierta.
- Art. 5.6.22. Aparcamiento Mínimo.
- Art. 5.6.23. Usos.

- Fichas Resumen de las Tipologías de Edificación Abierta **EA y EAE**

CAPÍTULO 7. Normativa Aplicable a la Edificación Escalonada.

- Art. 5.7.1. Definición.
- Art. 5.7.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.7.3. Ocupación Máxima.
- Art. 5.7.4. Edificabilidad Máxima de la Parcela.
- Art. 5.7.5. Altura Máxima de la Edificación.
- Art. 5.7.6. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente.
- Art. 5.7.7. Retranqueos.
- Art. 5.7.8. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.7.9. Cubiertas y Construcciones por encima de la Altura.
- Art. 5.7.10. Jardines y Jardín Delantero.
- Art. 5.7.11. Uso y Ocupación de los Jardines.
- Art. 5.7.12. Cerramientos de Parcela
- Art. 5.7.13. Cuerpos y Elementos Volados.
- Art. 5.7.14. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.
- Art. 5.7.15. Construcciones Auxiliares en la Parcela.

- Art. 5.7.16. Instalaciones.
- Art. 5.7.17. Condiciones Estéticas en Edificación Escalonada.
- Art. 5.7.18. Aparcamiento Mínimo.
- Art. 5.7.19 Usos.

- Ficha Resumen de la Edificación Escalonada **EE**.

CAPÍTULO 8. Normativa Aplicable a la Edificación Industrial.

- Art. 5.8.1. Definición y Generalidades.
- Art. 5.8.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.8.3. Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación.
- Art. 5.8.4. Regulación de la Altura de la Edificación.
- Art. 5.8.5. Altura entre Pisos.
- Art. 5.8.6. Ocupación de las Parcelas.
- Art. 5.8.7. Edificabilidad Máxima Permitida.
- Art. 5.8.8. Retranqueos.
- Art. 5.8.9. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.8.10. Cubierta y Vuelos.
- Art. 5.8.11. Construcciones en Cubierta.
- Art. 5.8.12. Fachadas y Condiciones Estéticas.
- Art. 5.8.13. Muros Medianeros al Descubierta.
- Art. 5.8.14. Características de los Jardines Delanteros.
- Art. 5.8.15. Uso y Ocupación de los Jardines Delanteros.
- Art. 5.8.16. Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierra.
- Art. 5.8.17. Calles Interiores y Aparcamiento Mínimo.
- Art. 5.8.18. Redes
- Art. 5.8.19. Usos

- Fichas Resumen de las Tipologías de Edificación Industrial **IA, IC-1 y IC-2**.

CAPÍTULO 9. Normativa Aplicable a la Edificación en el Asentamiento Rural

- Art. 5.9.1. Definición y Generalidades.
- Art. 5.9.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.9.3. Segregación de Parcelas.
- Art. 5.9.4. Ocupación Máxima.
- Art. 5.9.5. Retranqueos.
- Art. 5.9.6. Posición de la Edificación en la Parcela.
- Art. 5.9.7. Superficie Edificable Máxima de la Parcela.
- Art. 5.9.8. Cota Urbanización interior de la Parcela.
- Art. 5.9.9. Altura Máxima de la Edificación
- Art.5.9.10 Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente.
- Art. 5.9.11. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.9.12. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura
- Art. 5.9.13. Cuerpos y Elementos Volados.
- Art. 5.9.14. Cerramientos de la Parcela.
- Art. 5.9.15. Tratamiento de Parcela.
- Art. 5.9.16. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

- Art. 5.9.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela.
- Art. 5.9.18. Aparcamiento Mínimo.
- Art. 5.9.19. Condiciones Estéticas.
- Art. 5.9.20. Casas Prefabricadas de Madera.
- Art. 5.9.21. Usos
- Art. 5.9.22. Gestión y Ejecución en el Suelo Rústico del Asentamiento Rural

- Ficha Resumen de la Edificación en Asentamiento Rural **AR**

CAPÍTULO 11. Normativa Aplicable a la Edificación en Zonas de Servicio.

- Art. 5.10.1. Definición, Ámbito y Aplicación.
- Art. 5.10.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.10.3. Tipologías Edificatorias.
- Art. 5.10.4. Condiciones Estéticas.
- Art. 5.10.5. Usos

TITULO SEXTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1 – Determinaciones Generales.

- Art. 6.1.1. Ordenación y Regulación de los Usos.
- Art. 6.1.2. Aplicación de la Regulación de los Usos.
- Art. 6.1.3. Ordenanza Municipal Sobre Actividades Clasificadas.
- Art. 6.1.4. Clasificación Sistemática de los Usos.
- Art. 6.1.5. Usos característicos, Pormenorizados y Específicos.
- Art. 6.1.6. Usos Complementarios.
- Art. 6.1.7. Esquema Básico de Clasificación de los Usos.
- Art. 6.1.8. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos.

CAPÍTULO 2 – Uso Residencial.

- Art. 6.2.1. Definición del Uso Residencial.
- Art. 6.2.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Residencial.
- Art. 6.2.3. El uso de Viviendas de Protección.
- Art. 6.2.4. Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial.
- Art. 6.2.5. Compatibilidad de los Usos con el Residencial.
- Art. 6.2.6. Sustitución del Uso Residencial.

CAPÍTULO 3 – Uso Turístico.

- Art. 6.3.1. Definición del Uso Turístico.
- Art. 6.3.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Turístico.
- Art. 6.3.3. Categorías Específicas del Uso Turístico.
- Art. 6.3.4. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico.
- Art. 6.3.5. Condiciones Particulares de Admisibilidad de Turismo Rural.
- Art. 6.3.6. Compatibilidad de Usos con el Turístico.
- Art. 6.3.7. Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos.
- Art. 6.3.8. Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Rural.
- Art. 6.3.9. Condiciones Particulares de los Campamentos de Turismo.

CAPÍTULO 4 – Usos Terciarios.

- Art. 6.4.1. Definición de Uso Terciario.
- Art. 6.4.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Terciario.

- Art. 6.4.3. Categorías Específicas del Uso Comercial.
- Art. 6.4.4. Categorías Específicas del Uso de Hostelería-Restauración.
- Art. 6.4.5. Categorías Específicas del Uso de Oficinas.
- Art. 6.4.6. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios.
- Art. 6.4.7. Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería.
- Art. 6.4.8. Usos compatibles con el Comercio y la Hostelería.
- Art. 6.4.9. Condiciones de Admisibilidad del Uso de Oficinas.
- Art. 6.4.10. Usos Compatibles con el de Oficina.

CAPÍTULO 5 – Uso Industrial.

- Art. 6.5.1. Definición de Uso Industrial.
- Art. 6.5.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Industrial.
- Art. 6.5.3. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial.
- Art. 6.5.4. Compatibilidad del Uso Industrial.
- Art. 6.5.5. Condiciones de los Talleres Artesanales o Domésticos.
- Art. 6.5.6. Condiciones de las Industrias Primarias.
- Art. 6.5.7. Condiciones de las Industrias Ligeras.
- Art. 6.5.8. Condiciones de las Industrias Pesadas.
- Art. 6.5.9. Condiciones de los Talleres Industriales.
- Art. 6.5.10. Condiciones de los Almacenes.
- Art. 6.5.11. Condiciones del Parque Tecnológico.

CAPÍTULO 6 – Usos Dotacionales ó Comunitarios.

- Art. 6.6.1. Definición de Uso Dotacional ó Comunitario.
- Art. 6.6.2. Definición del Uso de Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.3. Categorías Específicas de las Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.4. Categorías Específicas de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
- Art. 6.6.5. Condiciones Generales de Admisibilidad de Dotaciones y los Equipamientos.
- Art. 6.6.6. Sustitución de Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.7. Usos Compatibles con las Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.8. Compatibilidad de Usos en las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
- Art. 6.6.9. Condiciones Generales de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

CAPÍTULO 7 – Usos de Infraestructuras.

- Art. 6.7.1. Definición de los Usos de Infraestructuras.
- Art. 6.7.2. Categorías Pormenorizadas y Específicas de las Infraestructuras.
- Art. 6.7.3. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras.
- Art. 6.7.4. Condiciones de las Infraestructuras de Energía Eléctrica.
- Art. 6.7.5. Condiciones de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

TITULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Capítulo I. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

Art. 1.1.1. Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano

1. La delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelo urbano, según los diferentes supuestos que se contemplan, puede tener las siguientes finalidades, que se corresponden con los instrumentos que se señalan en cada caso:
 - a) La ordenación pormenorizada de un ámbito concreto que presenta una problemática específica y compleja; o, en su caso, adecuar la ordenación a las determinaciones de planeamiento introducidas; lo que se realizará mediante la formulación de un **Plan Parcial o Especial de Reforma Urbana**, según disponga la legislación urbanística.
 - b) El desarrollo de un ámbito definido por el Plan General en Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural, mediante un Plan Especial de Protección y Reforma Interior.
 - c) La mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida del medio urbano en un ámbito concreto, según las determinaciones, criterios e instrucciones que establecen este Plan General, mediante la formulación de un **Plan Especial de Mejora Urbana**.
 - d) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un **Estudio de Detalle**, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en este Plan General.
 - e) El desarrollo de un ámbito definido en Suelo Urbano No Consolidado en **Unidad de Actuación**, directamente desde el PGO en caso de venir detallado o en caso de no venir detallado o querer modificar la ordenación propuesta, mediante un **Plan Parcial**.
 - f) Para la ordenación concreta del litoral al objeto de mejorar las circunstancias urbanísticas y encauzar las posibles actuaciones se redactará un **Plan Especial de Ordenación del Litoral**.

Art. 1.1.2. Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

1. Dependiendo del ámbito de que se trate y de la finalidad a la que deba responder el planeamiento de desarrollo, en las fichas correspondientes se establecen las determinaciones e instrucciones que deben cumplir en cada caso los respectivos instrumentos de planeamiento.
2. Además, tanto los Planes Parciales o Especiales cuya formulación viene determinada por el Plan General como aquellos otros que puedan redactarse, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollen, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.
3. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación, y lo establecido por el capítulo siguiente.

Capítulo 2. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE.

Art. 1.2.1. Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo

1. El coeficiente de edificabilidad expresado en las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable se aplicarán sobre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público, en su caso, tal como se refleja en los Planos de Ordenación.
2. En relación a lo expresado en el número anterior, si existen terrenos de dominio público sobre los que no se hubiera realizado el correspondiente deslinde, éste deberá solicitarse al órgano correspondiente de forma previa a la redacción del correspondiente plan parcial.
3. La densidad de un sector expresada en número de viviendas por hectáreas, es la que se deduce de la aplicación de la edificabilidad bruta del sector, considerando que una vivienda tipo tiene 100 m² y 3,2 habitantes por vivienda.
4. Los porcentajes mínimos establecidos en las fichas de los sectores en relación a las Viviendas Protegidas tienen el carácter de ordenación estructural.

Art. 1.2.2. Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:
 - a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
 - b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
 - c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición, en su caso. En general se dispondrán murados de piedra a borde de suelo rústico o de barrancos.
 - d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
 - e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

- f) La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.
- g) Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los anchos de calles y plazas, en relación a las alturas permitidas de las edificaciones, para que se den las condiciones ambientales (nivel de soleamiento o umbría adecuada) idóneas tanto en las calles como en las viviendas.
- h) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
- i) Se adecuarán las tipologías arquitectónicas y sus alturas de edificación a la orografía del terreno, de forma tal que sus secciones características propicien una mejor visión del entorno.
- j) Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua, dimensionadas a razón de 1 m³ por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de los mismos y de la red de conexión.

Art. 1.2.3. Condiciones Generales de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano, urbanizable o rústico colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas o los bordes de barranco.
3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles.
6. Se procurará siempre la implantación de arbolado de porte en la red viaria, que será obligatorio disponerlo en una de las aceras de ancho mínimo de 2,50 metros, o en su defecto intercalado en la banda de aparcamiento.
7. La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno, no debiendo superar el 15% máximo de pendiente. En caso de superarse dicha cuantía deberá ser convenientemente justificado, no debiendo en ningún caso superar el 20%.

Art. 1.2.4. Condiciones de los Espacios Públicos y Vías Peditales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar

su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.

2. Los espacios libres públicos se destinarán indistintamente a parques, áreas ajardinadas y plazas.
3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.
4. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.
5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de Planeamiento Parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.
6. A efectos de la contabilización como zona verde computable, computarán como tal los elementos arbolados tipo rambla o alameda con un ancho mínimo de 6 metros. Los peatonales computarán a partir de los 9 metros de ancho.

Art. 1.2.5. Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria en interior de parcela según tipología, será la siguiente:
 - Edificación Cerrada: 1,0 plazas / vivienda.
 - Edificación en Ciudad Jardín: 1 plazas / vivienda.
 - Edificación Abierta: 1,5 plaza / vivienda.
 - Edificación Escalonada: 1,0 plaza/vivienda.
2. Para el uso de hostelería, oficina, comercial o industrial se dispondrán las siguientes plazas:
 - Hostelería: 1 plaza/mesa
 - Oficina : 2 plaza/150 m² edificabilidad
 - Comercial: 2 plaza / 150 m² edificabilidad
 - Industrial: 1 plaza / 150 m² edificabilidad
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estarán en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes.
4. Para usos singulares que conlleven una demanda extra de aparcamientos, el Ayuntamiento podrá aumentar dicha reserva.

Art. 1.2.6. Reserva de Suelo para Sistemas Generales.

1. En las fichas respectivas de los citados sectores, en su caso, se contienen las determinaciones superficiales y las instrucciones sobre tales reservas de suelo, así como – en su caso – la definición del destino concreto de los Sistemas Generales que establece el Plan General.
2. En los Planos de Ordenación Pormenorizada se contiene la ubicación o situación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están adscritos. Tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de la definición de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolla la ordenación.

Art. 1.2.7. Reserva de Suelo para Dotaciones, Espacios Libres Públicos y Equipamientos Privados.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y Espacios Libres Públicos de carácter local, sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y artículos siguientes. El suelo de tales Dotaciones y Espacios Libres públicos serán de cesión obligatoria y gratuita.
2. En los sectores de Suelo Urbanizable residencial la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas locales por los planes parciales deberán cumplir las reservas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito, la superficie edificable o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido.
3. La edificabilidad neta asignada a la Dotación Pública no se contabilizará en la edificabilidad total del sector. Son de Uso y Dominio Público.
4. La edificabilidad neta asignada a los Equipamientos Privados contabilizarán en la edificabilidad total del sector. Son de Uso Público y Dominio Privado. Vienen fijadas en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.

Art. 1.2.8. Condiciones de las Redes Infraestructurales.**a) Generalidades.**

1. Con carácter general todo sector conllevará la ejecución de la urbanización “completa” y entre ella la ejecución de todas las redes infraestructurales y sus acometidas a las redes públicas existentes.
2. Todas las redes se ejecutarán subterráneas, condición que obliga a su vez a soterrar las existentes que sean aéreas.
3. El conjunto de las redes de todo sector urbanizable serán las siguientes:
 - ⇒ Red de saneamiento.
 - ⇒ Red de pluviales.
 - ⇒ Red de abastecimiento.
 - ⇒ Red de riego y limpieza.
 - ⇒ Red de baja tensión.
 - ⇒ Red de alumbrado.
 - ⇒ Red de telefonía.
4. Todas las redes deberán adaptarse a la reglamentación legal correspondiente y a los criterios de las campañas suministradoras, debiendo disponer de los registros necesarios para asegurar su correcto funcionamiento.

5. Todas dichas condiciones se reflejarán en el correspondiente Convenio Urbanístico de cada Sector.

b) Red de Saneamiento.

1. La red será separativa y se dimensionará en función de la capacidad techo de cada sector.
2. Se garantizará el acople con la red de saneamiento del entorno.
3. Respecto a la depuración, vertido y reutilización, se tomarán en consideración los criterios del Plan Hidrológico, así como las condiciones que imponga el propio Ayuntamiento.

c) Red de Pluviales.

1. La red de pluviales se diseñará de forma separativa a la red de saneamiento, debiéndose verter con el menor recorrido posible a la red de barrancos más próxima.
2. Se obliga en paralelo separar al interior de las edificaciones la red de aguas negras de la red de pluviales, al objeto de no sobrecargar la red propia de saneamiento.

d) Red de Abastecimiento.

1. La red de abastecimiento se diseñará para dar servicio al conjunto de la población techo prevista para cada sector
2. Será obligatorio dimensionar los depósitos de reserva de cada sector a razón de 1 m³ por habitante según prevé el Plan Hidrológico de Tenerife.

e) Red de Riego y Limpieza

1. Se diseñará una red independiente de riego y limpieza para atender la demanda de las zonas verdes, espacios libres y viarios de cada sector.

f) Red de Baja Tensión

1. Se ejecutará enterrada para dar servicio al conjunto de la población techo de cada sector, adaptada a la normativa legal al efecto.
2. Según las indicaciones de la compañía suministradora, se verá para cada sector el punto de acometida y la necesidad de disponer de un lugar para localizar la estación transformadora.

g) Red de Alumbrado Público

1. Todo el viario y las zonas verdes de cada sector dispondrá de alumbrado público en red independiente.
2. El Ayuntamiento establecerá en cada caso las características de la red, así como podrá establecer condiciones de diseño de las luminarias y niveles de iluminación.

h) Red de Telefonía

1. Se diseñará una red propia enterrada de telefonía para dar servicio a todas las parcelas de cada sector, según la reglamentación legal al efecto.

TITULO SEGUNDO. **GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

Capítulo I. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.1.1. Ámbitos de Gestión

1. Son ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento las Unidades de Actuación en Suelo Urbano y los Sectores de Suelo Urbanizable, que se delimitan en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes.
2. Podrán delimitarse nuevas unidades de actuación mediante los procedimientos establecidos en la legislación urbanística, cuando se justifique tal necesidad y así lo recuerde el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.

Art. 2.1.2. Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

1. El desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado se acometerá mediante Unidades de Actuación, que vienen definidas en los Planos de Ordenación Detallada del PGO y en las fichas de la Memoria de Ordenación y en el Documento de Ámbito de Gestión.
2. Bien pueden venir directamente detallados por el Plan General, o bien pueden delimitarse y detallarse mediante Plan Parcial, estando sujetas al mismo nivel de cesiones que en el Suelo Urbanizable, así:

- ⇒ Al menos 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificabilidad para zona verde, que deberán urbanizarse.
- ⇒ Al menos 10 m² de suelo por cada 100 m² de edificabilidad para dotación pública.
- ⇒ El 10% de la edificabilidad total del ámbito como aprovechamiento medio.
- ⇒ El viario público rodado o peatonal que resulte de la ordenación de la Unidad de Actuación que deberán estar urbanizados.
- ⇒ Cualquier otro tipo de Cesión que se convenga entre las partes y se refleja en el Convenio Urbanístico.

Comoquiera que existe variedad de tamaños de unidades y circunstancias urbanísticas diversas, las diferentes cesiones se podrán redimensionar atendiendo a los siguientes criterios:

- ⇒ Se podrán acumular las cesiones públicas de verde y dotación indistintamente, bien todos en verde bien en dotación, de forma tal que la suma de ambos cumplimente la cesión de suelo de 40 m² por cada 100 m² de edificabilidad.
 - ⇒ Se podrá asimismo aumentar las cesiones de verde y dotación, de forma tal que se concentre la edificabilidad total en las parcelas residenciales resultantes.
 - ⇒ El equipamiento privado podrá bien utilizarse como comercial en planta baja en aquellas unidades donde dicho uso se permita o bien transformarse dicha cesión en aumento de dotación.
3. Los compromisos de urbanización de las Unidades de Actuación son similares a las del Suelo Urbanizable, así:
 - ⇒ Urbanización completa del viario público rodado y peatonal con todas las redes infraestructurales y las correspondientes acometidas a las redes públicas existentes.
 - ⇒ Urbanización completa de las zonas verdes previstas según los condicionantes del Plan General y de los criterios municipales, a cuyo fin se recogerán en el correspondiente Convenio Urbanístico.

- ⇒ Se podrá subdividir una Unida de Actuación en fases diferenciadas de urbanización siempre que formen un conjunto funcional autónomo.
 - ⇒ Podrá simultanearse la edificación de las parcelas privadas y públicas con la urbanización, quedando sujetas las licencias de primera ocupación y apertura a la recepción de la urbanización por parte del ayuntamiento.
4. Para el desarrollo de las Unidades de Actuación se seguirán los siguientes criterios:
- ⇒ Las Unidades detalladas desde el propio Plan General mantendrán su ordenación, pudiéndose hacer ajustes de ámbito razonados, por cuestiones de facilidad de gestión, ajustes de propiedades, protección de recursos naturales o culturales, etc., pudiendo variar la superficie hasta un 5% del total.
 - ⇒ Se podrán asimismo reordenar variando la localización de las cesiones, cuando se produzca una nueva ordenación mediante Plan Parcial.
 - ⇒ Comoquiera que la escala urbanística de la ordenación utilizada es mayor que la propia escala que se utiliza para el desarrollo propio de la edificación, será preceptivo acompañar previo al Convenio Urbanístico una Propuesta Previa, donde se fijen en detalle la ordenación y las cesiones previstas por el Plan General. Precisaré la aprobación municipal para viabilizar los instrumentos de desarrollo.
5. Los instrumentos de desarrollo de las Unidades de Actuación serán los siguientes:
- Plan Parcial en caso de no venir detallada la ordenación por el Plan General o querer variarla.
 - Convenio Urbanístico y elección del Sistema de Ejecución.
 - Proyecto de Urbanización (con todas las redes infraestructurales y acometidas a las redes públicas).
 - Proyecto de Equidistribución o Reparcelación.

Art. 2.1.3. Actuaciones Urbanísticas Aisladas en Suelo Urbano Consolidado AUA.

1. Las Actuaciones Urbanísticas Aisladas AUA, van dirigidas a la gestión del Suelo Urbano Consolidado y destinadas en general a aperturas de calles o puntualmente a operaciones de cesión de Zona Verde o Dotación.
2. Vienen definidas en los Planos de Ordenación Detallada y sus parámetros y condiciones establecidas en el documento N°9c Suelo Urbano II.
3. Para el desarrollo de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas será preceptivo el convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento, la elección del concreto Sistema de Ejecución Privado, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Equidistribución.
4. Cuando por motivos de dificultad de gestión, no sea posible actuar por Sistema Privado de Gestión, podrá sustituirse por Sistema Público de Cooperación o Expropiación, pudiendo el ayuntamiento aplicar contribuciones especiales.

Art. 2.1.4. Gestión en Suelo Urbano Consolidado sin Ámbito Definido.

Se da la circunstancia de que en el Suelo Urbano Consolidado sin ámbito de Gestión definido por el Plan General, pueda existir la necesidad de proceder a urbanizar un frente de calle y/o completar alguna de las redes infraestructurales, o incluso mejorar una urbanización deficiente.

En estos casos se seguirán los siguientes criterios:

1. El Ayuntamiento podrá definir un nuevo ámbito de Actuación Urbanística aislada para actuar mediante Cooperación por Obra pública Ordinaria, pudiendo aplicar contribuciones

especiales, como pueda ser el caso de la apertura o ampliación de una calle que afecta a varios propietarios.

2. La actuación se limita al frente de una parcela Urbana, con deficiente estado de urbanización y la misma se resuelve conjuntamente con la Licencia de Edificación, a cuyo fin se aplicará, los siguientes criterios:
 - a. Por parte del Promotor se redactará Proyecto de Urbanización completo de las calles a que de frente la parcela.
 - b. Por parte del Promotor se ejecutará al menos la mitad del ancho de calle o calles a que de frente la parcela, de forma que pueda “funcionar” dicho ancho de viario, completándose posteriormente el resto de la urbanización por el propietario colindante al objeto de completar el ancho de viario y el resto de la urbanización.
 - c. Se establecerá el correspondiente aval para garantizar la urbanización prevista, devolviéndose con la licencia de primera ocupación.

Art. 2.1.5. Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.
2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación o polígonos dentro del ámbito que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el punto 1 del artículo anterior, atendiendo a las instrucciones – en su caso – que realice el Plan General.

Art. 2.1.6. Sistemas de Ejecución

1. Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano y los Sectores de Suelo Urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución público o privado que se determine expresamente o conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes.
2. Además, también se prevé la posibilidad de que la gestión urbanística se lleve a cabo mediante las figuras sustitutorias o complementarias del Convenio Urbanístico y de la Ocupación Directa, en los supuestos y condiciones recogidos en estas Normas, y de acuerdo a la regulación y a los procedimientos contenidos en la legislación urbanística.
3. Cuando se delimite una unidad de actuación o polígonos con posterioridad al Plan General, bien por el planeamiento de desarrollo o por el procedimiento establecido para ello, deberá optarse entre los sistemas de ejecución privada o pública, especificando en este caso el concreto sistema de ejecución elegido.
4. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o en un sector urbanizable quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afección en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de forma previa al inicio de cualquier proceso para su desarrollo.

Art. 2.1.7. Sustitución del Sistema de Ejecución y Ejecución Forzosa

1. El sistema de ejecución previsto por el planeamiento podrá ser sustituido por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose en todo caso a las disposiciones y a los trámites establecidos para ello por la legislación urbanística aplicable.

2. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de ejecución en aquellos supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos o desistimiento de los propietarios, en su caso, cuando así lo determine la legislación urbanística aplicable y mediante el procedimiento del Sistema de Ejecución Forzosa.

Art. 2.1.8. Aplicación de los Sistemas de Ejecución Privada

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable o de una unidad de actuación por los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privado, se contienen – en su caso – las instrucciones y los plazos para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los números siguientes.
3. En las unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable, salvo que la ficha correspondiente contenga otras determinaciones, se deberán presentar de forma conjunta el Proyecto de Urbanización y el instrumento de gestión que corresponda según el Sistema. Asimismo podrá presentarse en paralelo el Convenio Urbanístico y el Proyecto de Equidistribución.

Art. 2.1.9. Aplicación del Sistema de Cooperación.

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en un sector o en una unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y sufragan los gastos de urbanización, siendo el Ayuntamiento el que ejecuta las obras de urbanización, salvo el supuesto de propietario único regulado en este mismo artículo, procediéndose a la reparcelación de los terrenos a través del instrumento de gestión pertinente para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución del mismo, salvo que se declare innecesaria la reparcelación.
2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el sector o Unidad de Actuación a través de Proyecto de Reparcelación, salvo que se declare expresamente como innecesaria de conformidad con los supuestos y el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
La totalidad de los gastos de urbanización y gestión serán a cargo de los propietarios afectados, salvo en las circunstancias señaladas en la legislación urbanística y con los criterios determinados en estas Normas, siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legalmente.
3. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determine por el Sistema de Cooperación, se contienen – en su caso – las especificaciones concretas para el desarrollo de tal sistema en el ámbito correspondiente.
4. En los casos en que resulte posible, el Proyecto de Reparcelación – Equidistribución se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento.
5. Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que los propietarios puedan presentar propuestas de reparcelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.

6. En el Sistema de Cooperación, el Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución parcial de una Unidad de Actuación o Polígono con respecto a la reparcelación global de la misma. En tal caso, cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha unidad, siempre que cumplimente las cesiones y los costes de urbanización correspondientes, en función del aprovechamiento que le corresponde, y se justifique que la parcela resultante a adjudicarle se ubicará dentro de los límites de su finca original.
7. El Ayuntamiento también podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro que se proyecte, y se actúe de conformidad con los procedimientos legalmente previstos.
8. Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante Convenio Urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 2.1.10. Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir de forma equitativa los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias de planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el planeamiento, incluido el que corresponda al Ayuntamiento. Dicho objeto podrá limitarse a cualquiera de las anteriores finalidades e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.
2. Para llevar a cabo lo anterior, el Proyecto de Reparcelación determina la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable.
3. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en la legislación urbanística aplicable, o – en su caso – en este Plan General, según su objeto y finalidad, así como lo que resulte necesario para su inscripción registral.
4. En las condiciones y con los requisitos establecidos legalmente, la reparcelación podrá llevarse a cabo mediante los procedimientos abreviados reconocidos en la legislación urbanística aplicable.

Art. 2.1.11. Sistema de Expropiación

1. En el sistema de ejecución por expropiación, la Administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por sí mismas las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
2. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resultan de los registros públicos.
3. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de titulares de bienes y derechos así como de la descripción de éstos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.
4. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Cuando en la unidad de actuación a ejecutar por expropiación existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración competente el procedimiento que legalmente proceda **para la mutación demanial o la desafectación** según proceda.
6. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario.
7. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al Ayuntamiento.

Art. 2.1.12. Ocupación Directa

1. La ocupación directa podrá utilizarse para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales, espacios libres públicos y a dotaciones públicas, en sustitución de la expropiación, siempre que se den los requisitos legalmente previstos para ello. El procedimiento, las condiciones y los efectos de la ocupación directa serán los establecidos en la legislación urbanística aplicable. También podrá emplearse en los supuestos legalmente contemplados.

Art. 2.1.13. Convenios Urbanísticos de Gestión

1. Cuando así lo proponga el propietario único o la totalidad de propietarios de una unidad o un sector, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos – previos los trámites administrativos oportunos y procedimientos establecidos legalmente – con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector, siendo innecesaria la tramitación del instrumento de gestión siempre que el Convenio cumpla con el contenido mínimo necesario para ello y se lleve a cabo el procedimiento legalmente establecido.
2. En este caso, el Convenio Urbanístico tendrán carácter jurídico administrativo y deberá someterse necesariamente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, de forma previa a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que se hayan incorporado al documento de este Plan General de forma previa a someterse a información pública.
3. Para este supuesto, el contenido mínimo del Convenio Urbanístico será el siguiente:
 - Descripción de las fincas, con certificado registral de titularidad y cargas.
 - Propuesta previa sobre cartografía más detallada ajustando propuesta del plan General.
 - Descripción de las parcelas privadas resultantes con definición de sus parámetros y condiciones urbanísticas.
 - Descripción de las parcelas de cesión municipal (viario, zonas vedes, espacios libres, dotaciones, etc) con sus parámetros y condiciones urbanísticas.
 - Descripción del aprovechamiento medio.
 - Adscripción del 25% de la Vivienda de Protección (En caso de estar el sector residencial adscrito a Vivienda de Protección).
 - Criterios de gestión, ejecución y plazos.
 - Obras de Urbanización y Programación temporal de las mismas. Recepción.
 - Garantías y Obligaciones de los Promotores.

- Cualquier otra condición específica que estime el Ayuntamiento en función del caso concreto.
4. Los Convenios Urbanístico en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante el pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir además la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.
 5. Como quiera que la legislación urbanística impide desde el marco del Plan General, elegir el concreto Sistema de Ejecución Privado, conjuntamente con el Convenio se tramitará la Elección del Sistema de Ejecución.

Capítulo 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art. 2.2.1. Parcelaciones y Segregaciones.

1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano incluido en unidades de actuación o en sectores del suelo urbanizable si no es en ejecución del correspondiente instrumento de gestión urbanística.
3. En todo caso, las parcelaciones y segregaciones estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la sectorial que pueda resultar de aplicación.

Art. 2.2.2. Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los capítulos correspondientes del Título Sexto de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas – en su caso – en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Parciales que incluyan tales elementos o por los Planes Especiales que se formulen para su ejecución.
3. Salvo aquellos que ordenan directamente el Plan General, los elementos de sistemas generales adscritos a los sectores de Suelo Urbanizable requerirán previamente a su ejecución la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen tales sectores, sin perjuicio de la facultad de la Administración Pública para acometer directamente su ejecución si circunstancias debidamente motivadas lo aconsejaren, previa formulación de los proyectos técnicos correspondientes.
4. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General determinan como sujetas a planeamiento de desarrollo requieren, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Parcial o Especial, sin perjuicio de la misma facultad de la Administración recogida en el apartado anterior.

Art. 2.2.3. Obras Ordinarias de Urbanización.

1. Las obras ordinarias de urbanización son aquellas que es necesario ejecutar según la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación o Sector.

2. La obtención del suelo afectado por una obra ordinaria de urbanización, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, o bien por expropiación u ocupación directa.
3. Constituye el sistema de ejecución más elemental y en general va dirigido a aperturas de nuevo viario en Suelo Urbano No Consolidado, donde no es posible obtener más cesión que el propio viario.
4. Pueden venir definidas y delimitadas en los Planos de Ordenación Detallada o bien a su vez el Ayuntamiento podrá definir las y delimitarlas en cualquier zona de Suelo Urbano para resolver problemas de falta de nivel de urbanización.
5. Pueden distinguirse dos tipos de Obra Pública Ordinaria (OPO) en relación a la situación catastral del ámbito delimitado. Una cuando no sea precisa la reparcelación por afectar la cesión del viario de forma igual a todos los propietarios. Otra cuando sea precisa la reparcelación al estar afectados los propietarios de manera desigual.
6. El desarrollo de la Obra Pública Ordinaria exige la redacción de Proyecto de Urbanización y Convenio Urbanístico para precisar la contribución de los propietarios afectados.

Art. 2.2.4. Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento.

1. El planeamiento no podrá establecer plazos máximos para su gestión y ejecución superior a los establecidos en el presente artículo, salvo que contenga una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el instrumento correspondiente.
2. A efecto de lo establecido en el número anterior y con carácter subsidiario, se determinan los siguientes plazos máximos para la gestión y ejecución de planeamiento:
 - a) Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación. Cuando no se cuente con la ordenación pormenorizada completa, el plazo máximo para presentar tal iniciativa será el fijado para tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.
 - b) Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
 - c) Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contado a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.
 - d) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.
 - e) Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

- f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

Art. 2.2.5. Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización.

1. En el suelo que cuente con ordenación pormenorizada y una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y en su caso, el instrumento de gestión urbanística que corresponda, podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del instrumento de gestión, si éste fuera necesario.
 - b) Que la infraestructura básica de la etapa de urbanización en la que se encuentre la parcela esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios, lo que deberá expresarse en la licencia de edificación y garantizarse en la forma en que estime la Administración Municipal.
 - c) Que, igualmente, se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación se encuentre finalizada la ejecución de los espacios libres públicos que estén adscritos a la etapa de urbanización correspondiente, según se determine en el Proyecto de Urbanización.
 - d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - e) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela de que se trate.
2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a parcelas:
 - a) Explanación.
 - b) Saneamiento.
 - c) Encintado de bordillos y base del firme.
 - d) Capa intermedia asfáltica del firme.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de Alumbrado Público.
 - g) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
 - h) Acometidas de servicio a terrenos para dotación de equipamiento.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, y el resto de los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización, así como se haya producido la recepción de las obras.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los

daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiera prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

5. Los requisitos y deberes anteriores deberán consignarse con idéntico contenido en los documentos que se otorguen sobre cuantos negocios jurídicos se celebren, cuando impliquen la transmisión o concesión de facultades o derechos sobre el uso, disfrute, disposición o dominio de la parcela y de todo o parte de la edificación a realizar en ella.

Art. 2.2.6. Clases de Proyectos de Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases genéricas:
 - a) De urbanización.
 - b) De viario estructural.
 - c) De edificación.
 - d) De otras actuaciones urbanísticas.
 - e) De actividades e instalaciones.
2. Las Ordenanzas Municipales podrán determinar, diferenciar y regular los tipos de proyectos de ejecución que resulten según su objeto, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en estas Normas.

Art. 2.2.7. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, que tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización material de las obras de acondicionamiento urbanístico en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos, en ejecución de lo determinado por el Plan General y, en su caso, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo y Ordenanzas Municipales, para el Suelo Urbano, Urbanizable y de Asentamiento Rural.
2. Los proyectos de Ejecución de Sistemas son igualmente proyectos de obras, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales previstos directamente en el Planeamiento General o determinados en los correspondientes Planes Especiales.
3. Los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Ejecución de Sistemas no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación.
4. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto, debiendo su documentación estar integrada por:
 - I. Memoria descriptiva de las características de las obras,
 - II. Plano de situación,
 - III. Planos de Proyecto y de Detalle,
 - IV. Mediciones,
 - V. Cuadros de precios descompuestos,
 - VI. Presupuesto y
 - VII. Pliego de condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras.
 - VIII. Anexos de cálculos de redes.

A efectos de su definición den los Proyectos, las obras de urbanización se desglosarán en los siguientes grupos:

- a. Excavaciones y movimientos de tierras.
- b. Pavimentación de viario.
- c. Red de riego e hidrantes.
- d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales con sistema separativo (*).
- e. Red de distribución de agua potable y depósitos de agua.
- f. Red de distribución de energía eléctrica y estación transformadora.
- g. Canalizaciones de telecomunicaciones.
- h. Galerías de servicios.
- i. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j. Alumbrado publico.
- k. Aparcamientos subterráneos.
- l. Señalizaciones y marcas.

(*) *La red de evacuación de aguas separativa se extenderá a la edificación en cualquier categoría de suelo para obra nueva.*

5. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En este sentido deberán atender las determinaciones que se desprendan del Plan Director de Infraestructuras Municipal.
6. Todas las redes infraestructurales deberán resolverse enterradas *en cualquier categoría de suelo para obra nueva.*
7. Los proyectos de Ejecución de Sistemas podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada y su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de licencias municipales de obras.
8. Los Proyectos de Urbanización se regularán además por lo dispuesto en el Art. 67-70 del Reglamento de Planeamiento y el Art.226- del Real Decreto 183/2004 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias sobre Recepción de las Obras de Urbanización.

Art. 2.2.8. Plan Director de Infraestructuras.

1. El Plan Director de Infraestructuras se define como el documento marco en el que se ordenan la globalidad de las redes y servicios necesarias para la urbanización del municipio y que servirán para el desarrollo de los suelos urbanizables y urbanos.
2. Debido a la descoordinación de las diferentes zonas del municipio entre el conjunto de las redes infraestructurales y al objeto de asegurar un correcto desarrollo del conjunto de los sectores urbanos y urbanizables, deberá redactarse promovido por el ayuntamiento, un Plan Director de Infraestructuras, entre cuyos cometidos deberán plasmarse los siguientes:
 - a. Asegurar un correcto dimensionamiento de las redes de carácter general que conectan unos sectores con otros.
 - b. Asegurar las correspondientes acometidas a las redes supramunicipales o comarcales al objeto de que se disponga de “abastecimiento” o vertido para cada una de las redes (viaria, saneamiento, pluviales, abastecimiento, electricidad, alumbrado, riego, telefonía, etc.)

- c. Uniformizar los acabados y los materiales del conjunto de las urbanizaciones de los sectores urbanos y urbanizables de cara a facilitar su mantenimiento por parte del ayuntamiento.
3. Si bien el Plan Director de Infraestructuras debería ejecutarse como un documento unitario que resolviera de forma conjunta todas las redes, por cuestiones de oportunidad, conveniencia o financiación, este podrá ejecutarse por conjunto de redes similares, siempre que se garantice la correcta coordinación con las demás.
4. Con carácter complementario y para actuaciones singulares o problemas de indefinición de urbanización no contemplados, el Ayuntamiento podrá exigir cualquier estudio o normativa complementaria que aborde dicha problemática.

TITULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA EDIFICACIÓN.

Capítulo I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 3.1.1. Consultas e Informes.

1. Todo administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas Municipales toda la documentación urbanística existente, a cuyo efecto estará a disposición del público.
2. Asimismo, tendrá derecho a ser informado por escrito previo pago de las tasas correspondientes, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, o de cualquier duda o interpretación municipal al respecto.

Art. 3.1.2. Cédulas Urbanísticas.

1. Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas, se acreditarán mediante la cédula urbanística, previamente al otorgamiento de las licencias, cuando así lo haya establecido el Ayuntamiento o lo solicite el interesado.

Para las fincas o partes de ellas que puedan ser edificables, la cédula contendrá al menos, las especificaciones siguientes:

- a) Obras de urbanización que puedan ser precisas para adquirir la condición de solar edificable.
- b) Alineación y rasante de las vías y edificaciones (sin perjuicio de su necesario replanteo). Retranqueos.
- c) Chaflanes
- d) Tipo de edificación (Zona de Ordenanza)
- e) Frente y fondo edificable u ocupación máxima de los solares. Fondo máximo. Parcela mínima.
- f) Vuelos
- g) Sótanos y/o semisótanos
- h) Uso
- i) Edificabilidad (altura y/o superficie edificable)
- j) Aparcamiento que deba preverse
- k) Condiciones urbanísticas del jardín delantero y del cerramiento de parcela, si lo hubiere.
- l) Condiciones urbanísticas y/o estéticas de fachada y de cubierta.
- m) Cualquier otra condición específica que defina para dicha zona o ámbito el Plan General.

Art. 3.1.3. Solicitud del Señalamiento de Alineaciones y Rasantes. Plazos.

1. Toda actuación edificatoria deberá llevarse a cabo sobre las alineaciones y rasantes establecidas por el Ayuntamiento.
2. El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de una licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, a la

que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si la solicitud de licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico.

3. Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.
4. El Ayuntamiento podrá ajustar, caso de no venir suficientemente señalado en el Plan, alineaciones y rasantes al efecto de conseguir una mejor solución, un mejor encuentro entre las edificaciones o una mejor adecuación al terreno o en su caso exigir la ejecución del "Estudio de Detalle" correspondiente.

Capítulo 2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA Y SOLICITUDES MUNICIPALES. DOCUMENTACIÓN

⊕ GENERALIDADES

Art. 3.2.1. Actos Sujetos a Licencia Urbanística. Solicitudes Municipales.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística o a solicitudes municipales, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes:
 - INFORMES URBANÍSTICOS Y CAMBIOS DE TITULARIDAD.
 - a) Información Urbanística.
 - b) Certificado Urbanístico.
 - c) Cédula de Habitabilidad.
 - d) Certificado de Antigüedad.
 - e) Certificado Urbanístico de Cambio de Uso.
 - f) Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.
 - g) Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.
 - h) Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.
 - i) Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.
 - j) Prescripción de Infracción Urbanística.
 - LICENCIAS DE OBRAS EN SUELO URBANO - URBANIZABLE.
 - a) Licencia de Obra Menor.
 - b) Licencia de Movimiento de Tierra, excavaciones y vallado.
 - c) Licencia de Obra Mayor.
 - d) Licencia cambio de titularidad de obra mayor.
 - e) Licencia de apertura de zanjas.
 - f) Licencia de demolición.
 - g) Licencia de ocupación de la vía para carga y descarga de obra.
 - h) Licencia para instalación de grúa desmontable.
 - i) Licencia de Reforma de Proyecto de Obra.
 - j) Presentación de documentación para unir a expedientes.

- k) Licencia para carteles de propaganda.
 - APERTURAS Y OCUPACIONES.
 - a) Licencia de primera ocupación.
 - b) Licencia de apertura de Actividades Inocuas.
 - c) Licencia de apertura de Actividades Clasificadas.
 - LICENCIAS DE OBRAS DE CARÁCTER RÚSTICO.
 - a) Licencia de Movimiento de tierras.
 - b) Licencia de Invernadero.
 - c) Licencia de Granja.
 - d) Licencia de construcción de pozos, galerías, estanques y canalizaciones.
 - e) Licencia de construcciones agrícolas.
 - f) Licencia de casas prefabricadas.
 - LICENCIAS DE OBRAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO.
 - a) Licencia de segregación.
 - b) Licencia de parcelación.
 - c) Licencia de agrupación.
 - d) Calificación Territorial.
 - e) Estudio de Detalle.
 - f) Plan Parcial.
 - g) Plan Especial.
 - h) Proyecto de Urbanización.
 - i) Recepción de Urbanización.
2. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Art. 3.2.2. Procedimiento de las Licencias.

1. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, debiéndose contemplar los siguientes actos de instrucción:
 - a) Los informes técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.
 - b) El plazo máximo para la resolución expresa será de tres meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud.
 - c) Transcurrido el plazo máximo para resolver expresamente, podrá entenderse, a todos los efectos, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territoriales, urbanísticos o sectoriales aplicables.

3. Los acuerdos de concesión de licencias que contengan autorización relativa a establecimientos alojativos turísticos serán notificados al Cabildo Insular correspondiente, en el plazo de quince días siguientes a la fecha del acuerdo.

Art. 3.2.3. Competencia para el Otorgamiento de Licencia Urbanística.

1. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine el Reglamento Orgánico Municipal y, en su defecto, al Alcalde.
2. No podrán otorgarse licencias urbanísticas cuando estén sujetas al previo informe o autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma hasta que por el promotor acredite la obtención de tal informe o autorización.

Art. 3.2.4. Eficacia Temporal y Caducidad de las Licencias Urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. Si dichas licencias no indicaran expresamente dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y dos años para terminarlas.
2. Los Ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia urbanística por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.
3. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos a que se refiere el número 1.
La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.
4. Sustituyendo al órgano municipal competente, la declaración de la caducidad podrá ser efectuada por el Cabildo Insular si, requerido aquél al efecto, no iniciara el procedimiento pertinente dentro de los diez días siguientes a la recepción del requerimiento o habiendo sido iniciado, no se resolviera en el plazo de tres meses, siempre que concurren los requisitos previstos para ello en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
5. Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras se otorgarán con plazo de vigencia. Reglamentariamente se determinarán dichos plazos, para el caso que no los expresaran las referidas licencias.

Art. 3.2.5. Efectos de la Licencia Urbanística.

1. La obtención de la licencia urbanística legítima la ejecución de los actos y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes. Sin embargo, cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la revisión o modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y las obras o usos no hayan aún concluido, se aplicará el siguiente régimen:

- a) El Ayuntamiento podrá declarar motivadamente la disconformidad, que conllevará, como medida cautelar, la inmediata suspensión de las obras o de los usos por plazo máximo de cuatro meses.

En caso de inactividad del Ayuntamiento, el Cabildo Insular podrá declarar tal disconformidad y suspensión, y en los términos del artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

- b) Previa audiencia del interesado, el Ayuntamiento revocará la licencia total o parcialmente, dentro del período de vigencia de la suspensión legal, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose puedan ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación, en su caso, de la indemnización a que por los daños y perjuicios causados hubiera lugar

⊕ **INFORMES URBANÍSTICOS Y CAMBIOS DE TITULARIDAD.**

Art. 3.2.6. Información Urbanística.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF, o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o Alta en el Catastro.
- Plano de situación situando la finca con sus medidas, de forma clara y respecto a puntos fácilmente identificables.
- Pago de tasas.

Art. 3.2.7. Certificado Urbanístico.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF, o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o Alta en el Catastro.
- Plano de situación situando la finca con sus medidas, de forma clara y respecto a puntos fácilmente identificables (solicitar en la oficina técnica municipal).
- Pago de tasas.

Art. 3.2.8. Cédula de Habitabilidad.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF, o documento acreditativo de la representación que ostenta, salvo que conste acreditado en el expediente de concesión de licencia de obras.
- Original de la certificación fina de obras suscrita por arquitecto superior y aparejador o arquitecto técnico que hayan intervenido en la dirección de la obra. La certificación final de obras deberá estar visada por los colegios profesionales respectivos, y en el que constará expresamente el número de viviendas terminadas, locales y garajes.

- Certificado redactado por el técnico autor del proyecto y visado por el colegio profesional correspondiente acreditativo del nº de viviendas terminadas, así como la superficie útil y construida de cada una de ellas y el nº de plantas sobre y bajo rasante.
- Licencia municipal de primera ocupación.
- Escritura de declaración de obra nueva terminada y si la edificación constara de más de una vivienda, escritura o división horizontal.
- Fotocopia completa y compulsada del alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles (modelo 902).
- Fotografía en color de la fachada principal.
- Original de Certificado de telecomunicaciones.
- Justificante del pago de la tasa correspondiente.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.9. Certificado de Antigüedad.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF.
- Documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o Alta en catastro.
- Fotografía reciente de las fachadas.
- Plano de situación, suministrado por la Oficina Técnica Municipal.
- Abono de Tasas.
- Escritura de Propiedad.
- Documento acreditativo de la antigüedad.

Art. 3.2.10. Certificado Urbanístico de Cambio de Uso.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o Alta en catastro.
- Plano de situación situando la finca con sus medidas, de forma clara y respecto a puntos fácilmente identificables (solicitar en la oficina técnica municipal).
- Abono de Tasas.

Art. 3.2.11. Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostenten la condición de titulares, adquirentes o, en su caso, transmitentes de los bienes inmuebles.

- Fotocopia del último recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) satisfecho sobre la finca objeto de transmisión o alteración.
- Original y fotocopia del documento que origine la alteración, ya sea escritura pública, contrato privado u otros, a efectos de comprobación, devolviéndose el original al declarante.
- Plano a escala o croquis que refleje todas las cotas necesarias para realizar el cálculo de superficie, en los que figure claramente la alteración que se ha producido, si no se hubiere utilizado a tal efecto la Hoja 3 impresa en la declaración.

Art. 3.2.12. Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostenten la condición de titulares, adquirientes o, en su caso, tramitadores de los bienes inmuebles.
- Fotocopia del último recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) satisfecho sobre la finca objeto de transmisión o alteración.
- Nueva construcción ampliación, reforma o rehabilitación con licencia:
 - ⇒ Datos de la finca y elementos constructivos.
 - ⇒ Fotocopia del documento de escritura de obra nueva.
 - ⇒ Certificado de final de obra.
 - ⇒ Fotografías de las fachadas (tamaño 10 x 15 cm.).
 - ⇒ Planos a escala: de situación, del solar y definitivos de cada planta distinta.
 - ⇒ Memoria de materiales y calidades.
 - ⇒ Coste de ejecución material de obras.
 - ⇒ En caso de que también se declare alteración del titular catastral, original y fotocopia del documento que origine la alteración, a efectos de comprobación, devolviéndose el original al declarante.
- Modificación de uso o destino
 - ⇒ Documento acreditativo de la modificación (licencia o autorización administrativa, proyectos visados, certificado técnico o documento equivalente).
 - ⇒ En caso de que también se declare alteración del titular catastral, original y fotocopia del documento que origine la alteración, a efectos de comprobación, devolviéndose el original al declarante.

Art. 3.2.13. Alteración Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostenten la condición de titulares, adquirientes o, en su caso, tramitadores de los bienes inmuebles.

- Fotocopia del último recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) satisfecho sobre la finca objeto de transmisión o alteración.
- Original y fotocopia del documento que origine al alteración, ya sea escritura pública, contrato privado u otros, a efectos de comprobación, devolviéndose el original al declarante

Art. 3.2.14. Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostenten la condición de titulares, adquirientes o, en su caso, tramitadores de los bienes inmuebles.
- Fotocopia del último recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) satisfecho sobre la finca objeto de transmisión o alteración.
- Original y fotocopia del documento que origine al alteración, ya sea escritura pública, contrato privado u otros, a efectos de comprobación, devolviéndose el original al declarante

Art. 3.2.15. Prescripción de Infracción Urbanística

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF, o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o Alta en el Catastro.
- Plano de situación proporcionado por la oficina técnica municipal.
- Fotografía de cada una de las fachadas con el nombre del solicitante en el anverso.
- Plano acotado de plantas a escala mínima 1:50 y máxima 1:100 en el que se reflejen las dependencias de la edificación
- Pago de tasas.
- Certificado Técnico visado de la seguridad constructiva de la edificación.
- Fotocopias de escrituras del terreno donde está ubicado el inmueble.
- Fotocopia de recibo de agua y luz desde hace cuatro años.

Art. 3.2.16. Alineaciones y Rasantes.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF, o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Levantamiento topográfico a escala mínima de la parcela y su entorno más inmediato, donde queden reflejados las edificaciones colindantes, así como las vías a las que da frente la parcela.

- Plano de situación proporcionado por la oficina técnica municipal señalando la finca y dimensiones de la misma.

Art. 3.2.17. Declaración de Vivienda de Necesidad Social.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostenten la condición de titulares, adquirentes o, en su caso, tramitadores de los bienes inmuebles.
- Fotocopia del recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) o alta en el Catastro.
- Fotocopia del Libro de Familia.
- Nota simple informativa del Registro de la Propiedad.
- Fotocopia compulsada de la escritura del Registro de la Propiedad.
- Fotocopia de la última declaración de la Renta y/o documento acreditativo de los ingresos de la Unidad familiar.
- Certificación negativa de Hacienda.
- Croquis de distribución de la Vivienda.
- Fotografía estado actual de la fachada.
- Certificado Patronal.
- Plano de situación suministrado por la Oficina Técnica Municipal.
- Certificado de Demarcación de Costas de “No invadir dominio público marítimo – terrestre”.
- Abono de tasas.

⊕ LICENCIAS DE OBRAS EN SUELO URBANO-URBANIZABLE

Art. 3.2.18. Licencia de Obra Menor

(Se incluyen en estas licencias, las obras de carácter menor que afectan e edificaciones en régimen de *Fuera de Ordenación*. Solo se permitirán las obras destinadas a la conservación o mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad de lo existente).

Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Plano Catastral a escala 1:1000, señalando el inmueble (solicitar en el ayuntamiento).
- Fotografía de las fachada/s, o del estado actual de las obras que se pretenden realizar. Con el nombre del solicitante en el anverso.
- Croquis a escala actual del inmueble o de las obras a realizar.
- Presupuesto y mediciones de obra.

- En caso de ocupación de la vía pública, croquis a escala señalando la superficie a ocupar.
- Acta de Alineaciones y Rasantes en caso de que la obra consista en un murado que de a la vía pública.
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.
- Autorización de la comunidad de propietarios, en su caso.

Art. 3.2.19. Licencia de Movimiento de Tierras, Excavaciones y Vallado

Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro.
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante.
- Contrato de Dirección Facultativa.
- Licencia de Proyecto Básico de la Edificación.
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1000 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - Plano de perfiles, muros de contención, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública o fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - Memoria técnica complementaria explicativa de la característica, programa y coordinación de los trabajos.
 - Presupuestos de ejecución de las obras, con el beneficio industrial, y los honorarios de los técnicos competentes.
 - Plano del Vallado de la Parcela
 - Estudio de Seguridad y Salud.

Art. 3.2.20. Licencia de Obra Mayor

Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Proyecto Básico o de Ejecución de la Obra visados:
 - Tres ejemplares
 - Cuatro ejemplares si la obra a realizar estuviera al margen de la carretera del Cabildo.
 - Dos ejemplares, edificio no residencial
- Dirección facultativa de técnicos (Arquitecto y Arquitecto Técnico).
- Acta de Alineación y Rasantes
- Estadística, Edificación y Vivienda.

- Proyecto de Telecomunicaciones visado (1 ejemplar), en el caso de edificaciones que deban acogerse al régimen de propiedad horizontal.
- Estudio de Seguridad y Salud (dos ejemplares) o estudio básico de seguridad y salud (en su caso).
- Croquis o plano donde se señale la superficie a ocupar en vía pública (en su caso).
- Calificación territorial en el caso de que la obra se vaya a realizar en suelo rústico.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.
- Levantamiento topográfico completo de la parcela y zonas colindantes.
- En caso de encontrarse dentro de BIC o Sitio Catalogado deberá presentar Propuesta Previa con plano de fachadas colindantes.

Art. 3.2.21. Prorroga de Licencia de Obra

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia de DNI con documento de constitución de sociedad y/o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto Bienes Inmuebles (IBI) o Alta en el catastro.
- Parte de encargo de Dirección de Obras de Arquitecto, en caso de que el anterior hubiera caducado (Para obras mayores).
- Presupuesto actualizado de lo que queda por ejecutar.
- Copia de la licencia concedida de la cual se solicita prórroga.
- Copia de la carta de pago de la licencia mencionada.
- Plano de situación (proporcionado por la Oficina Técnica).

Art. 3.2.22. Solicitud de Reforma de Proyecto

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia de la Licencia urbanística.
- Planos reformados y memoria visados por Colegio correspondientes (duplicado ejemplar). En la memoria explicativa de la modificación o reforma se deberá indicar de forma clara e inequívoca, el presupuesto de la reforma y su valoración o incidencia con el presupuesto inicial del proyecto de la Obra.
- Plano de situación proporcionando por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.23. Solicitud de Cambio de Titularidad de Obra mayor

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta de ambos.
- Copia de la escritura Compra-Venta
- Copia de la licencia de Construcción
- Escrito de conformidad del solicitante y transmítere

- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.24. Licencia de Apertura de Zanjas

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Croquis.
- Presupuesto de las obras.
- Planos de servicios existentes.
- Plan de trabajo. Duración.
- Situación de la acera o calzada.
- Prohibición/ Limitación al tráfico

Art. 3.2.25. Licencia de Demolición

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento que constitución de sociedad y/o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo Impuesto Bienes Inmuebles o alta en el catastro.
- Proyecto Técnico (1 ejemplar) visado por el Colegio correspondiente.
- Contrato de Dirección Facultativa.
- Seguro de Responsabilidad Civil.
- Plano de Situación proporcionado por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.26. Licencia de Ocupación de la Vía para Carga y Descarga de Obra

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo Impuesto Bienes Inmuebles o alta en el catastro.
- Plano de Situación proporcionado por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.27. Licencia para Instalación de Grúa Desmontable

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostente la condición de titulares, adquirientes o, en su caso, tranmitentes de bienes inmuebles.
- Proyecto técnico (2 ejemplares)
- Fotocopia del Recibo del seguro de Responsabilidad Civil.
- Fotocopia de la Licencia de Obra.

- Certificado de la empresa instaladora
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.28. Licencia para Carteles de Propaganda.

1. Para el Suelo Rústico en sus distintas categorías, queda expresamente prohibidos todo tipo de carteles de propaganda, permitiéndose únicamente los carteles de señalización de vías y carreteras.
2. En el Suelo Urbano se permite únicamente colocar carteles de propaganda de los establecimientos comerciales o industriales, que deberán colocarse pegados a fachada, en el ancho de los huecos y con un máximo de 40 cm. de altura. Quedan expresamente prohibidas las vallas publicitarias.

Deberá asimismo presentar la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo Impuesto Bienes Inmuebles o alta en el catastro.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- Esquema de cartel sobre plano de fachada o foto
- Presupuesto estimado.

Art. 3.2.29. Licencia de Vado

Deberá asimismo presentar la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostente la condición de titulares, adquirientes o, en su caso, tranmitentes de bienes inmuebles.
- Si es vivienda: fotocopia de la cédula de habitabilidad o Primera Ocupación.
- Si es un local: Fotocopia de la licencia de Apertura concedida o solicitud de la misma.
- Si es un edificio o Cdad. De Propietarios: Fotocopia de la Licencia de Ocupación concedida.
- Si es un solar: Titularidad del mismo o de estar arrendado.

Art. 3.2.30. Licencia de Legalización

Deberá presentarse la misma documentación que par un proyecto de Obra Mayor.

⊕ APERTURAS Y OCUPACIONES

Art. 3.2.30. Licencia de Primera Ocupación

Deberá asimismo presentar la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta. (Sólo di no constara acreditada en el expediente de concesión de la licencia de obra).

- Fotocopia de licencia de construcción (Sólo en caso de que no se hubiere indicado en el apartado anterior el número y fecha del acuerdo de concesión).
- Certificado Finalización de Obra Original visado por el Colegio oficial correspondiente.
- En el supuesto de que se hubieran introducido modificaciones en el proyecto, acompañar copia de la licencia de autorización de cambios.
- Certificado final del Proyecto de Infraestructuras comunes de telecomunicaciones visado, en su caso.
- Plano de situación, proporcionado por la Oficina Técnica.
- Alta en Catastro.

Art. 3.2.31. Licencia de Apertura de Actividades Inocuas

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Si el solicitante es persona jurídica, copia de los Estatutos de la Sociedad.
- Fotocopia del Impuesto de Actividades Económicas
- Fotocopia de la Escritura de Propiedad o Contrato de Arrendamiento.
- Licencia de primera ocupación del local o en su defecto, Certificado expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, relativo a que el edificio o local reúne las condiciones de seguridad y solidez y evacuación de aguas negras necesarias para ejercer la actividad.
- Recibo de la contribución Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o en su defecto copia de Alta.
- Certificado técnico. **(1)**
- Memoria de la actividad a realizar.
- Fotocopia del recibo del agua
- Recibo de la basura o en su caso Alta en recogida de basuras.
- Si la apertura que se pretende, está al margen de una carretera del Cabildo, deberá solicitarse autorización previa al Servicio de Carreteras del Cabildo.

PARA FARMACIAS, ADEMÁS DE LO GENERAL

- Informe del Servicio Canario de Salud, autorizando la apertura, con base a la inspección que realiza el Inspector Farmacéutico.

PARA EL RESTO DE LOS SERVICIOS RELACIONADOS CON LA SALUD, ADEMÁS DE LO GENERAL:

- Autorización del Servicio Canario de Salud.

PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, ADEMÁS DE LO ANTERIOR:

- Autorización previa del Cabildo Insular de Tenerife.

(1) El Certificado Técnico deberá ser emitido por técnico competente, haciendo constar que el local cumple la reglamentación vigente que le es de aplicación para ejercer la actividad objeto de certificación y especificando la misma.

En todo caso deberá contener la siguiente documentación:

- Plano de situación preferible a escala 1:1000 o 1:2000 del planeamiento vigente, indicando la ubicación exacta del inmueble VISADO por el Colegio

correspondiente, al igual que el resto de la documentación que obre en el Certificado Técnico.

- Plano de Ubicación del local dentro del inmueble (centro comercial, edificación, etc....).
- Plano del local o recinto (planta y sección) a escala 1:50 o 1:100, indicando la distribución del mismo (con las superficies de cada dependencia), las instalaciones (alumbrado, fuerza, alumbrado de emergencia, señalización, ventilación, aire acondicionado, etc.).

Art. 3.2.32. Licencia de Apertura de Actividades Clasificadas

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Copia de los Estatutos de la Sociedad (si es persona jurídica).
- Proyecto Técnico (3 ejemplares visados por el Colegio Oficial correspondiente)
- Certificado de prescripción urbanística.
- Licencia de primera ocupación del local o en su defecto, Certificado expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, relativo a que el edificio o local reúne las condiciones de seguridad y solidez del local y evacuación de aguas negras necesarias para ejercer la actividad. En este último caso, deberá adjuntar a la solicitud copia de la licencia de obra, y si careciera de dicha licencia, certificado de prescripción de infracción urbanística.
- Licencia de obra
- Recibo de contribución de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Alta de Recogida de basuras.
- Fotocopia del impuesto de Actividades económicas (IAE)
- Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
- Relación de los Vecinos.

PARA BARES CON MÚSICA, ADEMÁS DE LO ANTERIOR:

- Proyecto de Insonorización (3 ejemplares, pueden venir incluidos en el proyecto de instalación).

PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, ADEMÁS DE LOS ANTERIORES

- Autorización previa del Servicio de Turismo, en su caso.

PARA SERVICIOS RELACIONADOS CON LA SALUD, ADEMÁS DE LO GENERAL:

- Autorización del Servicio Canario de Salud.

Art. 3.2.33. Cambio de Titularidad de Licencia de Apertura de Establecimientos

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del Impuesto de Actividades económicas (IAE).
- Contrato de alquiler o escritura de propiedad

- Recibo de contribución Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Alta de recogida de basuras
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- Fotocopia de la Licencia del titular anterior.

Si la solicitud se realiza a través de representante:

- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta

Uno de los siguientes documentos:

- Fotocopia de los estatutos de la sociedad a la que representa, se en ellos el firmante figura como representante de dicha sociedad.
- Poder notarial que acredita la representación.

⊕ **LICENCIAS DE CARÁCTER RÚSTICO**

Art. 3.2.34. Licencia de Movimientos de Tierras

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Precisa calificación territorial previa
- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante
- Contrato de Dirección Facultativa
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topografía de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1000 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - Plano de perfiles, muros de contención, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública o fincas o construcciones vecinas que puedan se afectadas por el desmonte o terraplén.
 - Memoria técnica complementaria explicativa de la característica, programa y coordinación de los trabajos.
 - Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial, y los honorarios de los técnicos competentes.

Art. 3.2.35. Licencia de Invernadero

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Precisa calificación territorial previa
- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante

- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topográfico de la parcela a escala no menor de 1:500 en el que se indiquen las cotas, la edificación y arbolado existente, así como la distancia a los núcleos urbanos o asentamientos rurales más próxima.
 - Plano de perfiles, muros de contención, etc.
 - Memoria técnica explicativa de las características de la instalación, en justificación a la Normativa Estructural, conexión de las redes infraestructurales, etc.
 - Presupuesto de ejecución de las obras con beneficio industrial y honorarios de técnicos.

Art. 3.2.36. Licencia de Granja

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Precisa calificación territorial previa
- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topográfico de la parcela a escala no menor de 1:500 en el que se indiquen las cotas, la edificación y arbolado existente, así como la distancia a los núcleos urbanos o asentamientos rurales más próxima.
 - Plano de perfiles, muros de contención, etc.
 - Memoria técnica explicativa de las características de la instalación, su justificación a la Normativa Estructural, conexión de las redes infraestructurales, justificación de desechos, estercoleros, etc.
 - Planos del proyecto de las edificaciones.
 - Presupuesto de ejecución de las obras

Art. 3.2.37. Licencia de Construcción de Pozos, Estanques y Canalizaciones

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Precisa calificación territorial previa
- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topográfico de la parcela a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas, edificaciones, murales, etc.
 - Memoria técnica explicativa, con justificación a la Normativa Estructural del PGO, medidas correctoras, adaptación al lugar, etc.

- Presupuesto de ejecución de las obras
- Para el caso concreto de la construcción o apertura de o apertura de pozo se precisa la autorización previa del CIAT.

Art. 3.2.38. Licencia de Construcciones Agrícolas

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Precisa calificación territorial previa
- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topográfico de la parcela a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas, edificaciones, murales, etc.
 - Memoria técnica explicativa, con justificación a la Normativa Estructural del PGO, medidas correctoras, adaptación al lugar, etc.
- Presupuesto de ejecución de las obras

Art. 3.2.39. Licencia de Edificación en Suelo Rústico y Casas Prefabricadas.

Toda edificación incluida en los Asentamientos Rurales, precisará de Licencia de Obra Mayor con la misma documentación exigida en el artículo correspondiente. Se incluyen en esta obligación todas las modalidades de casas prefabricadas.

Cualquier otra edificación, actividad o uso sobre Suelo Rústico y fuera del ámbito de los Asentamientos Rurales, precisará de Licencia Municipal y Calificación Territorial previa.

Las edificaciones habitables por personas deberán justificar el cumplimiento de las determinaciones del Decreto de Habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación.

⊕ LICENCIAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO

Art. 3.2.40. Licencia de Segregación.

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Plano de situación en el que marque, con un color el contorno de la finca matriz señalándola con la letra **M** y, con color distinto, el de la que se pretende segregar señalándola con la letra **S**.
- Fotocopia cotejada de las siguiente páginas de la escritura (para ello deberá mostrar la escritura original ante el encargado del registro. Si estos no es posible aportará fotocopia compulsada.
 - La primera página (donde figuran los datos de la notaría y nº de protocolo de la escritura).
 - La página donde se describe la finca matriz y la superficie.

- Plano a escala de la **superficie a segregar** indicando en el mismo:
 - Metros cuadrados de la superficie
 - Medidas de cada uno de los lados
- Pago de tasas
- Anexo descriptivo (se facilitará en el propio Ayuntamiento)
- Justificación del cumplimiento de la normativa tipológica correspondiente a efectos de segregación.

Si la segregación es para agrupar a finca colindante: además de lo anterior debe aportar:

- Fotocopia cotejada de las siguientes páginas de la escritura (matriz y superficie), para ello deberá mostrar la escritura original ante el encargado del registro. Si esto no es posible aportará fotocopia compulsada.
 - La primera página, donde figuran los datos de la notaría y nº de protocolo de la escritura.
 - La página donde se describe la finca matriz y superficie.
- Señalar en el plano de situación la finca a la que se quiere agrupar y marcarla con la letra **A**.
- Plano a escala de la superficie a agrupar indicando en el mismo:
 - Metros cuadrados de la superficie.
 - Medidas de cada uno de los lados.
- Anexo descriptivo (se facilitará en el propio Ayuntamiento).

Art. 3.2.41. Licencia de Parcelación

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Proyecto de parcelación visado por el Colegio Oficial correspondiente que contendrá:
 - Plano de situación en el que marque, en color el contorno de la finca a parcelar y la división en parcelas.
 - Plano parcelario a escala (mínima 1:1000)
 - Plano a escala (mínima 1:1000) de los diferentes tipos de parcelas, indicando en el mismo los metros cuadrados de superficie de cada parcela y medidas de cada lado en cada una de ellas.
- Fotocopia cotejada de las siguientes páginas de la escritura (para ello deberá mostrar la escritura original ante el encargado del registro. Si esto no es posible aportará fotocopia compulsada).
 - La primera página, donde figuran los datos y de la notaría y nº de protocolo de la escritura.
 - La página donde se describe la finca matriz y su superficie.
- Pago de tasas
- Anexo descriptivo (se facilitará en el propio Ayuntamiento).

- Justificación del cumplimiento de la normativa tipológica correspondiente a efectos de parcelación.

Art. 3.2.42. Licencia de Agrupación

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Plano de situación en el que marque, con un color el contorno de las fincas iniciales y con color distinto, el de la finca resultante.
- Fotocopia cotejada de las siguientes páginas de la escritura (para ello deberá mostrar la escritura original ante el encargado del registro. Si esto no es posible aportará fotocopia compulsada).
 - La primera página, (donde figuran los datos de la notaría y nº de protocolo de la escritura)
 - La página donde se describe la finca matriz y su superficie.
- Plano a escala de las superficies a agrupar indicando en el mismo:
 - Metros cuadrados de la superficie
 - Medidas de cada uno de los lados
- Pago de tasas
- Anexo descriptivo (se facilitará en el propio Ayuntamiento).
- Justificación del cumplimiento de la normativa tipológica correspondiente a efectos de agrupación.

Art. 3.2.43. Solicitud de Calificación Territorial

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF
- Documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia compulsada de escritura y otro título acreditativo de la propiedad. En caso de ser arrendatario, aportar autorización expresa del propietario del terreno.
- Compromiso del peticionario de acometer las obras de infraestructura precisas para la eficaz conexión con las redes generales, garantizando el mantenimiento de la calidad de los servicios de las infraestructuras existentes, conforme prevé el artículo 25.4 del mencionado texto normativo. (Facilitado por la Oficina técnica)
- Compromiso del peticionario de abonar el canon municipal por el importe del 5% de las obras a ejecutar, conforme prevé el artículo 25.4 d) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en relación con el artículo 62.3 del citado texto legal. (Facilitado por la Oficina Técnica Municipal).
- Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas (descripción, datos técnicos y ordenanzas de aplicación).
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.
- Plano de situación sobre fotogramétrico a escala 1:5000, en formato DIN A3, señalando de forma clara el perímetro del terreno.

- Croquis de emplazamiento de la construcción, obra, instalación o movimientos de tierras dentro del terreno a escala y acotando su separación a linderos.
- Plano de edificación, obra o instalación a ejecutar (planta, alzados y secciones) a escala y acotados. En caso de modificación de su estado actual, se presentan los planos originales y modificados.
- Planos de perfiles transversales y longitudinales de los estados actuales y modificados, a escala y acotados, en el caso de tratarse de caminos y movimientos de tierra (desmontes, rellenos o nivelaciones).
- Para edificaciones a las que se exija vinculación a explotación agrícola deberá acreditarse (salvo para aljibes y estanques) que los terrenos se encuentran ya en explotación, superficie destinada a cada cultivo y cualquier otro dato que acredite la condición de finca agrícola en explotación.
- Fotogramas originales de las edificaciones, obras o instalaciones existentes, así como el contorno de la totalidad de la finca.

Art. 3.2.44. Estudio de Viabilidad

Se entiende por Estudio de Viabilidad, un estudio previo a la concesión de licencia que se presenta a la consideración del Ayuntamiento, de cara a evaluar, ajustar o variar, las condiciones de adaptación de una edificación o actividad a los parámetros o condiciones específicas establecidas por la Normativa del Plan general. La Oficina técnica Municipal podrá requerir aquellos detalles que estime convenientes para justificar una mejor adecuación de la propuesta.

No precisa de Información Pública y tiene aprobación por la Comisión de Gobierno Municipal.

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF
- Escritura de Propiedad
- Levantamiento topográfico completo del área de estudio y zonas colindantes.
- Anteproyecto redactado por técnico competente.
- Recibo de contribución del IBI.

Art. 3.2.45. Estudio de Detalle

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF
- Copia documento acreditativo de la representación.
- Escritura de propiedad
- Levantamiento topográfico completo del área de estudio y zonas colindantes.
- Proyecto de estudio de detalle redactado para técnico competente
- Recibo contribución IBI

Art. 3.2.46. Plan Parcial

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Instancia
- Fotocopia del DNI o CIF
- Copia documento acreditativo de la presentación
- Proyecto Plan Parcial
- Escritura de Propiedad
- CIF o Fotocopia Estatutos Sociedad
- Carta de pago autoliquidación
- Recibo contribución IBI
- Copia alta en el IBI (902)

Art. 3.2.47. Plan Especial

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Instancia
- CIF o Fotocopia Estatutos Sociedad
- Fotocopias DNI/CIF
- Copia documento acreditativo de la presentación
- Escritura de Propiedad
- Proyecto Plan Especial
- Recibo contribución IBI

Art. 3.2.48. Proyecto de Urbanización

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Instancia
- Fotocopia DNI interesado
- Levantamiento topográfico completo del ámbito a urbanizar y zonas colindantes.
- 3 Proyectos de Urbanización y Alumbrado
- Requerimiento de Documentación.

Capítulo 3. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 3.3.1. Medida cautelar de suspensión de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo sin los presupuestos legales legitimantes o contraviniendo sus condiciones

1. Cuando un acto de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo que no sea objeto de orden de ejecución y esté sujeto a previa licencia urbanística o cualesquiera otras aprobaciones o autorizaciones se realice, implante o lleve a cabo sin dicha licencia o aprobación y, en su caso, sin la calificación territorial y las demás autorizaciones sectoriales precisas o contraviniendo las condiciones legítimas de unas y otras, el Alcalde o el Director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y

Natural deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese en el acto o uso en curso de ejecución o desarrollo.

Cuando el acto sea edificatorio y el uso residencial, la orden prevista en el párrafo anterior sólo podrá dictarse respecto de la actividad constructiva y no del uso residencial preexistente.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario de la urbanización, construcción, edificación o suelo, o al responsable del acto de que se trate y, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución o de desarrollo y esté relacionada con las obras, el inmueble, la actividad o el uso.

Inmediatamente después de practicada la notificación y sin solución de continuidad, deberá procederse al precintado de las obras, la construcción o edificación, la instalación o el establecimiento, actividad o uso, así como, en su caso, de la maquinaria y los materiales afectos a aquéllas. También, inmediatamente, se darán las órdenes correspondientes para la no concesión del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y cable.

3. Cuando la orden de suspensión notificada en cualquiera de las formas señaladas sea desatendida, la Administración actuante deberá disponer la retirada de la maquinaria y los materiales a que se refiere el número anterior para su depósito en el lugar habilitado al efecto, corriendo por cuenta del promotor, propietario o responsable los gastos de la retirada y el depósito.
4. El incumplimiento de la orden de suspensión dará lugar, mientras persista, a la imposición de hasta diez multas coercitivas impuestas por períodos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del cinco por ciento del coste de las obras y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.

Art. 3.3.2. Restablecimiento del orden jurídico perturbado y su independencia de la sanción de las infraestructuras administrativas.

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior o cualquier otro realizado sin la concurrencia de los presupuestos legitimantes de conformidad con esta Ley, aun cuando no esté ya en curso de ejecución, tendrá lugar mediante la legalización del acto o uso suspendido o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, incluso mediante los sistemas de ejecución forzosa previstos en la legislación de procedimiento administrativo, con el fin de restaurar el orden infringido, y con cargo al infractor.
2. La apreciación de la presunta comisión de una infracción a esta Ley dará lugar siempre a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables las obras, actos, actividades o usos objeto de éste.
3. Al suspenderse el acto o el uso y, en otro caso, al incoarse procedimiento sancionador, se requerirá al afectado para que inste la legalización en el plazo de tres meses, prorrogable por una sola vez por otros tres meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

Art. 3.3.3. Legalización de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo.

1. La legalización, si procede, de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación, uso del suelo y subsuelo requerirá el otorgamiento de la licencia urbanística y las autorizaciones previas complementarias, en su caso, que los legitimen.
2. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización regirán las mismas reglas establecidas para las licencias urbanísticas y otras autorizaciones que deban ser otorgadas, con las adaptaciones que se precisen reglamentariamente. Las resoluciones que se adopten sobre la legalización deberán ser notificadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.
3. Si, al tiempo de formular la propuesta de resolución o de dictar la resolución definitiva del procedimiento sancionador, se hubiese obtenido la legalización de la edificación o resolución judicial firme suspensoria de la orden de demolición, se propondrá o acordará la multa que deba imponerse, con aplicación sobre la misma de una reducción del sesenta por ciento.

Art. 3.3.4. Reposición de la realidad física alterada.

1. Las propuestas de resolución que se formulen en todos los procedimientos sancionadores deberán incluir las medidas que se estimen precisas para la reposición de las cosas al estado inmediatamente anterior a la presunta infracción, incluida la demolición, en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se ubiquen o realicen en suelo urbano, cuya ordenación no se haya pormenorizado, o en suelo rústico, cuando, siendo necesaria la calificación territorial, carezcan de la misma.
 - b) Cuando, instada la legalización, ésta haya sido denegada.
 - c) Cuando no se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y, de la instrucción del procedimiento, resulte la incompatibilidad de lo realizado y proyectado, con las determinaciones de la ordenación ambiental, territorial y urbanística aplicables.
2. Si en el momento de formularse la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador aún no hubiera recaído resolución en el de legalización, la que ponga fin a aquél deberá dejar pendiente expresamente la adopción de las medidas procedentes para el pleno restablecimiento del orden jurídico infringido hasta que recaiga resolución en el procedimiento de legalización, la cual deberá ser comunicada en todo caso a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.
3. En ningún caso la Administración puede dejar de adoptar tales medidas, las cuales deberán ordenarse aun cuando no proceda exigir la responsabilidad por infracción a este Texto Refundido.

Art. 3.3.5. Plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

1. La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa y total terminación de las obras o el cese en el uso.
2. La limitación temporal del número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos:
 - a) Los de parcelación en suelo rústico protegido o comprendido en un Espacio Natural Protegido.

- b) Los de construcción, edificación o uso del suelo y subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados:
- 1) Sin licencia urbanística y, en su caso, calificación territorial previa o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando una y otra sean preceptivas, sobre cualquiera de las categorías de suelo rústico establecidas en el apartado a) del artículo 55 de la Ley 9/1999.
 - 2) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.
 - 3) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el Patrimonio Histórico.
 - 4) Los que afecten a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.
 - 5) Los que afecten a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos.

Art. 3.3.6. Parcelaciones Urbanísticas en Suelo Rústico.

En el caso de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo, mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma que se determine reglamentariamente.

Art. 3.3.7. Reducción de la multa por reposición de la realidad alterada a su estado anterior.

1. Si los responsables de la alteración de la realidad física repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la Administración, tendrán derecho a la reducción en un noventa por ciento de la multa que se haya impuesto en el procedimiento sancionador, siempre que se solicite con anterioridad a la finalización del correspondiente procedimiento de recaudación, mediante el correspondiente pago.
2. Si el restablecimiento del orden jurídico perturbado tuviera lugar mediante la legalización obtenida tras la imposición de la multa, los responsables de la perturbación que hubiesen instado la legalización dentro del plazo habilitado al efecto, tendrán derecho a la reducción en un sesenta por ciento de la multa que se haya impuesto en el procedimiento sancionador, siempre que se solicite con anterioridad a la finalización del procedimiento de recaudación mediante el correspondiente pago.

Art. 3.3.8. Bonificación por colaboración en la ejecución subsidiaria de la reposición de la realidad alterada a su estado anterior.

En los supuestos de ejecución subsidiaria de la reposición de la realidad física alterada a su estado anterior, si los responsables de la alteración ofreciesen su total colaboración en la ejecución, y así constase en el acta levantada a tal efecto por la Administración actuante, el coste de la demolición será repercutido a los responsables obligados con una bonificación del cincuenta por ciento.

Art. 3.3.9. Suspensión de Licencias y Paralización de Obras.

1. El Alcalde, de oficio, a solicitud de cualquier persona o a instancia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras que estén aún ejecutándose a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya o legitime una infracción urbanística grave o muy grave.

A requerimiento de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, o de oficio, el Presidente del Cabildo Insular podrá sustituir la inactividad del Alcalde, previa advertencia y otorgamiento a éste de un plazo para actuar, que nunca podrá ser inferior a veinte días.

2. El Alcalde o, en su caso, el Presidente del Cabildo Insular procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.
3. Las actuaciones a que se refiere este artículo se entenderán sin perjuicio de las de carácter sancionador.

Art. 3.3.10. Revisión de Licencias Urbanísticas y Órdenes de Ejecución.

1. Sin perjuicio, en su caso, de lo dispuesto en el artículo anterior, las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones graves o muy graves definidas en esta Ley, deberán ser revisadas por el órgano municipal correspondiente dentro de los cuatro años desde la fecha de su otorgamiento o dictado a través de alguno de los procedimientos establecidos para la revisión de los actos administrativos en la legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
2. Los procedimientos de revisión a que se refiere el número anterior, que se iniciarán de oficio, a solicitud de cualquier persona o a instancia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, serán independientes a todos los efectos de los de carácter sancionador.

Art. 3.3.11. Supuesto de Responsabilidad Administrativa

En los supuestos de anulación de licencias, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Art. 3.3.12. Obligación de Conservación de las Condiciones de Seguridad y Ornato Público.

1. Los propietarios de los edificios e instalaciones públicas o privadas, deberán mantener los elementos de aquellos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público prescritos en este Plan o definidos por el Ayuntamiento.
2. El Ayuntamiento, por iniciativa propia, moción razonada, denuncia o instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el artículo anterior de acuerdo con el Reglamento de Disciplina Urbanística y la Ley 1/2000.

Art. 3.3.13. Obligación de Conservación de las Condiciones Estéticas del Paisaje.

1. La obligatoriedad y órdenes de ejecución del artículo anterior se hace extensiva al mantenimiento de las condiciones estéticas y del paisaje, en los términos preescritos en

este Plan General, tanto en lo que se refiere a la calidad de las obras en si, como a la necesidad adaptación al entorno.

2. Cuando exista una clara afección en alguna categoría de suelo de protección de este Plan General, el Ayuntamiento mediante procedimiento razonado podrá instar al particular a resolverlo.

Caso de negativa o dilación manifiesta del particular, el Ayuntamiento podrá proceder a resolver el problema de afección al paisaje, pasando su coste económico al particular.

Capítulo 4. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

Art. 3.4.1. Prescripciones Observables en la Ejecución de las Obras.

1. En la ejecución de cualquier obra o instalación deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a) Construir el vado de la acera, caso de precisarlo
 - b) Conservar la vía pública y acera libre de materiales y elementos de construcción de la obra.
 - c) Mantener en buen estado la valla y elementos de seguridad de la obra.
 - d) Observar las normas de carga y descarga, limpieza, retirada de escombros y materiales de la obra.
 - e) Reparar todos los desperfectos ocasionados, a cuyo efecto el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de los avales citados y condicionar la licencia de Primera Ocupación.

Art. 3.4.2. Responsabilidad de los Técnicos.

1. Todo técnico, por el hecho de firmar la solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas, aceptando la responsabilidad que se deriva de su aplicación.
2. Los Técnicos Directores de las obras son responsables mancomunadamente con el Promotor de las infracciones de estas Normas, siempre que al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la licencia no lo comunicaran por escrito al Ayuntamiento.
3. Caso de cesar el Técnico de la dirección de obra, deberá comunicarlo por escrito al Ayuntamiento en el plazo de una semana. El promotor estará obligado a sustituir al técnico y notificarlo al Ayuntamiento en el plazo máximo de una semana.

Art. 3.4.3. Responsabilidad de la Empresa Constructora.

1. La empresa constructora deberá observar las siguientes prescripciones además de las citadas en el art. 3.4.1.
 - a) Ejecutar el proyecto en conformidad a la licencia y a las órdenes de la Dirección Facultativa.
 - b) Es responsable único del vertido de escombros de la obra.
 - c) Caso de cambiar la empresa constructora, el promotor lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de dos semanas, mediante escrito en el que se consiguen los datos de la nueva empresa, conjuntamente con la firma de la Dirección Facultativa.

Art. 3.4.4. Modificaciones del Proyecto.

1. Si en el transcurso de la obra se producen modificaciones, se distinguirá si son sustanciales o de detalle.
2. Son sustanciales todas aquellas que impliquen modificaciones estructurales o de los aspectos urbanísticos de la edificación. En este caso se solicitará nueva licencia con la documentación precisa para definir ésta.
3. Si son de detalle, a juicio de la Dirección Facultativa, se continuarán los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Con la solicitud de la licencia de ocupación se adjuntarán éstas, que se considerarán autorizadas al expedir la misma.
4. Igualmente se entienden sustanciales aquellas modificaciones que comporten cambios en la forma exterior o condiciones estéticas de los edificios.

Art. 3.4.5. Documentación en Obra.

En toda obra o instalación se tendrá a disposición de la Inspección Municipal:

- a) El Documento acreditativo de la licencia de edificación.
- b) Un ejemplar del Proyecto, caso de precisarlo, sellado por el Ayuntamiento y el Colegio Profesional correspondiente, además de la documentación acreditativa de la preceptiva dirección de obra.
- c) Documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de precisarlo.
- d) Proyecto de Seguridad y Salud.
- e) Cualquier permiso o autorización específica de Costas, Carreteras, etc.
- f) Caso de no existir esta Documentación en obra, el Ayuntamiento podrá suspender las mismas hasta tanto no se presente por parte de la promotora y en el plazo que se fije.

Art. 3.4.6. Abandono o Paralización de las obras.

1. Las obras o instalaciones deberán concluirse en el plazo prescrito en la licencia o, en su caso, con las prórrogas concedidas.
2. En las obras iniciadas y sin concluir, podrá el Ayuntamiento ordenar las obras precisas para asegurar las condiciones de seguridad, salubridad y estética de la misma y, en todo caso, comunicarlos al Servicio Municipal competente, a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Art. 3.4.7. Conclusión de las Obras.

1. El propietario deberá retirar los elementos constructivos sobrantes y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos resultaran afectados.
2. El titular de la licencia deberá asimismo, en el plazo de 15 días, poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras mediante escrito al que acompañará:
 - a) Certificado Final de Obra visado por el Colegio respectivo
 - b) Planos con las modificaciones introducidas, de acuerdo al art. 3.4.4.

Art. 3.4.8. Licencia de Primera Ocupación o Apertura.

1. Una vez concluida la construcción, el propietario solicitará la licencia de ocupación, acompañando la licencia de construcción y el certificado final de obra. Este será expedido tras la inspección municipal correspondiente.

2. En el caso de apertura de industria, habrá de procederse a la comprobación de las condiciones de la misma, sin que la licencia prejuzgue nada sobre las características de la instalación ejecutada.
3. Caso de incumplimiento, le será denegada la licencia hasta tanto no se hagan las modificaciones que precisa la adaptación correspondiente.
4. Los cambios de uso, necesitarán también licencia de ocupación.

Art. 3.4.9. Devolución de Depósitos y Cancelación de Aavales.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación de aavales, siempre que se hubieran cumplido las obligaciones que el mismo garantizaba.
2. Si al otorgarse la licencia de ocupación, se hallara pendiente de ejecución alguna obra o gasto cuyo importe garantizara el depósito, su devolución se hará al concluir éstas, o en su defecto, se ejecutará por el Ayuntamiento descontándose su cuantía económica de dicho aval.

Art. 3.4.10. Vallado de Obras y Solares.

1. Los solares deberán estar cercados con obra permanente, situada en alineación oficial de la calle o en la línea de ocupación de la vía pública que determine el Ayuntamiento.
2. Las obras deberán estar igualmente cercadas por elementos permanentes y estables de dos metros de alto como máximo, salvo justificación razonada.

TITULO CUARTO. **NORMATIVA DE PROTECCIÓN EDIFICATORIA.**

Capítulo I. Generalidades

Art. 4.1.1. Objeto de la Normativa.

1. La presente Normativa de Protección Edificatoria, tiene por objeto regular las condiciones de protección de los Bienes de Interés Cultural y de los Bienes de Interés Municipal que integran el Catálogo Arquitectónico Municipal de El Rosario.
Se regulan tanto las Categorías, como los niveles y los tipos de intervención para cada uno de los casos.

Art. 4.1.2. Legislación de Aplicación.

1. De forma concurrente es de aplicación la siguiente legislación:
 - La Ley 4/1999 de 15 de Marzo de Patrimonio Histórico de Canarias.
 - La Ley 1/2000 de 13 de Mayo de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.
 - El propio Plan General de Ordenación de El Rosario
 - Cualquier nueva legislación que se promulgue.

Art. 4.1.3. Planes Especiales de Protección.

1. En desarrollo del presente Plan General se formularán el siguiente Plan Especial de Protección:
 - Plan Especial de Protección del Camino de Candelaria.
2. Tales Planes Especiales deberán coordinar sus determinaciones con el Contenido del Catálogo de Protección que se formule.
3. Con carácter transitorio y en tanto en cuanto no se redacten y aprueben dichos planes especiales, regirán las normativas detalladas que para dichas zonas establecen estas Normas.

Art. 4.1.4. Categoría de Bienes del Patrimonio Histórico Municipal.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Municipal se incluirán en alguna de las siguientes categorías:
 - a) Bienes de Interés Cultural.
 - b) Catálogos Arquitectónicos Municipales.
 - c) Cartas Arqueológicas Municipales.
 - d) Cartas Etnográficas Municipales. (Conjuntos y Elementos).
 - e) Cartas Paleontológicas Municipales.
 - f) Inventario de Bienes Muebles.

Capítulo 2. Bienes de Interés Cultural

Art. 4.2.1. Objeto y Régimen General.

1. Se incluyen en esta categoría el conjunto de los BIC declarados por la Ley 4/1999 del Patrimonio Histórico de Canarias, o los que puedan ser declarados como tal.
2. Se declararán bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario aquellos bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria.
3. La declaración de bien de interés cultural conlleva el establecimiento de un régimen singular de protección y tutela.

Art. 4.2.2. Clasificación.

1. Los **bienes inmuebles** declarados de **interés cultural** lo serán con arreglo a alguna de las categorías que se definen a continuación:
 - a) **Monumento**: bienes que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras singulares de escultura siempre que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, artístico, científico o social.
 - b) **Conjunto Histórico**: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continúa o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.
 - c) **Jardín Histórico**: espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales o botánicos sobresalientes.
 - d) **Sitio Histórico**: lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.
 - e) **Zona Arqueológica**: lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles representativos de antiguas culturas.
 - f) **Sitio Etnológico**: lugar que contiene bienes muebles o inmuebles, representativos de los valores propios de la cultura tradicional o popular.

Art. 4.2.3. Propuesta de Catálogo del Patrimonio Histórico Municipal.

A la vista del estado actual de los recursos patrimoniales de El Rosario y del interés intrínseco de los bienes existentes, se hace la siguiente propuesta de Catálogo Arquitectónico Municipal.

Se incluyen los recursos arquitectónicos declarados o incoados como BIC y se desarrollan los bienes de interés municipal, así:

A) BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

1. IGLESIA DE NTRA. SRA. DEL ROSARIO (Monumento Histórico)
2. CASA DEL PIRATA (Monumento Histórico)
3. MONUMENTO DE LAS RAICES (Conjunto Histórico).
4. CAMINO DE CANDELARIA (Sitio Histórico)

B) CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL.

1. CALLE CAMINO GUILLÉN
2. CALLE CAMINO GUILLÉN

3. CALLE LA CAÑADA
4. CALLE LA CAÑADA
5. CALLE LA CAÑADA
6. CALLE EL CASCAJAL
7. CALLE ZAMORANO
8. TRANSVERSAL A LA CALLE EL SOL
9. CALLE EL SOL
10. CALLE LA FUENTE
11. CALLE LA FUENTE
12. CALLE LA FUENTE
13. CALLE AMÍLCAR
14. CALLE EL SINO.
15. CALLE EL SINO.
16. CALLE EL CALVARIO.

C) CATÁLOGO ETNOGRÁFICO MUNICIPAL (Construcciones).

1. HORNOS.
2. ERAS.
3. LAGARES.
4. FUENTES
5. PRESAS DE ESCORRENTÍA.

D) CARTA ARQUEOLÓGICA MUNICIPAL.

1. BARRANCO SALTO DEL PINO (Parte Baja de los Nateros)
 - i. Barranco Santo El Pino (Grabados)
2. BARRANCO MACHADO – LOS VALENTINES (Entre Machado y Los Toscales).
 - i. Machado 1 (Cazoletas y Canales)
 - ii. Machado 2 (Cuevas Habitación)
 - iii. Los Valentinos (Cazoletas y Canales)
3. BARRANCO LAS HIGUERAS (Entre Llano Blanco y Tabaiba Alta).
 - i. Barranco la Higuera 1 (Abrigo)
 - ii. Barranco la Higuera 2 (Abrigo)
4. BARRANCO EL CHORRILLO (Entre el Chorrillo y Llano Blanco).
 - i. Barranco El Chorrillo (Grabados)
5. BARRANCO LAS MORADITAS. LA SABINA (El Varadero)
 - i. La Sabina 1 (Cazoletas)
 - ii. La Sabina 2 (Cuevas)
 - iii. Barranco Las Moraditas (Cuevas)
6. BARRANCO HONDO (Barranco Hondo – El Varadero)
 - i. Barranco Hondo 1 (Grabados)
 - ii. Barranco Hondo 2 (Cuevas)
 - iii. Barranco Hondo 3 (Cazoletas)
 - iv. Barranco Hondo 4 (Cuevas)
7. BARRANCO EL HUMILLADERO
 - i. Humilladero 1 (Cuevas)
 - ii. Humilladero 2 (Cuevas)
8. ACANTILADO COSTANERA
 - i. Costanera 1 (Cuevas)
 - ii. Costanera 2 (Cuevas)
 - iii. Costanera 3 (Cuevas)

Art. 4.2.4. Incoación.

1. Corresponde a cada Cabildo Insular, de oficio o a instancia de parte, incoar los expedientes para declarar de interés cultural los bienes de patrimonio histórico que se encuentren dentro de su respectivo ámbito insular, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. Corresponde a la Comunidad Autónoma incoar los expedientes para declarar de interés cultural los bienes adscritos a su patrimonio o a servicios públicos gestionados por ella.
3. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma también podrá incoar expedientes para declarar de interés cultural bien, si hubiera recabado del respectivo Cabildo Insular dicha incoación y este requerimiento no hubiera sido atendido en el plazo de dos meses. El requerimiento, que se practicará en el modo prevenido en la legislación sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, será motivado, y deberá expresar los valores que propicien la declaración y los fundamentos técnicos y jurídicos que la avalan.

Art. 4.2.5. Efectos.

1. La incoación de expediente para la declaración de bien de interés cultural, determinará la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados de interés cultural y su entorno, en su caso.
2. Cuando se haya incoado expediente para la declaración de bienes de interés cultural los Ayuntamientos deberán suspender el procedimiento de otorgamiento de licencias municipales de intervención en los inmuebles, y sus respectivos entornos, así como los efectos de las ya otorgadas. Una vez que se haya producido la declaración de interés cultural, el titular de una licencia cuyos efectos hayan sido suspendidos por motivo de la incoación podrá solicitar el levantamiento de la suspensión según el procedimiento establecido para las autorizaciones previas a que se refieren los artículos 55 y 56 de esta Ley (4/1999).
3. Durante la tramitación del expediente para la declaración, sólo se permitirán en el bien objeto de protección las obras y actuaciones que por razón de fuerza mayor hubieren de realizarse y aquellas de conservación y consolidación a que se refieren los apartados a) y c) del artículo 46 de esta Ley que contribuyan a la preservación de sus valores históricos.

Art. 4.2.6. Tramitación.

1. El procedimiento de declaración se establecerá reglamentariamente. En todo caso la tramitación incluirá la audiencia a los interesados y se someterá a Información Pública, recabándose asimismo el dictamen de al menos dos de las instituciones previstas en el artículo 14. En el supuesto de que los bienes a declarar sean de titularidad eclesiástica se oirá el parecer de la Comisión Mixta Iglesia Católica-Comunidad Autónoma de Canarias.
2. Los expedientes se tramitarán dentro de un plazo de doce meses desde su incoación. Transcurrido este plazo se podrá denunciar la mora por cualquier interesado. Una vez denunciada la mora, la Administración actuante dispondrá de dos meses para concluir el expediente y elevarlo al Gobierno de Canarias para la declaración del bien de interés cultural la que deberá producirse en el plazo de dos meses a partir de la recepción. En otro caso, el expediente de declaración quedará caducado y sin efecto, no pudiendo volver a incoarse hasta después de tres años, salvo cuando medie instancia del propio titular del bien.
3. El órgano actuante podrá recabar del titular del bien, o del que por razón de cualquier título ostente la posesión, facilidades para el examen del bien y proporcionar cuanta información sobre el mismo se estime necesaria y obrare en su poder.

Art. 4.2.7. Declaración.

1. La declaración de bien de interés cultural se realizará mediante decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta de la Administración actuante y previo informe favorable del Consejo Canario del Patrimonio Histórico.
2. Cuando se trate de inmuebles en la declaración deberá describirse claramente el bien y su entorno, sus partes integrantes, pertenencias y, en su caso, bienes muebles vinculados. Se añadirán, cuando proceda, como anexos los planos, cartografía y documentación fotográfica que se determine reglamentariamente.

Art. 4.2.8. Delimitación y Entorno de Protección.

1. La delimitación de un bien inmueble de interés cultural y la de su entorno de protección, en su caso, se determinará con carácter provisional en el acto de su incoación, sin perjuicio de la delimitación definitiva que se incorpore a la declaración al término del expediente.
2. A los efectos de esta Ley, se entiende por entorno de protección la zona periférica, exterior y continua al inmueble cuya delimitación se realiza a fin de prevenir, evitar o reducir un impacto negativo de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en su contemplación, estudio o apreciación de los valores del mismo.

Art. 4.2.9. Criterios de Intervención.

1. Las actuaciones a que se refieren los artículos anteriores irán encaminados a la conservación, consolidación y restauración del bien de que se trate y evitarán las remodelaciones o la reintegración de elementos perdidos, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o fracciones indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y documentarse debidamente.
2. Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, salvo que los elementos añadidos supongan una evidente degradación del bien considerado y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor integración del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas en la correspondiente ficha del Registro o Inventario.
3. Las actuaciones encaminadas a poner en uso los monumentos, o a modernizar sus instalaciones, deberán asegurar el respeto a los valores que motivaron su declaración, así como a las características tipológicas de ordenación espacial, volumétricas y morfológicas del edificio.
4. Los proyectos de intervención sobre bienes de interés cultural deberán motivar justificadamente las actuaciones que se aparten de la mera consolidación o conservación, detallando los aportes y las sustituciones o eliminaciones planteadas.
5. Las normas técnicas relativas a los procedimientos de ejecución y los requisitos que deberán reunir los proyectos de intervención en los monumentos del patrimonio histórico canario serán desarrolladas reglamentariamente.

Capítulo 3. Catálogo Arquitectónico Municipal**Art. 4.3.1. Objeto y Contenido**

1. El Ayuntamiento deberá aprobar y mantener actualizado un catálogo arquitectónico del municipio donde se recojan aquellos inmuebles y espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación, estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

Art. 4.3.2. Carácter y tramitación

1. Los catálogos previstos en el artículo anterior tienen la consideración de catálogo de protección a que hace referencia la legislación urbanística y su formulación, tramitación y aprobación se efectuarán de acuerdo a lo establecido en la misma.
2. El Gobierno de Canarias y los Cabildos Insulares, a través de los correspondientes convenios, cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación, tramitación y la gestión en su caso, de los catálogos arquitectónicos municipales.

Art. 4.3.3. Clasificación

Los recursos arquitectónicos patrimoniales de carácter municipal, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

- a) **Monumento de interés:** realizaciones arquitectónicas singulares o elementos escultóricos que sobresalgan por su valor arquitectónico, histórico, técnico o artístico.
- b) **Inmueble de interés:** edificación sobresaliente y representativa de las tipologías arquitectónicas locales.
- c) **Conjunto de interés:** lugar o conjunto arquitectónico vinculado a acontecimientos del pasado con interés histórico o arquitectónico.

Art. 4.3.4. Grados de Protección.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, los catálogos arquitectónicos municipales fijarán para cada uno de los inmuebles catalogados alguno de los siguientes grados de protección:

- a) **Integral:** protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b) **Ambiental:** protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c) **Parcial:** protege elementos específicos.

Art. 4.3.5. Tipos de Intervención

Sin perjuicio de que establezcan ulteriores especificaciones para cada uno de los grados de protección, los catálogos determinarán las intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación permitidas en cada una de las unidades catalogadas, según las definiciones que a continuación se indican:

- a) Son medidas de **conservación** las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
- b) Son intervenciones de **restauración** aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.
- c) Son intervenciones de **consolidación** las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.
- d) Son intervenciones de **remodelación** las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Art. 4.3.6. Criterios de Intervención

1. Las actuaciones a que se refieren los artículos anteriores irán encaminadas a la conservación, consolidación y restauración del bien de que se trate y evitarán las remodelaciones o la reintegración de elementos perdidos, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o fracciones indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y documentarse debidamente.
2. Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, salvo que los elementos añadidos supongan una evidente degradación del bien considerado y su

eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas en la correspondiente ficha del Registro o Inventario.

3. Las actuaciones encaminadas a poner en uso los monumentos, o a modernizar sus instalaciones, deberán asegurar el respeto a los valores que motivaron su declaración, así como a las características tipológicas de ordenación espacial, volumétricas y morfológicas del edificio.
4. Los proyectos de intervención sobre bienes de interés cultural deberán motivar justificadamente las actuaciones que se aparten de la mera consolidación o conservación, detallando los aportes y las sustituciones o eliminaciones planteadas.
5. Las normas técnicas relativas a los procedimientos de ejecución y los requisitos que deberán reunir los proyectos de intervención en los monumentos del patrimonio histórico canario serán desarrolladas reglamentariamente.

Art. 4.3.7. Expedientes de ruina

1. La incoación de cualquier expediente de declaración administrativa de ruina ordinaria o inminente de inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluido en un catálogo arquitectónico municipal deberá ser notificada al Cabildo Insular correspondiente, para su intervención, en su caso, como parte interesada en dicho expediente.
2. Sin previa declaración firme de ruina y autorización expresa del Cabildo Insular, para la que se requerirá informe favorable del Consejo Canario del Patrimonio Histórico, los Ayuntamientos no podrán autorizar la demolición de inmuebles declarados de interés cultural, o catalogados. Dicho informe habrá de estimar, como mínimo, los valores históricos de los inmuebles y la constatación de la imposibilidad de intervención técnica que pueda garantizar la estabilidad física de los inmuebles o el elevado coste de las obras de intervención.
3. Las medidas necesarias que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse para evitar daños a las personas no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización previa del Cabildo Insular, previéndose además en su caso la reposición de los elementos retirados.

Art. 4.3.8. Documentación para la Solicitud de Licencia.

Además de la documentación propia del Proyecto de Ejecución, se exigirá aportar los siguientes:

- Memoria histórica justificativa de la intervención y diagnóstico del edificio, justificando el tipo de intervención (restauración conservadora, renovadora, etc...).
- Plan Director del conjunto de intervenciones en el caso de que el edificio por su amplitud lo requiera.
- Fotografías interiores y exteriores del inmueble en que se actúa.
- Fotografía panorámica de la calle o el entorno en el que se ubica.
- Alzado general conteniendo las edificaciones colindantes o elementos del entorno.
- Definición concreta por escrito en todos los planos, de todos los materiales y colores que van a ser utilizados.
- Secciones constructivas de la carpintería de taller y de la carpintería de armar a escala mínima de 1:30, en correspondencia con los planos de alzado de la memoria de carpintería, que deberán detallarse.

TÍTULO QUINTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 5.1.1. Capacidad para Edificar.

1. La capacidad de edificar un terreno está condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar, esté condicionado en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. En cada clase de suelo se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el correspondiente Título de estas Normas que desarrolla el régimen urbanístico correspondiente, según lo que se determine en los documentos de este Plan General y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial y en el planeamiento insular o territorial.

Art. 5.1.2. Condiciones Generales de las Edificaciones.

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.
2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:
 - a) En relación a la parcela.
 - b) Edificabilidad y aprovechamiento.
 - c) Condiciones particulares de las diferentes tipologías.

Art. 5.1.3. Tipologías Edificatorias

El conjunto del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico del Municipio del Rosario se desarrolla según las siguientes tipologías edificatorias:

- A) EDIFICACIÓN CERRADA **C y C(J)**
- B) EDIFICACION EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA **CJA**
- C) EDIFICACION EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA **CJB**
- D) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EN LA COSTA **CJC**
- E) EDIFICACIÓN ABIERTA. **EA Y EAE**
- F) EDIFICACIÓN ESCALONADA **EE**
- G) EDIFICACIÓN INDUSTRIAL **IA, IC-1 y IC-2**
- H) EDIFICACION EN ASENTAMIENTO RURAL **AR**
- I) EDIFICACIÓN EN ZONA DE SERVICIO **ZS**

Art. 5.1.4. Aplicación de las Condiciones de la Edificación.

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
2. Cuando así se establezca en los Planos de Ordenación pormenorizada, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas.
3. En los ámbitos en los que se mantiene en su totalidad o en parte la ordenación establecida por un Plan Parcial o Especial Aprobado, las edificaciones deberán cumplir las instrucciones y determinaciones que contenga la ficha del área correspondiente y – en su caso – las determinaciones establecidas en el documento de planeamiento al que se remite la ordenación del ámbito.

Cuando las normas u ordenanzas de dicho planeamiento de desarrollo contengan remisiones a documentos de planeamiento generales revisados por este documento, se considerarán sustituidos por las determinaciones de este Plan General. De existir inconcreción o contradicción, deberá solicitarse informe de viabilidad al Ayuntamiento.

4. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación subsidiaria las presentes Normas.
5. Las edificaciones catalogadas y las que se encuentren o resulten afectadas por la protección de aquéllas, deberán cumplir las condiciones que le sean aplicables según lo establecido en estas Normas y las que contiene el propio Catálogo.
6. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas y en las Normas Urbanísticas Generales que regulan el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten – en su caso – del Proyecto de Actuación o de la Calificación Territorial.
7. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas normativas u ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.
8. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización y la Ambiental y de Actividades Clasificadas.

Art. 5.1.5. Dotación de Aparcamientos. Condiciones.

1. La dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos fijados para cada tipología deberán ubicarse en sótanos o siguiendo los criterios establecidos en las normativas específicas por tipologías.
2. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios catalogados y precatalogados, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.

3. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.
4. Para la implantación de usos especiales, de equipamientos privados relevantes, o para aquéllos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en las correspondientes Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.
6. También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.
7. El Ayuntamiento, previo Informe Técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de aparcamientos y en los que la tipología del edificio o su protección no permita la dotación de las plazas que serían exigibles por el nuevo uso.
8. El Ayuntamiento, previo Informe Técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica por las características singulares de la parcela, debiendo en cualquier caso disponer dichas plazas en edificaciones próximas con las garantías administrativas al efecto.

Art. 5.1.6. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento.
2. Se especificarán en el Proyecto de Ejecución, la ubicación de las máquinas de aire acondicionado tanto en cubierta como en fachadas. Cuando no se prevean en Proyecto, deberá reservarse y contemplarse para el edificio, los *patinillos* técnicos suficientes para equipar los usos que se dispongan en el edificio.
3. Para obra nueva o reforma completa del edificio, no se permitirán en ningún caso los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares *sobrepuestas* a las fachadas exteriores. Deberán estar alojados con sentido arquitectónico dentro de los huecos de la fachada o incorporados en el cerramiento del edificio.
4. Las extracciones mecánicas de aire se situarán siempre por encima de 2,10m de cualquier zona transitable exterior o interior de la parcela.
5. En cubiertas, las máquinas de instalaciones deberán estar ocultas e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares.
6. El sistema de evacuación de aguas de todas las tipologías para la edificación o la urbanización, incluso en Asentamiento Rurales, será separativo.
7. Todas las redes infraestructurales de la urbanización interior o exterior de la parcela, deberán resolverse enterradas.
8. Todos los elementos comunes principales de las diferentes instalaciones, deberán localizarse en zonas comunes de la edificación a efectos de facilitar su registro.

Art. 5.1.7. Normativa Higiénica y Salubridad.

1. Serán de aplicación para la edificación la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Autónoma y las prescripciones del Código Técnico de la Edificación CTE.
2. Se prohíben expresamente los espacios habitables en semisótanos o sótanos. No se considerarán como semisótanos o sótanos las plantas bajo rasante o bajo la cota de acceso al edificio, que respondan a las Secciones Características específicamente permitidas para cada una de las tipologías, como en los casos de la Edificación Escalonada EE, o de la Edificación Cerrada C - C(J) en laderas.

Art. 5.1.8. Viviendas Interiores.

1. Se considerarán como *viviendas interiores* aquellas que *no* presenten *frente mínimo de vivienda* a Vía o Espacio Público (Zona Verde, Peatonal Público o Espacio Libre Público). El *Frente Mínimo de Vivienda* para cualquier tipología corresponderá a cada unidad de vivienda y será de 4,5m construidos hasta una profundidad de 5m en todos los casos. Solo se permiten las viviendas interiores en los casos recogidos en el artículo siguiente.
2. Se permiten las viviendas interiores en los casos siguientes:
 - En Edificación Cerrada C, cuando las viviendas interiores presenten *frente mínimo* a Suelo Rústico, en cuyo caso deberán retranquearse como mínimo 3m del lindero.
 - En Edificación Cerrada C, cuando las viviendas interiores presenten *frente mínimo* a patio de manzana (Espacio Libre Privado), por encima de la cota de este y donde pueda inscribirse un círculo de 12m de diámetro.
 - En Edificación Cerrada C, cuando las viviendas interiores se sitúen en plantas bajo rasante de acceso (con frente mínimo de vivienda posterior) que se correspondan con las secciones características –ladera abajo- permitidas para esta tipología. Cada vivienda deberá presentar *frente mínimo* de 4,5m(c) a espacio libre abierto o a patio inglés (de dos plantas de altura máximo), ambos mayores de 6m en toda su longitud e interiores de la parcela.
 - En *Colonias* de Ciudad Jardín CJ, cuando las viviendas dispuestas en el interior de la *colonia -con o sin divisiones-* presenten *frente mínimo* de 4,5m(c) a espacio libre común y abierto de la parcela o a viario interior de acceso.
 - En Ciudad Jardín CJ, cuando las viviendas presenten *frente mínimo* con Espacio Libre de Huertas EL-H o Espacio Libre Privado EL-P de interior de manzana, que vengan definidos en los Planos de Ordenación Detallada y sean mayores de 12m en el tramo correspondiente de parcela.
 - En Edificación Abierta EA, cuando las viviendas presenten *frente mínimo* a espacio libre común y abierto de la parcela, donde se pueda inscribir un círculo de 6m. En ningún caso se permitirán las viviendas interiores que presenten frente mínimo únicamente hacia el corte del terreno ladera arriba.
 - En Edificación Escalonada EE -ladera abajo o arriba-, cuando las viviendas den *frente mínimo* al escalonamiento propio de esta tipología en el sentido de la ladera, o a espacio libre común y abierto de la parcela donde se pueda inscribir un círculo de 6m. En ningún caso se permitirán las viviendas interiores que presenten frente mínimo únicamente hacia el corte del terreno ladera arriba.
3. Se prohíben para todas las tipologías, las viviendas en sótanos o semisótanos. No se considerarán como sótanos o semisótanos las plantas, bajo rasante de acceso del edificio, que se correspondan con las secciones características para edificaciones en laderas permitidas específicamente para cada tipología.
4. No se permiten las viviendas que únicamente den frente mínimo a patio inglés delantero.

Art. 5.1.9. Casas Prefabricadas de Madera.

Se considera *casa prefabricada de madera* al modelo comercial repetitivo que sigue un patrón formal ya sea de este u otro contexto cultural. Se incluye en este concepto las edificaciones hechas a medida que siguen este patrón formal.

Solo se permiten las *casas o edificaciones prefabricadas de madera* en los ámbitos de los Asentamientos Rurales del Municipio. Serán de aplicación para estas edificaciones igualmente, la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Autónoma y las prescripciones del Código Técnico de la Edificación CTE.

No obstante, se permiten en cualquiera de las tipologías definidas por este Plan General, las construcciones con madera, ya sea en estructura o en envolventes del edificio. Cumplirán igualmente la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Autónoma y las prescripciones del Código Técnico de la Edificación CTE.

Art. 5.1.10. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación.

Todas las edificaciones, indistintamente de su uso o tipología, deberán cumplir además de las condiciones estéticas específicas de cada tipología, al menos las siguientes condiciones:

1. Todas las fachadas deberán estar terminadas previamente a la Licencia de 1ª ocupación.
2. No se permiten el uso de colores o materiales de acabado, tanto en fachadas como cubiertas, que produzcan impacto paisajístico, ya sea en el medio urbano como en el rural.
3. No se permite en el ámbito de la Esperanza, Llano del Moro o Machado, las edificaciones que reproduzcan modelos formales claramente descontextualizados.
4. Se prohíben expresamente en proyectos de nueva planta o renovación, los embellecimientos artificiosos que pretenden “vernacularizar” las construcciones o edificaciones. Sirvan como ejemplos, los siguientes:
 - Volar los forjados a cualquier altura para rematarlos perimetralmente con teja, al margen de que la cubierta sea plana.
 - Embellecer las fachadas con trozos o lascas de piedra tipo “almendrado”.
 - Asimilar a “pesebres” canarios los balcones de edificios contemporáneos, los cuartos de aperos, las construcciones auxiliares, los centros de transformación de energía, las paradas de guaguas o similares.
 - Embellecer la edificación con balaustres prefabricados no contemplados en proyecto arquitectónico del edificio.

Sin perjuicio de esto, será perfectamente aplicable al diseño de las edificaciones residenciales u otras, el llamado “estilo canario”. Debiéndose entender este como un *conjunto* de relaciones arquitectónicas proporcionadas y equilibradas de fachadas, cubiertas, huecos, elementos constructivos, etc.

5. Se prohíbe expresamente cerrar total o parcialmente (incluso con acristalamientos) balcones, terrazas o áticos, con soluciones no contempladas en proyecto del edificio, en proyecto de obra mayor de reforma para el conjunto de la fachada o fuera de la edificabilidad asignada. Cuando se cumplan las condiciones anteriores, la obra deberá realizarse conjuntamente en la totalidad de la fachada, no permitiéndose acometerlas vivienda a vivienda en el caso de edificios colectivos. Se prohíbe igualmente demoler cualquier elemento común del conjunto del edificio que oculten estos cerramientos, salvo que venga aprobado por un Estudio de Viabilidad previo.
6. Cuando se produzca la renovación o cambio de fachada de edificio, será obligatorio el correspondiente proyecto técnico con Licencia.

7. Todas instalaciones auxiliares como anuncios, publicidad o carteles situados en o sobre la edificación, así como las destinadas a cubrición o cerramiento de terrazas o escaparates con toldos o similares, deberán tramitar el correspondiente proyecto técnico. Deberán cumplir siempre las condiciones específicas establecidas para cada tipología.
8. Toda construcción o instalación auxiliar, permanente o efímera, que se situé sobre la urbanización pública, como kioscos, paradas de guaguas, cuartos de instalaciones, anuncios, banderolas, cabinas, etc., deberán tramitar el correspondiente proyecto técnico en el que se valore su impacto arquitectónico sobre el espacio público, de cara a homogenizar y minimizar los elementos que invaden dicho espacio.

Capítulo 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA.

Art. 5.2.1. Parcela. Definición y Tipos.

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo comprendida en el interior de una manzana entre viario o espacio libre público, ya sea en Suelo Urbano, Urbanizable o Asentamiento Rural; y sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.

Se considera parcela mínima edificable la parcela neta que resulta de la ordenación detallada, descontando los posibles afecciones de vial, zonas verdes o zonas de protección

Toda parcela de cualquier tipología edificatoria para ser edificable deberá dar a calle o elemento público urbanizado (zona verde o peatonal) urbanizado y disponer del frente mínimo establecido para cada tipología. En el caso de que la parcela de frente a Zona Verde, deberá integrarse en el diseño del espacio público un peatonal de acceso rodado de ancho mayor de 3m.

2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de Suelo Urbano o Urbanizable, y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o a los que la desarrollen.
3. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en Suelo Rústico y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo.
4. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal a efectos de edificabilidad.
5. El instrumento de desarrollo podrá definir parcelario tipo en interior de manzana o bien definirse a través de simple división horizontal en los proyectos de ejecución de las manzanas.
6. Todas las parcelas edificadas deberán tener cerramiento en el frente y linderos, salvo en aquellas tipologías que se especifique lo contrario.

Art. 5.2.2. Alineaciones.

1. Se entiende como alineación la línea que separa la edificación privada del espacio público, ya sea calle, peatonal, zona verde o espacio libre, generando el conjunto de las mismas la manzana edificable.
2. Se definen en los planos de Ordenación Detallada del Plan General.
3. Con carácter general se mantienen en las manzanas consolidadas en Suelo Urbano, salvo que expresamente se especifique lo contrario en los Planos de Ordenación Detallada, por cuestiones de interés público.
4. Las ampliaciones o modificaciones de alineación motivadas por ampliación de viario siguen los siguientes criterios:

- Con carácter general y más específicamente en las alineaciones de la red de caminos tradicionales del Municipio, las alineaciones se definen según el eje del camino, compartiendo la ampliación en anchos iguales.
- Cuando existen edificaciones se tienden a respetar las mismas eliminando en algunos casos el jardín delantero, definiéndose la alineación contraria según ancho de vía a partir de la fachada existente según planos de Ordenación Detallada.
- En caso de dudas el Ayuntamiento podrá, a través del Acta de Alineaciones y Rasantes, establecer una alineación específica sin que dicho acto suponga modificación de planeamiento.

Art. 5.2.3. Frente Mínimo de Parcela.

1. Se entiende por tal la dimensión lineal que define la fachada de la parcela a Viario, Peatonal Público, Peatonal de acceso definido en Zona Verde o Espacio Libre Público. El frente mínimo de parcela viene definido específicamente para cada tipología.

Art. 5.2.4. Peatonales.

1. Se entiende como peatonal la vía pública de pequeña sección que conectada transversalmente al viario rodado da acceso a parcelas o viviendas en fondo de distinta propiedad, pudiendo eventualmente soportar tráfico rodado de servicio. Se contemplan en Asentamiento Rurales, Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.
2. Mientras jurídicamente la propiedad no pase a ser pública no podrán abrirse huecos de otros propietarios diferentes. Sólo cuando se deje serventía de paso de 3 m o patio evitando servidumbre de éstos.
3. Podrá autorizarse el cierre de control del peatonal público siempre y cuando el conjunto de todos los propietarios que dan acceso al mismo acrediten dicha circunstancia y se emita la correspondiente licencia por parte del Ayuntamiento.
4. Los peatonales públicos vienen definidos en los planos de Ordenación Detallada, si bien pueden crearse nuevos peatonales a petición del conjunto de los vecinos del mismo, solicitando licencia municipal al efecto y Estudio de Viabilidad previo, determinándose en la misma las condiciones de urbanización (completa) y el ancho correspondiente mayor de 4m, sin que dicha calificación suponga modificación de planeamiento. Cuando el Peatonal de servicio a mas de 4 viviendas, tendrá un ancho mínimo de 6m
5. Podrá permitirse muro de cerramiento entre peatonales colindantes cuando estén en cota diferente, cuando se encuentren en la misma cota deberán anexarse obligatoriamente sin muro de cerramiento.
6. Los peatonales deberán urbanizarse con todas las redes de infraestructuras enterradas, sin bordillos y con la calzada pavimentada.

Art. 5.2.5. Manzana.

1. Es la porción de suelo Urbano, Urbanizable o Rústico de Asentamiento Rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan General o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.
2. Las manzanas podrán venir ordenadas interiormente en la Ordenación Detallada con definición de alineaciones interiores. Ya sea con Patios de Manzana (EL-P: Espacios Libres Privados), con Huertas en el caso de La Esperanza (EL-H: Espacios Libre de Huertas), o con fondos máximos edificables.
3. Se podrán crear o ampliar los Patios de Manzana (EL-P) donde pueda inscribirse un círculo de 12m, mediante Estudio de Detalle en el ámbito de la manzana, o mediante

estudio de Viabilidad en el ámbito exclusivo de la parcela. En ambos casos el Ayuntamiento determinará la documentación mínima necesaria para evaluar su correcta implantación.

Art. 5.2.6. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso.

Art. 5.2.7. Segregación y Agrupación de Parcelas

1. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.
2. No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las superficies o frentes de parcela definidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas o afectadas a construcciones o edificaciones existentes o autorizadas en ellas.
3. No se permiten las segregaciones en la tipología de Ciudad Jardín, cuando las parcelas resultantes no cumplan con las condiciones establecidas de frente máximo de edificaciones adosadas (Art.-5.5.10) o en el caso de algunos sectores urbanísticos, cuando exista limitación de superficie mínima de vivienda (Art.-5.5.2).
4. La segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad determinada por el planeamiento, que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.
5. Tampoco se permitirá la segregación de parcelas cuando los terrenos se encuentren incluidos en Unidades de Actuación, o en Sectores de Suelo Urbanizable, salvo el supuesto de segregar la parte no incluida en sus ámbitos, en tanto en cuanto no se desarrollen sus instrumentos de desarrollo y se apruebe el correspondiente Proyecto de Reparcelación.
6. El parcelario de una manzana puede venir definido directamente en la Ordenación Detallada del Sector Urbanizable o Ámbito Urbano, en cuyo caso es vinculante, si bien podrá ser ajustado en el Proyecto de Equidistribución.
En caso de no venir definido, el parcelario podrá fijarse igualmente en el Proyecto de Equidistribución o mediante segregación previa al Proyecto de Ejecución de la edificación, o en la Escritura de División Horizontal de la Edificación.

Art. 5.2.8. Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación.

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que se determinan en el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías y, en su caso, en las instrucciones de ordenación específica incluidas en las fichas de Ámbitos de Gestión, o en los instrumentos de planeamiento que desarrolle este Plan General.
2. Estas Normas establecen una serie de elementos de referencia de la posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinantes para fijar el emplazamiento de la construcción. Estas variables pueden ser también referencias planimétricas o altimétricas derivadas de los Planos de Ordenación Pormenorizada de los núcleos o áreas.

Art. 5.2.9. Referencias Planimétricas de las Parcelas.

1. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas se mencionan las siguientes referencias planimétricas:
 - a) **Linderos:** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.
 - b) **Alineación exterior o pública:** es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.
 - c) **Alineación interior:** es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.
 - d) **Alineación de fachada:** es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Podrá coincidir con la alineación exterior o pública.

Art. 5.2.10. Referencias Altimétricas del Terreno.

1. Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:
 - a) **Rasante:** es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.
 - b) **Cota natural del terreno:** es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
 - c) **Cota de suelo:** es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Art. 5.2.11. Otras Referencias de la Edificación.

1. En la regulación de la edificación contenida en estas Normas se emplean también otras definiciones, que se señalan a continuación:
 - a) **Cerramiento:** es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o espacios libres públicos, o entre aquéllas y el terreno no urbano.
 - b) **Plano de fachada:** es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos volados.
 - c) **Medianera:** es la pared lateral que señala el límite entre edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.
 - d) **Planta baja:** es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio.

- e) **Plantas superiores:** son las plantas situadas por encima de la planta baja.

Art. 5.2.12. Separación a Linderos o Retranqueos.

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.
2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se medirán las separaciones en la forma que mejor asimile los resultados a los de su entorno.
3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:
 - a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior. Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
 - b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

A falta de concreción en las condiciones particulares será de aplicación obligatoria esta última solución.

Art. 5.2.13. Separación entre Edificios.

1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas.

Art. 5.2.14. Fondo Edificable.

1. Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia de dicha profundidad máxima medida desde la alineación exterior o bien mediante su plasmación gráfica en los planos de ordenación pormenorizada.

Art. 5.2.15. Ocupación o Superficie Ocupada.

1. La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.

Art. 5.2.16. Superficie Ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Art. 5.2.17. Ocupación del Subsuelo.

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.
2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.
3. En edificios de hasta dos plantas, el número máximo de plantas bajo rasante (ya sean de sótano o semisótano) será de dos.
4. En edificios mayores de dos plantas, el número máximo de plantas bajo rasante (ya sean de sótano o semisótano) será de tres.

Art. 5.2.18. Ocupación por Construcciones Auxiliares.

1. Son edificaciones auxiliares todas aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, cuartos de aperos, pérgolas, invernaderos, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales. Sólo se permiten construcciones auxiliares en aquellas zonas y tipologías en las que se admitan expresamente.

Art. 5.2.19. Coeficiente de Ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

Art. 5.2.20. Superficie Libre de Parcela. Jardines o Patios Privados.

1. Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la misma en la parcela, salvo las excepciones contempladas específicamente en esta normativa.

Art. 5.2.21. Adaptación Topográfica.

1. Los criterios de adaptación topográfica correspondientes a cada tipología de edificación se establecen específicamente para cada caso.
2. Alternativamente y como criterio general, se establece para los casos en que sea preciso nivelar el terreno de la parcela, el de abancalamiento del terreno con muros aparentes no mayores de 4,00m. Cuando los desniveles a salvar sean mayores de 4m, los muros se organizarán escalonados, retranqueados unos de otros no menos de 2,00m y vegetados. Se inscribirán en un ángulo máximo del 50% generado desde la cabeza de muro del primer tramo de muro. Se permiten análogamente el pedraplén o el talud ajardinado con murete calzando el pie del mismo.
3. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudio de Detalle, cuyo ámbito de ordenación ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidados en parte, el del total de la superficie de las parcelas no edificadas, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado

de adaptación topográfico coherente con los criterios de estas Normas sin que ello produzca, en ningún caso, un aumento de la superficie edificable establecida.

4. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.

CAPÍTULO 3. Conceptos y Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Art. 5.3.1. Superficie Edificada Computable.

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos cerrados que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
4. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.
5. Para cada una de las tipologías edificatorias se hace precisión al respecto.

Art. 5.3.2. Superficie Edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un sector, en su caso.
2. La Superficie edificable de un sector urbano o urbanizable es la resultante de multiplicar la superficie del ámbito por el parámetro de la edificabilidad bruta.
3. La superficie edificable de una parcela es la resultante de multiplicar la superficie real urbanizada de dicha parcela por el coeficiente de edificabilidad asignado en los Plano de Ordenación Detallado o en las Fichas.
4. La Superficie edificable de una parcela se obtendrá mediante el valor a que se refiere el punto 1 y 2 de este Artículo, sobre la superficie real de la parcela una vez urbanizada.

Art. 5.3.3. Coeficiente de Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.
 - a) **Edificabilidad bruta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo la superficie del ámbito delimitado.
 - b) **Edificabilidad neta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela urbanística edificable.
2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

3. Aparece reflejado en Los Planos de Ordenación Detallada o en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.

Art. 5.3.4. Densidad

1. A efectos del cálculo de la densidad correspondiente, la misma será la que se deduzca de la edificabilidad residencial aplicada sobre la vivienda tipo que resulte de cada ordenación de sector o ámbito por 3,2 personas por vivienda. No se fija vivienda de referencia, pudiendo su superficie variar en cualquier promoción sin que se supere en ningún caso la edificabilidad asignada a la parcela, salvo que se establezca lo contrario en ficha correspondiente de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

Art. 5.3.5. Altura de la Edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.
2. Salvo otras prescripciones contenidas en la "normativa particular", la limitación de altura que se establezca deberá:
 - a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados, el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.
 - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.
3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.
4. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.
5. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada conforme a las definiciones anteriores, sólo podrán admitirse las construcciones técnicas o auxiliares condicionadas a las limitaciones que se puedan establecer en las Ordenanzas de Edificación. Se prohíben los cuartos de lavaderos, almacenes y similares.
6. Para cada una de las tipologías edificatorias se hacen precisiones al respecto atendiendo principalmente a la adaptación topográfica.

Art. 5.3.6. Plantas de Sótano.

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,20 metros por encima del nivel de suelo exterior definido o la cota correspondiente que se defina según tipología.
2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.
3. En los sótanos no está permitido el uso residencial ni el terciario, salvo los establecimientos existentes autorizados que cumplan con la legislación sectorial correspondiente. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2,40 metros. Se permite puntualmente reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.

4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.
5. Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad máxima permitida en la parcela, salvo que se establezca lo contrario en la normativa específica de cada tipología.

Art. 5.3.7. Altura de los Edificios de Uso Dotacional o Equipamiento.

1. La altura máxima edificable de los edificios de Dotaciones públicas o Equipamientos que se sitúen en zonas de edificación abierta será libre, cuando no lo impida la normativa particular aplicable.
2. En los edificios de Dotaciones públicas o Equipamientos que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa, o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura de la planta baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada, cuando así convenga a la mejor solución de los enrasos de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados, a la singularización de su carácter, o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias para su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio.

Art. 5.3.8. Cuerpos volados. Definición.

1. Se definen los *cuerpos volados* como los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la línea de disposición de la fachada tales como balcones, balconadas y terrazas. Pudiendo ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo y están integrados como una mera continuidad de las diferentes estancias o espacios interiores.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto tales como balcones o balconadas.
(Se entiende por balcón el “saliente al aire libre” que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve e independiente de la misma y se prolonga hacia el exterior en un forjado).
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Se entiende por *plano límite lateral* del vuelo el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados.
6. Se entiende por *plano límite frontal* del vuelo el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo volado.

Art. 5.3.9. Elementos Volados. Definición.

1. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.

CAPÍTULO 4. Normativa Aplicable a la Edificación Cerrada.

Art. 5.4.1. Definición.

1. En razón de la posición y el volumen de la edificación en la parcela, se distinguen los siguientes tipos de edificación cerrada:
 - 1) **Edificación Cerrada C.** Se entiende por tal la edificación adosada a todos los colindantes, con patios de luces, conformando fachada continua a la vía o espacio público. Según dispongan las ordenanzas particulares o gráficas de esta norma, podrán presentar o no retranqueo a la alineación exterior. El resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada, tanto por el fondo edificable, como por una línea de disposición obligatoria de la edificación hacia el interior de la manzana o espacio libre. Podrán tener dos o tres plantas según se especifique en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de Ámbitos de Gestión o en Convenio.
 - 2) **Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J).** Se entiende por tal, la misma edificación definida anteriormente, con la obligación de retranqueo con jardín de 3m, o el retranqueo marcado por la línea de disposición obligatoria de la edificación en el frente de parcela. Esta línea, vendrá marcada por manzanas en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. Las Dotaciones y Equipamientos en Edificación Cerrada, podrán variar las condiciones de altura de pisos, retranqueos, vuelos y adaptación topográfica, establecidas para esta tipología. Los Equipamientos deberán tramitar para ello un Estudio de Viabilidad.

Art. 5.4.2. Condiciones de Parcela.

1. Se considerará edificable una parcela de la tipología Cerrada cuando cumpla simultáneamente las condiciones de *Superficie Mínima de Parcela*, *Frente Mínimo de Parcela* y *Círculo Inscribible*.
2. La Superficie Mínima de Parcela de la tipología Cerrada se establece en 60m² para Edificación Cerrada y 80m² para Edificación Cerrada con Jardín Delantero.
3. El Frente Mínimo de Parcela será de 4,50m, debiendo ser posible inscribir en la parcela un círculo de 4,5m de diámetro.
4. Los frentes de parcela deberán lindar con Vial, Zona Verde, Espacio Libre Público o Peatonal Público.
5. El Frente Mínimo de *Vivienda* a vía o espacio público, no será inferior a 4,50m construidos.
6. Se permiten las *Viviendas Interiores* únicamente en los casos siguientes:
 - a. En Edificación Cerrada C, cuando las viviendas interiores presenten *frente mínimo* a Suelo Rústico, en cuyo caso deberán retranquearse como mínimo 3m del lindero.
 - b. En Edificación Cerrada C, cuando las viviendas interiores presenten *frente mínimo* a patio de manzana por encima de la cota de este (Espacio Libre Privado) donde pueda inscribirse un círculo de 12m de diámetro.
 - c. En Edificación Cerrada C, cuando las viviendas interiores se sitúen en plantas bajo rasante de acceso (con frente mínimo de vivienda posterior) que se correspondan con las secciones características –ladera abajo- permitidas para esta tipología. Cada vivienda deberá presentar *frente mínimo* de 4,5m(c) a espacio libre abierto o a patio inglés (de dos plantas máximo), ambos mayores de 6m en toda su longitud e interiores de la parcela.
7. No se permiten las viviendas que presenten únicamente frente mínimo a patio inglés delantero.

8. Se podrán segregar o agregar parcelas cuando cada una de las resultantes cumpla las condiciones de superficie, círculo inscribible y frente de la parcela mínimo.
9. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
10. Las parcelas con linde posterior o lateral con otra Tipología distinta de Edificación Cerrada, con Suelo Rústico o con Espacio Libre, deberán retranquear la edificación 3m como mínimo abriendo fachada a jardín o patio inglés; o hasta la línea disposición de la fachada en fondo que se señale en los Planos de Ordenación Detallada o en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.
11. En parcelas que lindan con edificación catalogada, suelo rústico u otra tipología distinta de la edificación cerrada, las edificaciones de tres plantas de altura deberán retranquearse en la última planta un mínimo de 3m o hasta las líneas de disposición que se señalen en los Planos de Ordenación Detallada.
12. Cuando existan, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, edificaciones sobre el jardín delantero en alineaciones definidas en los Planos de Ordenación Detallada, las remontas deberán respetar los retranqueos. Para lo cuál, previo a la licencia de edificación, se deberá obtener certificación acreditativa de prescripción urbanística.
13. En promociones de viviendas en C ó C(J) en las que se superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frentes a vía o espacio público los accesos a garaje independientes de carácter unifamiliar. El garaje solo podrá disponer de accesos rodados comunes.

Art. 5.4.3. Alineaciones.

1. Las alineaciones aparecerán reflejadas con carácter general en los Planos de Ordenación Detallada o en las fichas de los Ámbitos de Gestión. El ancho tipo de calle se refleja asimismo en dichos planos.
2. El Ayuntamiento deberá precisar previo a la licencia de edificación y mediante *Acta de Alineaciones y Rasantes* la alineación definitiva de cara a mejorar el ancho de la calle y el ajuste con las edificaciones colindantes.
3. Se permite establecer retranqueo frontal y lateral aunque esta no venga marcado en los Planos de Ordenación Detallada o en las fichas de los Ámbitos de Gestión. Su ancho mínimo será de 2m y 3m respectivamente, y deberá definirse el cerramiento del jardín delantero. Las fachadas en cualquier caso, se mantendrán formando un plano vertical en todas sus plantas, salvo en los áticos.
4. Las alineaciones interiores vendrán determinadas por los Patios de Manzana o los fondos máximos edificables, establecidos en la Ordenación Detallada.

Art. 5.4.4. Chaflán.

Toda edificación de nueva planta o sustitución en esquina deberá contemplar chaflán de 5m en las esquinas de manzana, aunque estas no vengan definidas en los Planos de Ordenación Detallada. Deberán precisarse en el Acta de Alineaciones y Rasantes.

Art. 5.4.5. Regulación de la Altura de la Edificación (Ver Gráfico 5.4.2).

1. El número máximo de plantas de la edificación para cada uno de los tipos edificatorios es el que figura en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio. No podrá superarse las tres plantas en cualquier caso.

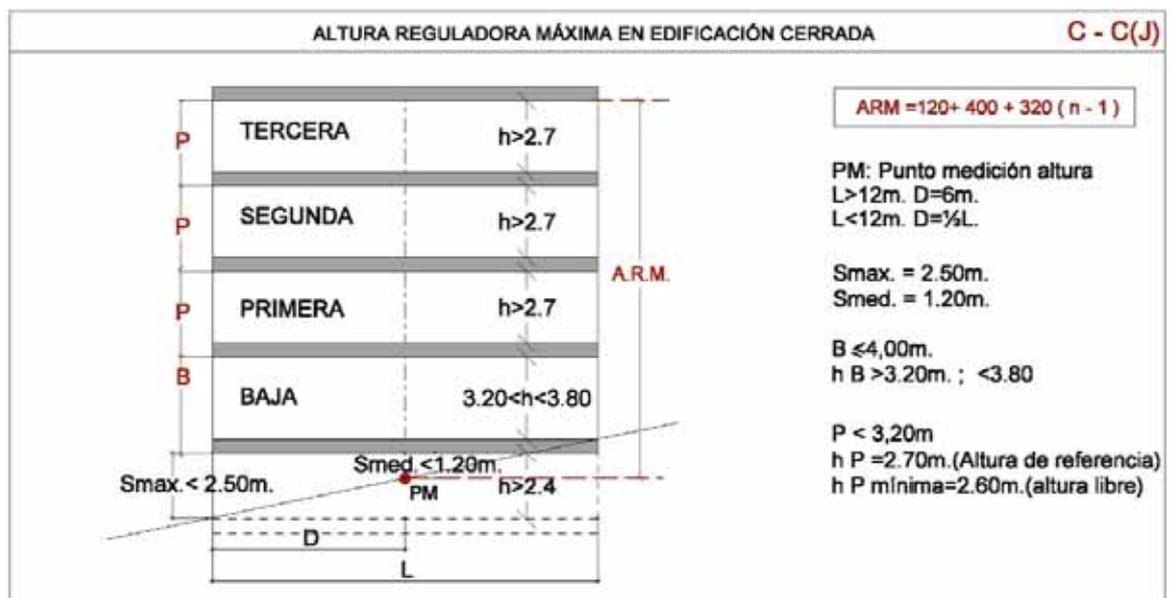
- En el caso de edificación en parcela con pendiente, el número de plantas y los fondos edificables máximos vendrán determinados por los Art.-5.4.7. *Altura de la Edificación en Manzanas con Frentes Opuestos en Pendiente* y Art.-5.4.8. *Altura de la Edificación en Parcelas con Pendiente* y las Ordenanzas Gráficas correspondientes.
- Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
- La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula:

$$\text{ARM (cm)} = 120 \text{ Zócalo} + 400 \text{ Pl. Baja} + 320 (n-1)$$

(Donde "n" es el número de plantas del edificio para edificaciones residenciales).

- La altura reguladora máxima se medirá en el punto de medición de la altura desde la rasante de la acera, al nivel inferior del último forjado permitido, siguiendo los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.4.1*.
- El punto de medición de la altura se situará en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de ésta inferiores a 12m. Para desarrollos de más de 12m el punto de medición de la altura se situará a 6m del punto más bajo (Ver Gráfico 5.4.1), posibilitándose la medición de la altura reguladora máxima por tramos mayores de 12m.
- En el punto de medición, la altura del semisótano no superará 1.20m sobre la rasante de la acera. En caso contrario tendrá la consideración de planta.
- En calles con pendiente, la altura de semisótano no superará los 2,50m en el punto mas bajo de la rasante de la acera siguiendo el criterio marcado en la *Ordenanza Gráfica-5.4.1*. Así mismo, se permite subir esta altura de manera justificada mediante Estudio de Viabilidad, en casos de parcelas situadas en esquina, en casos de excesiva pendiente de la calle o por razones de composición arquitectónica.
- Para el caso de casas en esquina se considerará el desarrollo de las fachadas como si se tratara de una fachada única aplicándose a toda ella el sistema anterior de medición de la altura reguladora máxima.

GRÁFICO 5.4.1



- Cuando la cubierta sea inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no sobrepasará los 2m medidos sobre el último forjado permitido.
- Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas a la que se refiere el artículo anterior, por encima de los 2m dentro de la altura reguladora máxima.

12. Se podrá utilizar *dobles alturas* siempre que se computen como dos plantas. Se considerarán como tales los espacios de mayores de 5m de altura.
13. Se posibilita vincular en la última planta, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, el espacio inclinado al volumen de la última planta. En este caso la altura máxima interior será aquella que imposibilite la incorporación del altillo al cómputo de superficie edificable.
14. Solo se permiten los áticos dentro de la altura reguladora máxima y el número de plantas permitidas.
15. Para el caso singular de edificaciones Dotacionales o de Equipamientos, se permiten alturas mayores mediante Estudio de Viabilidad, que deberán justificarse en relación a los usos y al acople con las edificaciones colindantes.

Art. 5.4.6. Alturas de Plantas (Ver Gráfico 5.4.2).

1. Las alturas máximas entre plantas serán la que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.4.1*.
2. La altura libre máxima de la planta baja para usos no residenciales, no sobrepasarán los 3,80m. de piso a techo como máximo y 3,20m como mínimo.
3. La altura libre mínima de las plantas tipo (excluido el falso techo), no será inferior a 2,50m. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,20m en el extremo de menor altura.
4. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
5. Cuando exista una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, con mayor altura de la permitida en planta baja, la planta alta se retranqueará 3m del frente de la fachada. Se permitirá superar en este caso la ARM en lo estrictamente necesario para alojar las plantas superiores permitidas.
6. La altura libre de pisos en edificaciones Dotacionales o Equipamientos podrá superar las máximas establecidas. Los Equipamientos deberán tramitar para ello un Estudio de Viabilidad.

Art. 5.4.7. Altura de la Edificación entre Calles Opuestas.

1. Cuando exista patio de manzana, las alturas se medirán como edificios independientes.
2. Los casos de parcelas en pendiente con desniveles (*H en los gráficos*) mayores a una planta, se regularán según condiciones establecidas en este artículo y su *Ordenanza Gráfica-5.4.2*. Se aplicará tanto en "parcelas pasantes", como en parcelas "no pasantes" de manzanas situadas en pendiente. Se considerarán como "parcelas pasantes" aquellas que lindan con frentes opuestos de una misma manzana.
3. El número máximo de plantas y los fondos permitidos, vendrán determinados por el desnivel "H" a salvar entre las rasantes de aceras de frentes opuestos, en el punto de medición de la altura. Se establecen dos secciones características en la *Ordenanza Gráfica-5.4.2* según sea "H" mayor o menor de dos plantas.
4. Con carácter general, siempre que el desnivel "H" sea mayor de dos plantas, la parte superior de la edificación situada -ladera abajo-, deberá reducir en una planta su altura máxima permitida, como se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.4.2*. En ningún caso el número de plantas conjuntas, aparentes en el frente o hacia el interior de la manzana, podrá superar en más de dos plantas la altura asignada por parcela (Ver *Sección Característica S1B*).
5. Cuando se establezca el escalonamiento de la edificación en el interior de la parcela en más de una planta, cada planta escalonada se retranqueará de la inferior dos metros como mínimo, según la *Ordenanza Gráfica-5.4.2*.

6. El cambio de altura a partir del cual se produce el escalonamiento de la edificación señalado en los gráficos, se efectuará en la mitad de la manzana $L/2$, tal y como se desprende de la *Ordenanza Gráfica-5.4.2.*, tanto para “parcelas pasantes” como para parcelas “no-pasantes”.
7. En casos particulares, la línea que define el cambio de altura podrá venir definida en el Plano de Ordenación correspondiente, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión, o en Convenio.
8. Se permite la construcción de patio inglés de hasta dos plantas de altura máximo, en el fondo de parcela o en el jardín delantero.
9. No se considerarán como sótanos o semisótanos, las plantas bajo rasante de acceso, que se correspondan con las secciones características definidas. Las viviendas dispuestas en estas plantas deberán cumplir con el artículo de esta normativa que limita las viviendas interiores.
10. Para casos singulares se permitirá la realización de Estudio de Viabilidad, que examine la adecuada implantación en el entorno de las soluciones propuestas.
11. El Ayuntamiento podrá exigir así mismo, para casos singulares, la realización de Estudio de Viabilidad, que examine la adecuada implantación en el entorno de las soluciones propuestas.
12. Para la calle de la Sardinera –Ladera Abajo- se establecen específicamente las *Ordenanzas Gráficas-5.4.3 y 5.4.4.*
13. En la Calle de la Sardinera -Ladera Arriba- para toda la Edificación Cerrada de tres plantas de altura C-3 y C(J)-3, solo se permiten las tres plantas de altura medidas sobre la rasante de la acera de dicha calle, sin que pueda escalonarse la edificación en ladera. No serán de aplicación en ningún caso, las Secciones Características S1A y S1B.

NOTA: Esta Ordenanza Gráfica-5.4.2 aclaratoria hace referencia a la Edificación Cerrada de 3 plantas sin jardín delantero situada en parcelas entre calles a distinta cota. Cuando la altura reguladora sea de 2 plantas, se ajustará en una, las secciones características establecidas.

GRÁFICO 5.4.2



GRÁFICO 5.4.3

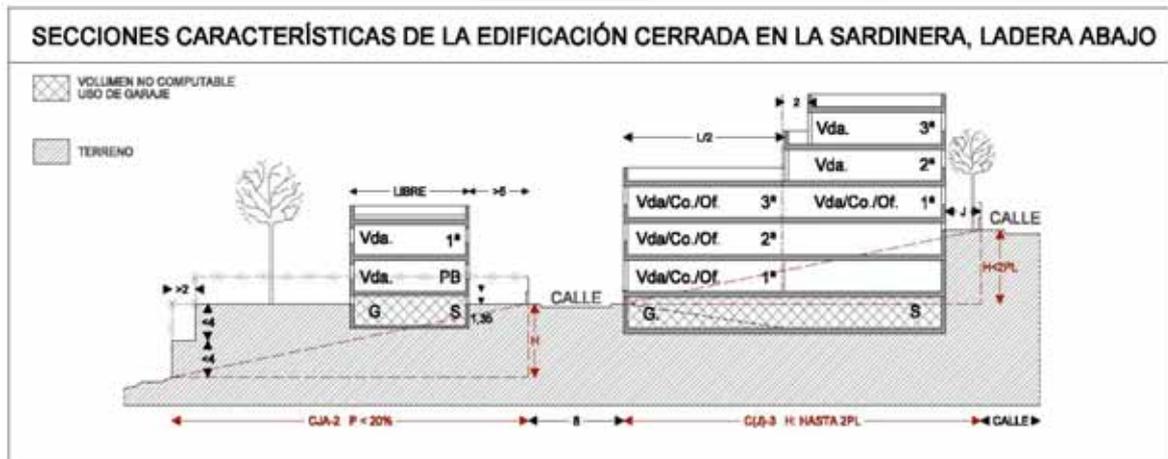
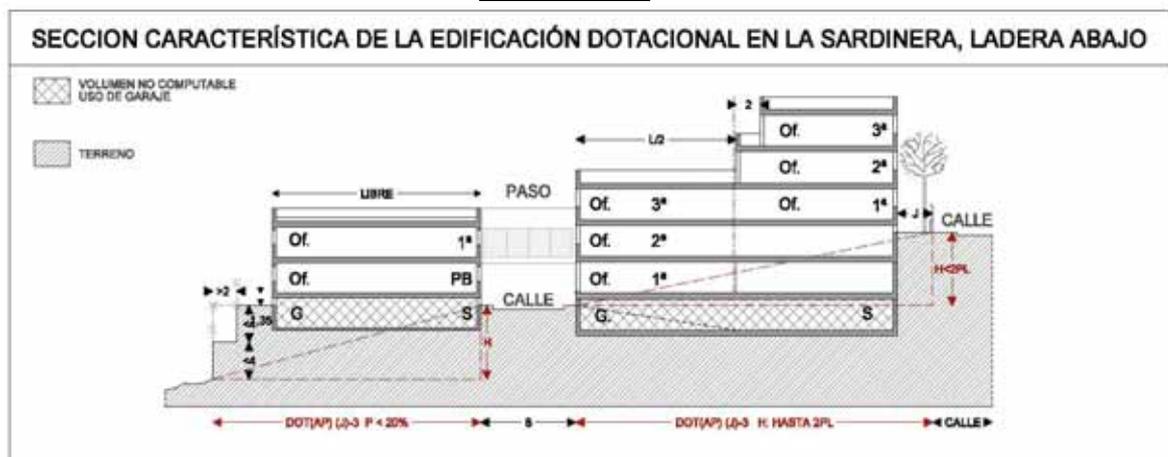


GRÁFICO 5.4.4



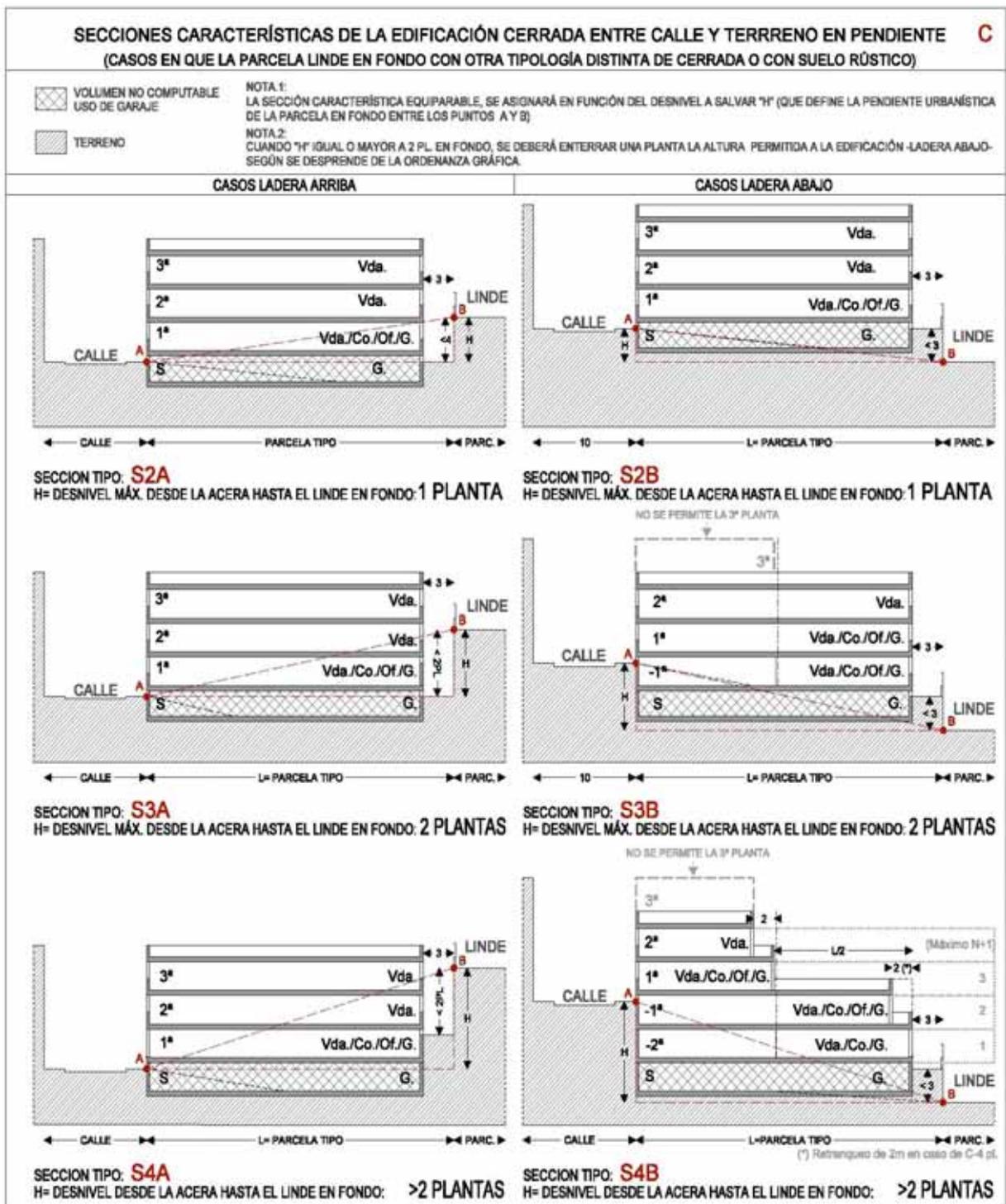
Art. 5.4.8. Altura de la Edificación entre Calle y Terreno en Pendiente.

1. El número máximo de plantas y los fondos permitidos, vendrán determinados por el desnivel "H" a salvar, en el punto de medición de la altura, entre la rasante de la acera en el frente de parcela y la cota del terreno natural en el lindero del fondo. Se establecen seis secciones características en la *Ordenanza Gráfica-5.4.5* según "H".
2. Con carácter general, siempre que el desnivel "H" sea mayor de dos plantas, la parte superior de la edificación situada -ladera abajo-, deberá reducir en una planta su altura máxima permitida, como se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.4.5*. En ningún caso el número de plantas conjuntas, aparentes en el frente o hacia el interior de la manzana, podrá superar en más de una planta la altura asignada por parcela (Ver *Sección Característica S4B*).
3. Cuando se establezca el escalonamiento de la edificación en el interior de la parcela en más de una planta, cada planta escalonada se retranqueará de la inferior como mínimo dos metros según la *Ordenanza Gráfica-5.4.5*.
4. El cambio de altura a partir del cual se produce el escalonamiento de la edificación señalado en los gráficos, se efectuará en la mitad del fondo edificable permitido $L/2$, como se desprende de la *Ordenanza Gráfica-5.4.5*.
5. En casos particulares, la línea que define el cambio de altura podrá venir definida en el Plano de Ordenación correspondiente, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión, o en Convenio.
6. Se permite la construcción de patio inglés de hasta dos plantas de altura, en el fondo de parcela o en el jardín delantero.

- Se permitirá al Promotor ó se podrá exigir por parte del Ayuntamiento para casos singulares, la realización de Estudio de Viabilidad, que examine y adecue la implantación de la edificación en la trama urbana.

NOTA: Esta Ordenanza Gráfica-5.4.5 aclaratoria hace referencia a la Edificación Cerrada de 3 plantas sin jardín delantero. Cuando la altura reguladora sea de 2 plantas, se ajustará en una, las secciones características establecidas. La Ordenanza Gráfica recoge el caso de edificaciones retranqueadas posteriormente por cambio de tipología o suelo, cuando esto no ocurra la edificación podrá adosarse al lindero posterior.

GRÁFICO 5.4.5



Art. 5.4.9. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

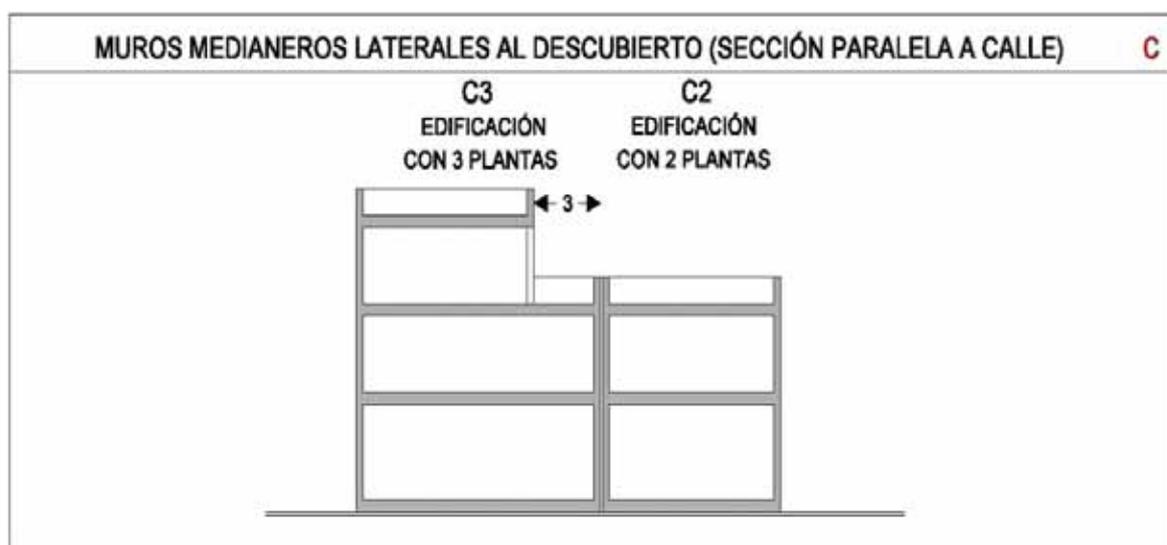
1. La edificabilidad en Edificación Cerrada vendrá determinada por el número de plantas permitidas en la ordenación detallada y la sección característica correspondiente según la pendiente de la parcela.

Art. 5.4.10. Sótanos y Semisótanos.

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
2. Se podrá ocupar los sótanos o semisótanos hasta el 100% de la superficie de la parcela, salvo en las zonas de retranqueo obligatorio.
3. En Edificación Cerrada las rampas a garaje tendrán pendientes máximas del 20% en tramos rectos y 15% en tramos curvos.
4. En edificios de uso plurifamiliar, las rampas o los accesos a garaje tendrán un ancho mínimo de 3m para un solo carril y 5m para dos carriles. La puerta de garaje podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
5. En viviendas unifamiliares dispuestas en la tipología de Edificación Cerrada, las rampas o accesos a garajes independientes tendrán un ancho mínimo de 2,40m. Las puertas de garaje podrán reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
6. En promociones de viviendas en C ó C(J) en las que se superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frentes a vía o espacio público los accesos a garaje independientes de carácter unifamiliar. El garaje solo podrá disponer de accesos rodados comunes.

Art. 5.4.11. Muros Medianeros Laterales y Traseros al Descubierto.

GRÁFICO 5.4.6



1. En el caso de que existan alturas reguladoras diferentes en un mismo frente de calle, la edificación de mayor altura -para obra nueva o de sustitución- se retirará la fachada 3m de la medianera para permitir la aparición de luces en la misma, a partir de anchos de parcela superiores a 9m (Ver Ordenanza Gráfica 5.4.6).
2. Cuando existan medianeras al descubierto, éstas deberán tratarse en acabados como fachadas.

3. Cuando exista alguna medianera consolidada junto a la edificación proyectada, deberá adosarse la caja de escalera de la nueva edificación a la medianera existente, cuando esto no suponga una merma en el número de viviendas.

Art. 5.4.12. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura Máxima.

1. Se permiten en edificación cerrada las cubiertas inclinadas y las planas indistintamente.
2. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, no pudiendo existir ninguna pieza vividera, salvo las construcciones de remate de escaleras y ascensores, y elementos técnicos de las instalaciones.
3. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
4. En caso de cubierta plana los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta o los adoses a edificaciones colindantes, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
5. Las construcciones de cajas de escaleras y ascensor solo podrán sobresalir una planta y 3,60m máximo sobre el nivel de la cubierta. En caso de situarse en fachada deberán estar integradas en la composición arquitectónica del edificio de cara a minimizar su presencia.
6. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integrados en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.

En caso de contemplarse usos en el edificio distintos del residencial (Sanitario, Deportivo, etc) se permite mediante Estudio de Viabilidad, aumentar justificadamente la altura de los elementos técnicos de las instalaciones hasta 3,60m con retranqueos 3m en todas las fachadas.

7. Se prohíben expresamente en cubiertas, para todo el término municipal, las solanas, los trasteros o similares.
8. Se permiten para todo el término municipal, las placas solares o fotovoltaicas en cubierta, debiendo colocarse integradas en la composición del edificio. Se situarán preferiblemente resguardadas de las vistas con los antepechos de cubierta o incorporadas a los faldones de cubierta inclinada.

Art. 5.4.13. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la línea de disposición de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.

5. Serán computables a efectos de edificabilidad al 100% los cuerpos volados cuando sean cerrados y al 50% cuando sean abiertos o diáfanos.
6. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc. No se considerarán computables.

Art. 5.4.14. Características de los Cuerpos y Elementos Volados.

Se permitirán en Edificación Cerrada los *cuerpos o elementos volados*, cuando cumplan las condiciones siguientes:

1. Las características dimensionales y el tipo de los cuerpos volados, vienen determinados por el ancho de la calle, la altura de la edificación y la situación del edificio.
2. En caso de no venir reglamentado en la ordenanza de zona, regirán para los vuelos en fachada principal los del cuadro adjunto. Siempre regirá el correspondiente al menor ancho de calle o a la menor altura, será asimismo inferior en 0,30m del ancho de las aceras.

Cuadro 1	ANCHO DE CALLE	CUERPOS VOLADOS	
<i>D.F.: Distancia frontal de vuelo ; O.: Ocupación frente de fachada</i>			
		D.F.	O.
	HASTA 8M.	0	0
	8-9 M.	50CM	50%
	9-12 M.	70CM	50%
	12-15 M.	80CM	60%
	15 M.	100CM	60%

3. Podrá distribuirse por plantas a voluntad la ocupación del frente de fachada de los volados.
4. El límite lateral del vuelo se situará a una distancia mínima de 0,80m. de la línea de medianería, y tanto como vuelen.
5. La altura mínima del vuelo sobre la rasante de la acera no será nunca inferior a 3,20m.
6. No se permiten los cuerpos volados en el ámbito de los retranqueos posteriores o laterales, pero si los elementos volados hasta 0.30m.
7. No se permiten los cuerpos volados aislados, de ningún tipo, en patios de manzana, patios de luces o patios mancomunados. Si se permiten las terrazas dentro de la envolvente de las fachadas.
8. Se prohíben expresamente los cerramientos acristalados no contemplados en el proyecto del edificio para obra nueva o existente, salvo cuando se incorporen en el conjunto de la fachada y mediante proyecto específico de obra mayor.
9. En Dotaciones se liberalizan las condiciones de vuelo, debiendo el Proyecto de Ejecución correspondiente precisarlo. En Equipamientos Privados se posibilitará igualmente modificar las condiciones de vuelo con Estudio de Viabilidad previo.
10. Los *elementos volados* se limitarán en su vuelo atendiendo a la composición arquitectónica del conjunto de la fachada y a las características del entorno urbano. En ningún caso superarán la dimensión del cuerpo volado correspondiente.

Art. 5.4.15. Dimensionado de la Superficie de Vuelo.

1. Se entiende la superficie de vuelo como una característica de la fachada en su conjunto, por lo que se puede ordenar ésta mediante las características dimensionales definidas en el artículo anterior, distribuyéndola a voluntad en todas las plantas.
2. No podrá superarse la distancia frontal de vuelo máximo definida en el cuadro del artículo anterior.

Art. 5.4.16. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento y lo establecido en el artículo correspondiente de la Normativa General de la Edificación de este Plan General.
2. Se prohíbe expresamente para nuevas edificaciones o remodelaciones completas, sobreponer en fachadas la maquinaria de aire acondicionado tal y como se recoge en el citado artículo.

Art. 5.4.17. Patios de Manzana o Espacio Libre Privado.

1. Será obligatoria la existencia de espacios libres exentos de toda ocupación edificatoria, cuando así se señale en los planos de ordenación detallada. Estas alineaciones tendrán validez análoga a las alineaciones con espacio público o calle.
2. No se permite ocupar la planta baja ni el subsuelo del patio de manzana con sótanos, ni siquiera para el uso exclusivo de garaje.
3. En manzanas de fondo superior a 40m, el Ayuntamiento podrá obligar un Estudio de Detalle para ordenar el espacio interior mediante profundidades edificables no mayores de 20m, cuando no venga definido en los Planes de Ordenación.
4. Se plantará arbolado de porte en el patio de manzana y vendrá contemplada su urbanización en el proyecto de edificación.
5. Se permiten usos en su superficie, pudiéndose techar con elementos ligeros y desmontables tipo porche en un máximo del 30% de la superficie en planta del patio y nunca mayor de 30m².
6. Podrán crearse o ampliarse los patios de manzana según se recoge en las condiciones generales de la edificación de esta normativa. Deberán tener las dimensiones mínimas que permitan inscribir un círculo de 12m de diámetro.

Art. 5.4.18. Patio de Luces.

1. La superficie mínima de los patios vendrá determinado por la aplicación del Decreto de Habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación.
2. Se podrá separar el patio en planta baja, con un muro medianero de altura máxima de 2,50 m. En ningún caso podrá techarse en planta baja.
3. En ningún caso se utilizará el nivel inferior del patio como elemento común de paso.
4. Se permite cubrir los patios manteniendo las condiciones mínimas de ventilación e iluminación obligadas por las distintas normativas de aplicación.

Art. 5.4.19. Patios Mancomunados.

1. Podrán establecerse patios mancomunados para completar las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el

Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones.

2. Se permite la separación de estos patios en la planta inferior mediante muros que no podrán sobrepasar los 2,50m de altura. No podrán techarse en planta baja.
3. Se permite techar los patios manteniendo las condiciones mínimas de ventilación e iluminación obligadas.

Art. 5.4.20. Patios en Fachada.

1. Se permiten los patios abiertos en fachada, sin limitación de ancho o fondo, manteniendo las características de la edificación cerrada.
2. Se permite techar los patios manteniendo las condiciones mínimas de ventilación e iluminación obligadas.

Art. 5.4.21. Características de los Jardines Delanteros.

1. Se entiende por Jardín Delantero el espacio privado comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada de la edificación.
2. Se permite incorporar jardín delantero en cualquier frente de calle en Edificación Cerrada, aunque este no venga expresamente definido en los Planos de Ordenación Detallada. El Proyecto deberá solventar los encuentros con los colindantes y las medianeras deberán acabarse íntegramente con calidades similares al resto de las fachadas.
3. Como criterio general, se establece un cerramiento tipo para todo el Municipio de El Rosario, salvo que se defina en contrario por parte del Ayuntamiento, de 2,50m de altura, integrado por una parte baja (opcional) de 1m opaca y el resto hasta completar la altura diáfana o calada. En zonas determinadas del municipio, el Ayuntamiento podrá posibilitar de forma justificada otro tipo de cerramientos. Para calles con pendiente superior al 10%, se permite subir la altura en el punto mas bajo de la rasante hasta 2,70m. Los cerramientos laterales, si los hubiere, deberán tener como máximo 2,50m de altura, permitiéndose ciegos en toda su altura.
4. El Proyecto Técnico deberá detallar expresamente el plano del cerramiento del jardín delantero, las instalaciones que tengan en él cabida, los armarios de contadores o los cuartos de basuras integrados en este.

Art. 5.4.22. Uso y Ocupación del Jardín Delantero.

1. Se permitirán otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, no pudiendo ser ocupado por sótanos. No se permiten sobre rasante las construcciones permanentes, instalaciones, etc.
2. Se permiten las conexiones de las redes de servicio, las arquetas de registro y demás instalaciones propias de la edificación.
3. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.
4. La cota del jardín debe ser sensiblemente análoga a la de la calle, no permitiéndose respecto de la rasante de esta, alturas superiores a 1,20m, salvo en los casos permitidos de patio inglés.
5. Se permite ocupar el jardín delantero con el acceso o la rampa a garaje perpendicularmente a la alineación, con o sin techar, debiéndose diseñar su acople con el

plano del jardín. El techo de la rampa no sobrepasará la altura permitida del jardín en ningún punto y deberá acabarse con cubierta vegetal dándole continuidad al jardín.

6. Cuando por condiciones de la topografía de la parcela en relación a la Urbanización de sus calles de acceso, aparezca excavada la franja del jardín delantero ésta podrá ser ocupada en sótano.

Art. 5.4.23. Aparcamiento Mínimo.

1. La Edificación Cerrada tendrá la obligación de disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza por cada 100m² de edificación no residencial.
2. En el caso de viviendas destinadas a colectivos específicos de interés público o en situaciones urbanísticas singulares, esta obligación podrá reducirse mediante Informe de Viabilidad y siguiendo los criterios que establezca la oficina técnica municipal en cada caso.
3. Se podrá resolver dicha obligación mediante compra de plaza de aparcamiento en edificación próxima. Dicha obligación no será de aplicación en el caso de parcelas con superficie inferior a 200m², salvo en llano del Moro y San Isidro.
4. En promociones de viviendas en C ó C(J) en las que se superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frentes a vía o espacio público los accesos a garaje independientes de carácter unifamiliar. El garaje solo podrá disponer de accesos rodados comunes.
5. En usos comerciales o de equipamientos singulares de determinada dimensión, el Ayuntamiento podrá exigir un mayor número de plazas de garaje en función de la intensidad de uso que pudiera generarse.

Art. 5.4.24. Condiciones Estéticas Generales en Edificación Cerrada.

1. Los muros o banales en el fondo de parcela situados -ladera abajo- y que linden con cualquiera de las categorías suelo rústico, deberán acabarse en toda su altura con piedra basáltica.
2. No se permite en áticos, balcones o terrazas, para obra nueva o existente, cerrar o cubrir con ningún tipo de cerramiento o pérgola. Solo se permiten los toldos retractiles y unificados en cada edificio para el conjunto de los áticos o terrazas. Se retranquearán un mínimo de un metro de cualquier fachada.
3. En fachadas exteriores, solo se permitirán los anuncios, señales, carteles, elementos, construcciones auxiliares o similares, en las condiciones siguientes:
 - a. No se permiten situarlos fuera del ámbito de la planta baja de edificio.
 - b. No podrán sobresalir más de 0,30m del plano de fachada en planta baja.
 - c. Los anuncios o carteles deberán situarse en el interior de los huecos previstos en fachada o en una única franja de 0,60m de altura máxima que podrá recorrer toda la fachada en planta baja.
 - d. En edificaciones con jardín delantero, se permite situar los anuncios o carteles incorporados en el diseño del cerramiento, sin invadir en ningún caso el dominio público.
 - e. No se permiten los toldos, banderolas o similares (salvo los toldos retractiles) fuera del plano de las fachadas exteriores. En ningún caso podrán invadir el dominio público o el jardín delantero, pero si volar sobre ambos.

4. Serán de aplicación igualmente las condiciones exigibles al conjunto de la edificación del municipio, establecidas en el *Art. 5.1.9. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación*.
5. El ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza específica por zonas.

Art. 5.4.25. Usos

1. El uso característico genérico en zonas de Edificación Cerrada es el Residencial tanto en la modalidad de Plurifamiliar como en la de Unifamiliar.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título 6 -Condiciones de Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION CERRADA CON O SIN JARDÍN DELANTERO

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	CERRADA / CERRADA CON JARDÍN DELANTERO C-n/C(J)-n
Parcela mínima Edificación Cerrada C-n (m2):	60 m ²
Parcela mínima Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J)-n (m2):	80 m ²
Frente mínimo de parcela y de vivienda (m):	4,5 mc
Edificabilidad (m2/m2):	según el número de plantas y la sección característica correspondiente
Nº máximo de plantas:	n= 2-3 plantas según se señale en los Planos de Ordenación Detallada PL
Nº máximo de plantas en ladera (Según Ord. Gráficas):	n=nº pl. asignadas a la parcela n+1
Adaptación del nº de plantas y fondos edificables, sobre y bajo rasante, en función del desnivel H de la parcela:	
Nº máx. de plantas H<1 Planta -Ladera Arriba y Abajo-:	según el número de plantas asignadas n sobre nivel calle
Nº máx. de plantas cuando H < 2 PL -Ladera Arriba y Abajo-:	según ordenanza gráfica adjunta
Nº máx. de plantas cuando H > 2 PL -Ladera Arriba y Abajo-:	según ordenanza gráfica adjunta
Ocupación de parcelas (%) (exceptuando retranqueos obligatorios):	100%
Ocupación de sótanos (%) (exceptuando retranqueos obligatorios):	100%
Retranqueos:	Los definidos en los planos de ordenación, y 3m a linderos cuando linde con otro tipo de suelc
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar-Plurifamiliar
Usos compatibles:	Despacho ligado a vivienda, comercial, oficina. (Ver Normativa Detallada de Usos)
Aparcamiento mínimo:	1 Plz/Viv + 1 plz/100m ² c edificación no residencial
Zona de aplicación:	Todo el municipio

PLANTAS Y SECCIONES CARACTERÍSTICA (Caso n=3plantas)



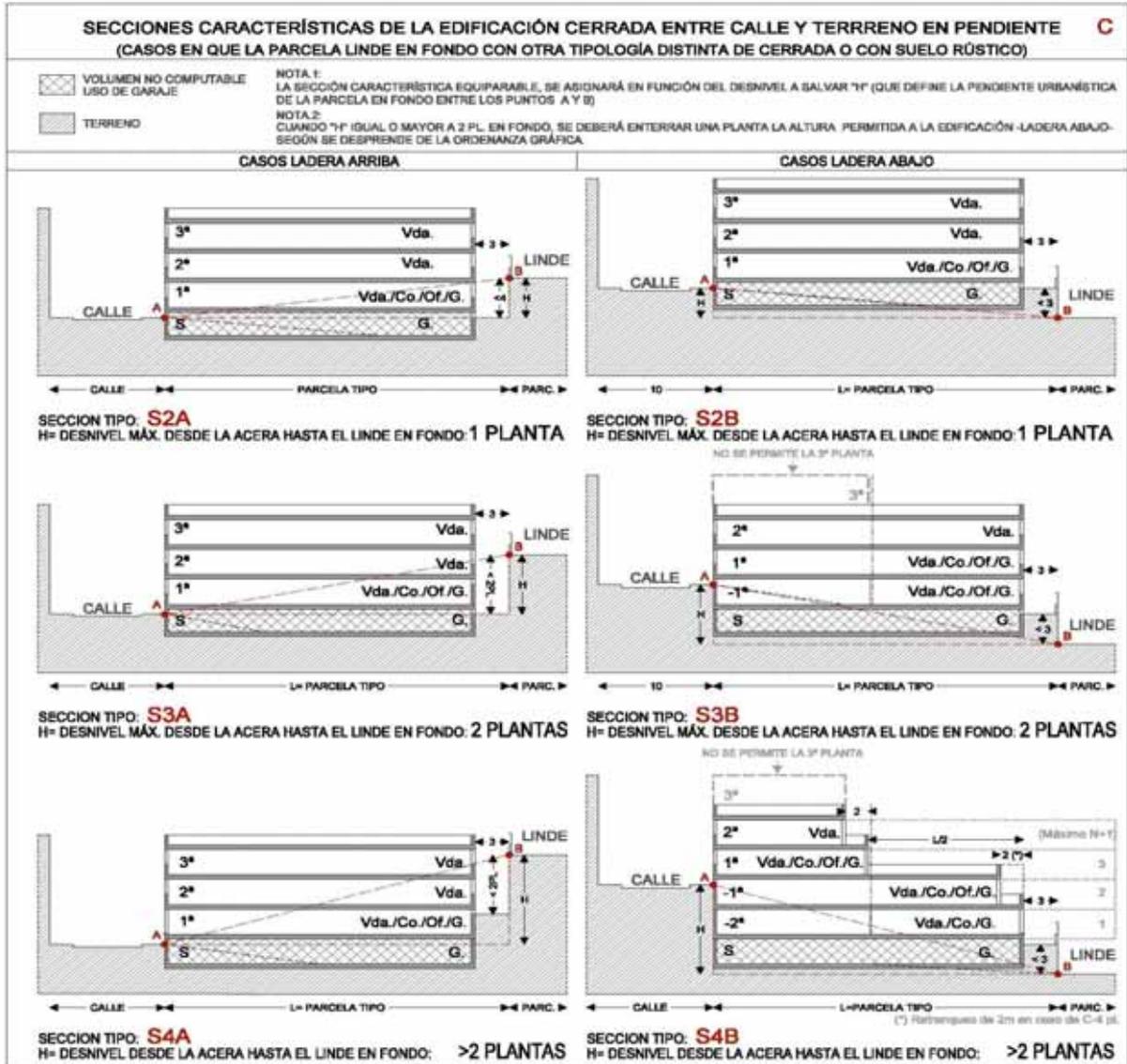
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION CERRADA CON O SIN JARDÍN DELANTERO

ABRIL 2010



CAPÍTULO 5. Normativa Aplicable a la Edificación Aislada en Ciudad Jardín.

Art. 5.5.1. Definición y Generalidades.

1. Se entiende por la tipología Aislada en Ciudad Jardín (**CJ**) aquella edificación que se configura en dos plantas de altura máxima en parcela ajardinada. Podrá ser Aislada, Pareada o Adosada.
2. Se establecen tres subtipos dentro de la Ciudad Jardín, cada una de los cuales se resumen en una ficha tipológica con ordenanza gráfica.
 - Ciudad Jardín Extensiva **CJ-A**
 - Ciudad Jardín Intensiva **CJ-B**
 - Ciudad Jardín en La Costa **CJ-C**

Se distinguen esquemáticamente según los parámetros de la tabla siguiente:

CUADRO 1 CUADRO RESUMEN CJ	CJ-A	CJ-B	(*) CJ-C
PARCELA MÍNIMA:	300 (400)m ²	120 m ²	120-300 m ² (*)
AGRUPACIONES POSIBLES:	AISLADA (300)m ² PAREADA(200+200) m ² -	AISLADA (120)m ² PAREADA(120+120) m ² ADOSADA-SEMIADOSADA	AISLADA PAREADA ADOSADA-SEMIADOSADA (COSTANERA VER NORMAT.)
COLONIAS:	SE PERMITE EN PARCELAS > 1.000M ²	SE PERMITE EN PARCELAS > 1.000M ²	SE PERMITE EN PARCELAS > 1.000M ²
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 PL	2 PL	2 PL
EDIFICABILIDAD NETA:	0,60 m ² /m ²	0,60-1,25 m ² /m ²	0,40-1,00 m ² /m ²
OCUPACIÓN PARCELA:	50%	70%	70%
OCUPACIÓN SÓTANOS:	60%	70%	70%
FRENTE MÍNIMO PARCELA:	12m Aislada 15M(7,5+7,5) Pareadas	12m Aislada 15m(7,5m+7,5m) Pareadas 6m Adosadas	12m Aislada 15m(7,5m+7,5m) Pareadas 6m Adosadas 10m A/P/AD COSTANERA
VIVIENDA MÍNIMA (m²c):	100m ² c EN TABAIBA MEDIA Y ALTA	100m ² c EN AGRUPAC. DE PARCELAS PARA TABAIBA MEDIA Y ALTA	100m ² c EN COSTANERA
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	4,50m	4,50m	4,50m
USO PRINCIPAL:	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR (EN TABAIBA MEDIA Y ALTA)	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR

(*)En los sectores urbanísticos ya existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General (Costanera, Radazul Alto y Bajo, Tabaiba Baja), la parcela mínima de estos sectores vendrá determinada según el parcelario existente, o el establecido para cada sector en las normas vigentes anteriores a este Plan General.

En estos sectores, y a efectos de parcela edificable, serán edificables todas las parcelas derivadas del parcelario de los proyectos de reparcelación vigentes, aunque sus superficies sean inferiores a la parcela mínima o los frentes de parcela sean inferiores a lo establecido por este Plan General.

Art. 5.5.2. Condiciones de Parcela.

1. Para cada una de los 3 subtipos de Ciudad Jardín se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

a. **Ciudad Jardín Extensiva (CJA-2)** (Ver Gráfico 5.5.1):

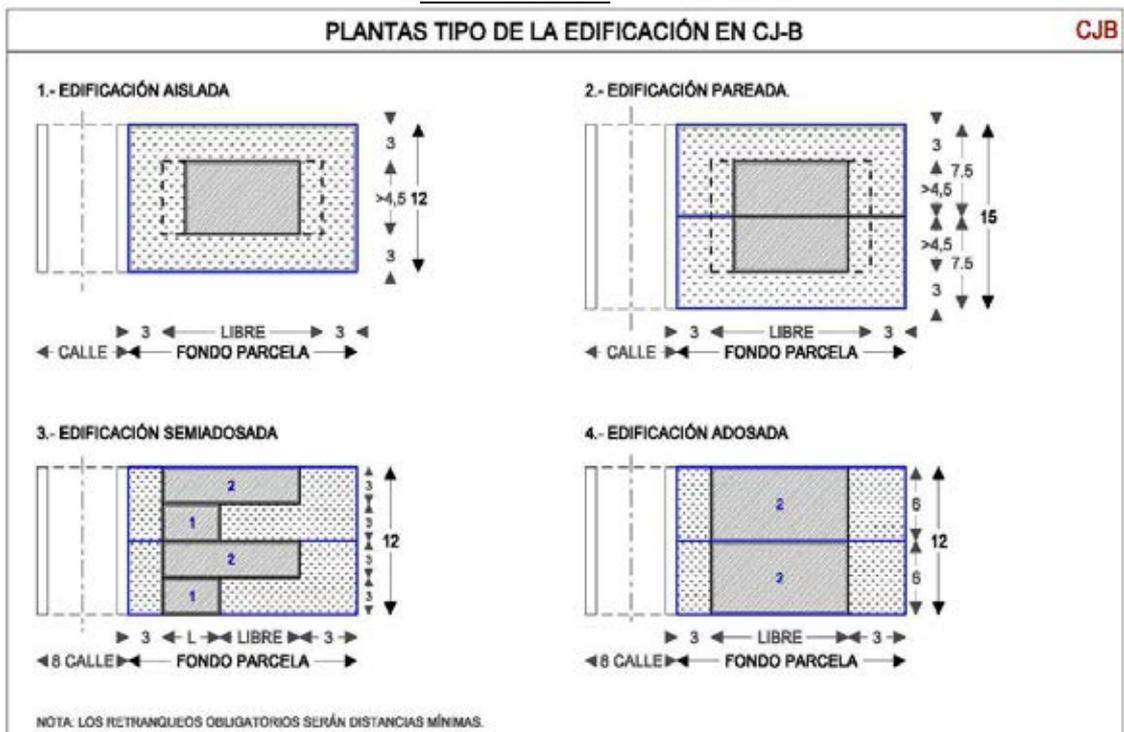
GRÁFICO-5.5.1



- Parcela mínima de 300 m2.
- La edificación podrá ser Aislada o Pareada.
- Se permite el pareado entre dos parcelas con proyecto conjunto cuando sumen como mínimo: $200m^2+200m^2= 400m^2$.
- Se permiten la agrupación en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 1000 m².
- Se permiten garajes comunes en colonias.
- Frente mínimo de 12m en Aislada y 7.5m en Pareada.
- El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- La parcela tendrá carácter Unifamiliar, salvo en los ámbitos de Tabaiba Media y Alta donde se permite además el Plurifamiliar.
- Se establece *vivienda mínima* de 100m² construidos para la tipología CJA, solamente en los ámbitos de Tabaiba Media y Alta.

b. **Ciudad Jardín Intensiva (CJB-2)** (Ver Gráfico 5.5.2):

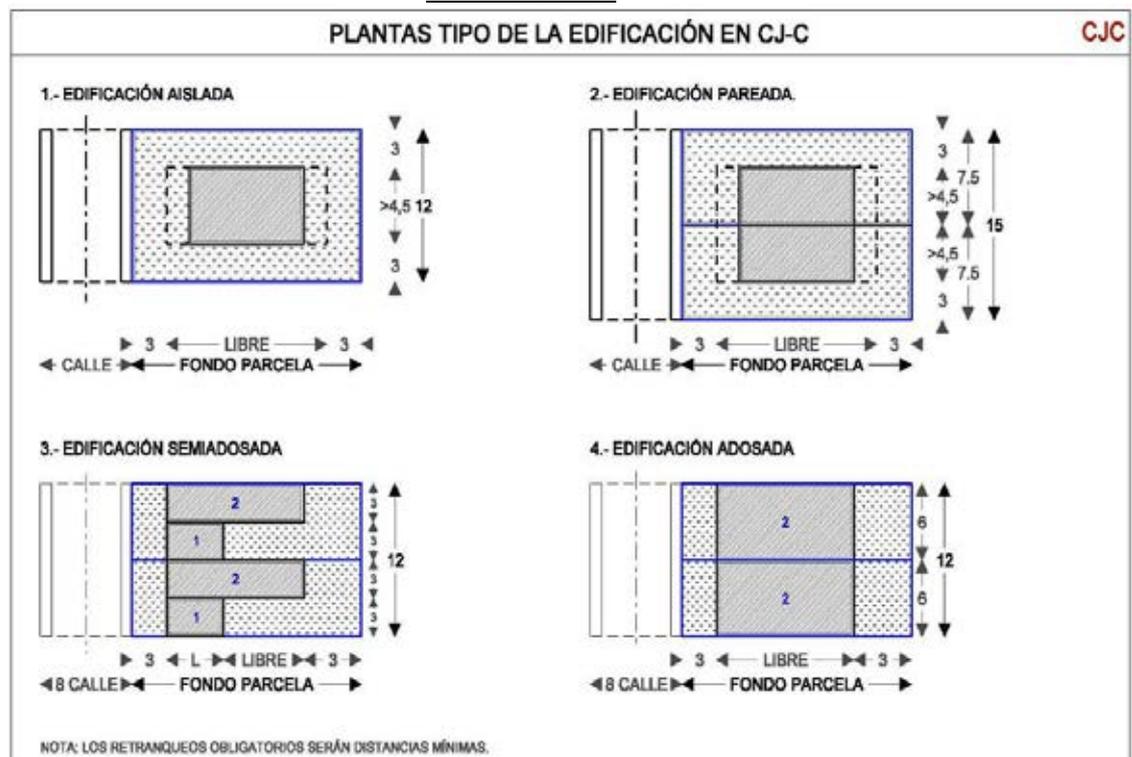
GRÁFICO 5.5.2



- Parcela mínima de 120m².
- La edificación podrá ser Aislada, Pareada, Semiadosada o Adosada.
- Se permite parear y adosar parcelas distintas con proyecto conjunto.
- Para el caso específico de Viviendas de Protección, se permite la “hilera” continua de carácter plurifamiliar con corredores de uso común u otras soluciones.
- Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 1000 m².
- Se permiten garajes comunes.
- Frentes mínimos de 12m en Aislada, 7.5m en Pareada y 6m en Semiadosada y Adosada.
- El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frente a vía o espacio público las puertas de garaje independientes de carácter unifamiliar. La promoción deberá organizarse con accesos rodados comunes en el frente.
- La parcela tendrá carácter Unifamiliar en La Esperanza y Machado. En el resto del municipio tendrá carácter Unifamiliar o Plurifamiliar.
- Solo se establece *vivienda mínima* de 100m² construidos para la tipología CJB, en agrupaciones de dos o mas parcelas en relación al parcelario existente en el momento de la aprobación del presente Plan General, para los ámbitos de Tabaiba Media y Alta.

c. **Ciudad Jardín en La Costa (CJC-2)** (Ver Gráfico 5.5.3):

GRÁFICO 5.5.3



- Parcela mínima 120-300m², según parcelario existente en el momento de la aprobación de este Plan General.
- La edificación será Adosada o Semiadosada, posibilitándose la Aislada o Pareada.
- Se permite parear y adosar parcelas distintas con proyecto conjunto.
- Para el caso específico de Viviendas de Protección, se permite la “hilera” continua de carácter plurifamiliar con corredores de uso común u otras soluciones análogas.
- Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 1000 m².
- Se permiten garajes comunes.
- El frente mínimo en parcelas con edificación adosada o semiadosada será de 6m. en los casos de edificación aislada o pareada los frentes mínimos serán de 7,5m y 12m

- respectivamente. En el caso de Costanera, se mantiene el frente mínimo de 10m para todas las parcelas.
- El frente mínimo de vivienda será de 4,5m.
 - En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frente a vía o espacio público las puertas de garaje independientes de carácter unifamiliar. La promoción deberá organizarse con accesos rodados comunes en el frente.
 - La parcela en CJC podrá ser Unifamiliar o Plurifamiliar con carácter general, si bien en Costanera la parcela deberá tener únicamente carácter unifamiliar, salvo en las manzanas que ya contemplaban el Plurifamiliar con anterioridad a este Plan General.
 - En todo el sector de Costanera, el parcelario es fijo, no permitiéndose segregaciones o agrupaciones de parcelas. El parcelario, la edificabilidad por parcela y el modelo de agrupación de la edificación (adosada, pareada o aislada) se mantendrá invariable al contenido en el Plan Parcial aprobado.
 - Solo se establece *vivienda mínima* de 100m² construidos para la tipología CJC, en el sector de Costanera.
2. En los sectores urbanísticos ya existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General (Costanera, Radazul Alto y Bajo, Tabaiba Baja), y a efectos de parcela edificable, serán edificables todas las parcelas derivadas del parcelario de los instrumentos de desarrollo urbanísticos vigentes, aunque sus superficies sean inferiores a la parcela mínima o los frentes de parcela sean inferiores a lo establecido por este Plan General.
 3. Se permite con Licencia de Segregación o Agrupación, segregar o agrupar parcelas cuando cada una de las parcelas resultantes cumpla simultáneamente:
 - Parcela Mínima: CJ-A: 300- CJ-B:120 Y CJ-C:120-300* m² (La parcelas mínimas de la tipología CJ-C en los sectores de Costanera, Radazul Alto, Radazul Bajo y Tabaiba Baja, serán la referidas en el punto anterior de este artículo).
 - Frente Mínimo correspondiente a cada tipología CJ-A, CJ-B ó CJ-C, según sean edificaciones aisladas pareadas o adosadas,
 - Condiciones de Agrupación de la edificación (*Art.-5.5.10*),
 - Vivienda Mínima en parcelas de sectores donde sea de aplicación este parámetro, según lo establecido en este mismo artículo.
 4. Los frentes mínimos establecidos en el articulado y en las Ordenanzas Gráficas de este capítulo, 12m en agrupaciones aisladas, 15(7,5+7,5)m en pareadas y 6m en adosadas, serán de aplicación en parcelaciones, sin *división horizontal*, de promociones con Proyecto de Edificación conjunto en la totalidad de la parcela urbanística.
 5. En promociones de parcela unitaria con *división horizontal* entre las distintas viviendas, el frente mínimo de adosado será de 4,5m.
 6. Todas las agrupaciones de viviendas exigirán proyecto conjunto.
 7. Se permite en la Ciudad Jardín Intensiva CJ-B y en la Ciudad Jardín de La Costa CJ-C, el tipo de agrupación Semiadosada con adosamiento de un cuerpo de 1 planta en uno de los linderos (Ver Gráficos 5.5.2 y 5.5.3).
 8. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
 9. Las parcelas tendrán chaflán de 5m mínimo en esquinas con vial.
 10. Se permite en Ciudad Jardín CJ-C el tipo de agrupación Semiadosada, con adosamiento de un cuerpo de 1 planta en uno de los linderos (Ver Gráfico 5.5.3).

11. Cuando la tipología edificatoria propuesta por el Plan General sea CJA-Extensiva, y la *edificación existente* en dicha parcela anterior a este se encuentre en Edificación Cerrada, se permite mantener dicha edificación, no obstante:

- En el supuesto de ampliación o remonta de la edificación existente, deberá cumplirse los retranqueos, parcela mínima y demás parámetros urbanísticos en la obra nueva; sin que en ningún caso, pueda superarse conjuntamente la edificabilidad máxima asignada a la parcela.
- En caso de sustitución o modificación sustancial de la edificación existente, deberán cumplirse el conjunto de los parámetros urbanísticos de la tipología correspondiente de Ciudad Jardín.
- Previamente a la licencia de edificación, deberá obtenerse certificación acreditativa de prescripción urbanística.

12. Para los casos de parcelas en tipología CJA-Extensiva o CJB- Intensiva, en las que exista una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General que invada parcial o totalmente alguno de los retranqueos incluido el delantero, se permitirá mantener dicha edificación con las salvedades y las condiciones fijadas en el artículo anterior.

En el resto de los retranqueos no invadidos por la *edificación anterior* referida, se cumplirán los parámetros generales de esta tipología. En ningún caso deberá superarse la edificabilidad máxima permitida.

13. Cuando exista una edificación en parcela colindante, construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, que presente medianera en el lindero, se permitirá adosarse a ella invadiendo el retranqueo para tapar la medianera, con el mismo número de plantas (hasta dos plantas) y solo en la longitud de esta.

14. En parcelas con edificación catalogada, no se permite la segregación de parcelas.

Art. 5.5.3. Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación.

Se permitirán ordenaciones singulares mediante Estudio de Detalle, en casos excepcionales en los que quede justificado adecuadamente a juicio del Ayuntamiento, el interés arquitectónico o paisajístico de la propuesta, siempre que salvaguarde las vistas de otras parcelas situadas ladera arriba. Podrán en este caso variarse condiciones de retranqueos, alturas de pisos, ocupación, vuelos o adaptación topográfica; sin que en ningún caso pueda variarse la edificabilidad máxima asignada o el número de plantas establecido para la parcela según la pendiente.

Art. 5.5.4. Ocupación Máxima.

1. La ocupación máxima por la edificación de la superficie de la parcela no superará el porcentaje que se indica en el cuadro siguiente, en zona CJ-A, CJ-B y CJ-C.

<i>CUADRO 2</i>			
CIUDAD JARDIN	CJ-A	CJ-B	CJ-C
OCUPACIÓN:	50%	70%	70%
OCUPACIÓN SÓTANOS:	60%	70%	70%

Art. 5.5.5. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

1. En Ciudad Jardín la edificabilidad máxima por parcela para cada tipología, será la que se recoge en el cuadro siguiente:

CUADRO 3			
CIUDAD JARDIN	CJ-A	CJ-B	CJ-C
EDIFICABILIDAD NETA (m ² t/m ² s)	0,60	0,60-1,25	0,40-1,00

2. El coeficiente de edificabilidad m²t/m²s viene definido en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.
3. En la tipología CJA la edificabilidad genérica en suelo urbano consolidado será 0,60 m²t/m²s.
4. Para todo el municipio, en la tipología de Ciudad Jardín CJA, se limita la superficie máxima edificable por parcela a 500m² construidos.
5. En la zona de La Esperanza, para la tipología de Ciudad Jardín CJA, se limita la superficie máxima construible en un solo volumen hasta 250m² construidos. El resto de la edificabilidad asignada a la parcela se podrá materializar en volumen independiente y alejado no menos de 6m del anterior.
6. En Tabaiba Media y Alta, los aprovechamientos serán función de multiplicar el aprovechamiento asignado por parcela, por la superficie de la parcela de planeamiento o parcela de referencia de ese sector en el momento de la aprobación del mismo.
7. En Costanera se mantendrá el parcelario y la edificabilidad asignada por parcela del Plan Parcial anterior vigente hasta la aprobación de este Plan General.

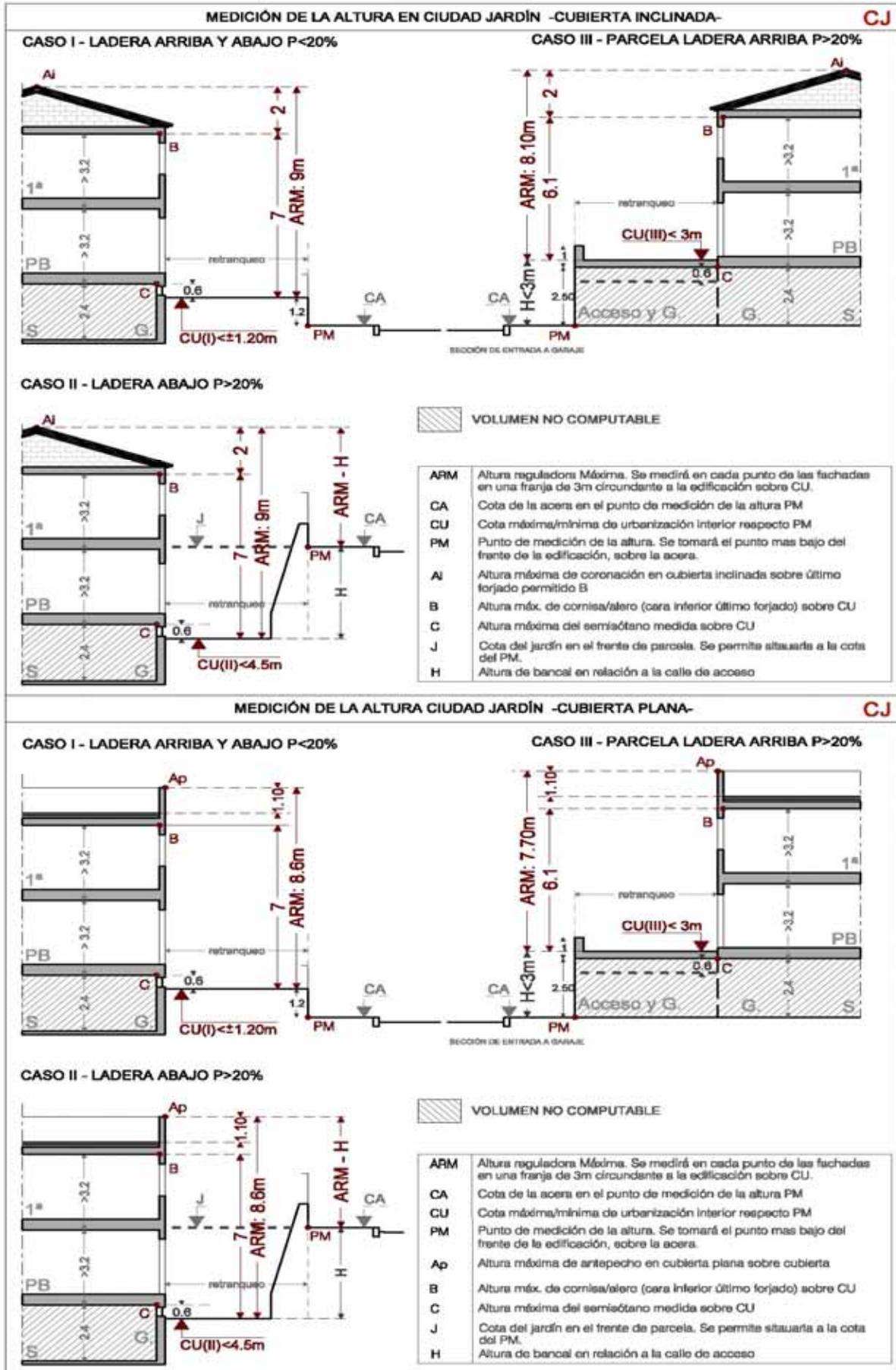
Art. 5.5.6. Cota Urbanización Interior de la Parcela.

1. Se considerará Cota de Urbanización Interior de la parcela CU, la altura máxima o mínima de cada punto del terreno de una franja de 3m circundante a la edificación, y vinculada al punto de medición de la altura sobre rasante de la acera en el frente. Se medirá según la *Ordenanza Gráfica 5.5.4* y servirá de base para la medición de la altura en cada punto de las fachadas de la edificación.
2. La Cota de Urbanización Interior de la parcela, vendrá determinada por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el *Art.-5.5.8- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. A cada parcela le corresponderá en función de su pendiente en fondo y situación -ladera arriba- o -ladera abajo-, una sección característica tipo (*Casos S1 a S7*).

Art. 5.5.7. Altura Máxima de la Edificación.

1. La edificación en Ciudad Jardín cumplirá simultáneamente con la altura máxima reguladora y el número máximo de plantas.
2. El número máximo de plantas en Ciudad Jardín CJA, CJB Y CJC será de dos plantas (baja y primera) medidas sobre la Cota de Urbanización Interior correspondiente. Salvo, en los dos casos referidos en el artículo siguiente de parcelas con pendiente superior al 35%, donde se permite excepcionalmente las tres plantas escalonadas.

GRÁFICO 5.5.4



3. La Altura Reguladora Máxima se medirá en todas las fachadas, sobre la Cota de Urbanización Interior CU y en una franja de 3m circundante a la edificación.
4. La altura de la edificación y la cota de urbanización interior vendrán determinados por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el artículo *Art.-5.5.9- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. En la tipología de Ciudad Jardín estos criterios se concretan seis secciones características tipo (**S1** a **S7**).
5. El *sistema de medición la altura* se aplicará para cada sección característica (**S1** a **S7**) siguiendo los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.5.4 (Casos I a III)*, según la pendiente. En cada uno de los casos se medirán los siguientes parámetros:
 - **ARM:** Altura reguladora máxima de la edificación, medida sobre la CU.
 - **Ai:** Altura máxima de coronación en cubierta inclinada, medida sobre la CU.
 - **Ap:** Altura máxima de coronación en cubierta plana, medida sobre la CU.
 - **B:** Altura máxima del último forjado permitido o cornisa, medida sobre la CU.
 - **C:** Altura máxima del techo del semisótano, medida sobre la CU.
 - **CU:** Cota máxima o mínima de urbanización interior de la parcela, medida sobre el punto de medición de la altura *PM* (Acera).
6. La Cota de Urbanización Interior -máxima o mínima- de la parcela **CU**, se medirá según los tres casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.4*, en relación a la rasante de la acera en el punto de medición de la altura *PM*.
7. El punto de medición de la altura **PM**, se situará sobre la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente de la edificación. Podrá situarse por cada vivienda en promociones.
8. En casos de parcelas en Ciudad Jardín con topografías muy pronunciadas, -ladera arriba o abajo- (caso de riscos descolgados) donde el terreno natural se encuentre situado significativamente por encima o por debajo de la rasante de la calle, la altura reguladora se medirá sobre el terreno descolgado, en cada punto del terreno urbanizado y en una franja de 3m circundante a la edificación siguiendo los criterios del Caso I (Ladera arriba y Abajo, $P < 20\%$). Este punto no hace referencia a terrenos en ladera con pendiente pronunciada que se regularán según las secciones características **S3**, **S6** o **S7**; se refiere a cortes bruscos en la topografía. Se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad a fin de garantizar la adecuada inserción de la edificación en el paisaje y con los colindantes.
9. En los casos de parcelas con pendiente mayor del 20% -ladera abajo-, donde resulta obligado por razón de esta Normativa enterrar la edificación una planta, se permite mantener la cota del jardín **J** en el frente de parcela a la rasante de la acera superior en el punto de medición de la altura, o rebajarla con patio inglés según los términos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.4 Caso-II*. No podrá ocuparse, salvo con acceso o rampa a garaje, el espacio del retranqueo bajo rasante del jardín y la edificación no sobresaldrá, en ningún caso, más de una planta respecto de la calle o espacio público, según el sistema de medición de la altura.
10. La altura máxima permitida de semisótanos sobre la cota de urbanización interior CU hasta el techo del semisótano **C**, será de 0.60m como se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.5.4*. En caso contrario tendrán la consideración de planta. Deberán alojarse dentro de la altura reguladora máxima establecida en cada caso.
11. Se permite abancalar en el frente de parcela –ladera arriba- con planta de sótano de uso exclusivo de garaje y accesos en los Casos **S3** y **S5** del *Art.-5.5.9. Altura y Condiciones de*

Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente. No se considerarán computables a efectos de número de plantas, ocupación o edificabilidad.

12. El escalonamiento máximo permitido de la edificación que se organice siguiendo las cotas de urbanización interior, de cara a obtener una mejor adaptación topográfica, será de un solo salto y una planta de altura como máximo. La *ARM* se medirá a ambos lados de la vertical sobre la que se produzca dicho salto y sobre las *CU* correspondientes a ambos lados de dicha vertical. Tal escalonamiento deberá retrasarse como mínimo 5m de las *fachadas anterior y posterior* en el sentido de la pendiente, al objeto de no generar una altura aparente de 3 plantas. El Ayuntamiento podrá admitir extraordinariamente un mayor número de saltos mediante Estudio de Viabilidad, de cara a garantizar una correcta inserción de la edificación escalonada con el sitio, la topografía y las edificaciones colindantes.
13. En calles con pendiente mayor del 15%, para agrupaciones de adosados, se permite escalonar la Cota de Urbanización Interior de las agrupaciones (escalonamiento en el sentido de la calle) en saltos máximos de 3m respecto de la rasante de la acera, únicamente con el fin de acomodar los niveles constructivos de la edificación a la pendiente de la calle. Estos saltos máximos podrán trasladarse hasta el rente de parcela y por tanto a los cerramientos.
14. La altura máxima de coronación en cumbrera con cubiertas inclinadas, incluidos los remates de cubierta, no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas, por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima.
15. La altura libre mínima en Planta Baja y en Planta Primera será de 2.50m. Se medirá de piso a techo. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,20m en el extremo transitable de menor altura.
16. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
17. No se limitan las alturas máximas de planta baja o primera dentro de la Altura Reguladora Máxima permitida en cada caso.
18. No se tendrá en cuenta a efectos de medición de la altura de la edificación o del cerramiento de parcela, los ámbitos de las rampas de acceso a garaje en todo su recorrido en un ancho máximo de 5m. En el caso de adosados, esta franja se reducirá a 3m, de cara a no propiciar un frente edificado continuo de tres plantas aparentes.
19. Los garajes, almacenes, accesos o cualquier otro uso permitido que se dispongan en alguna de las plantas distintas de semisótanos o sótanos, computarán a efectos de edificabilidad, ocupación y número de plantas. La planta abancalada en el frente -ladera arriba- de los casos S3 y S5, no computarán a tales efectos.

Art. 5.5.8. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente. (Ver Gráficos 5.5.4 a 5.5.9).

La necesidad de ordenar la inserción de la edificación en territorios de ladera, determina la regulación de los casos principales de implantación en relación a la pendiente.

1. Se establecen en Ciudad Jardín siete tipos de implantación de la edificación y de la urbanización interior de la parcela en relación a la calle de acceso. A cada parcela le corresponderá en función de la *pendiente urbanística*, uno de las siete secciones características que se ilustran en la Ordenanza Gráfica adjunta (Casos **S1-S7**). Se considerará *pendiente urbanística*, aquella que se establece en el punto de medición de la

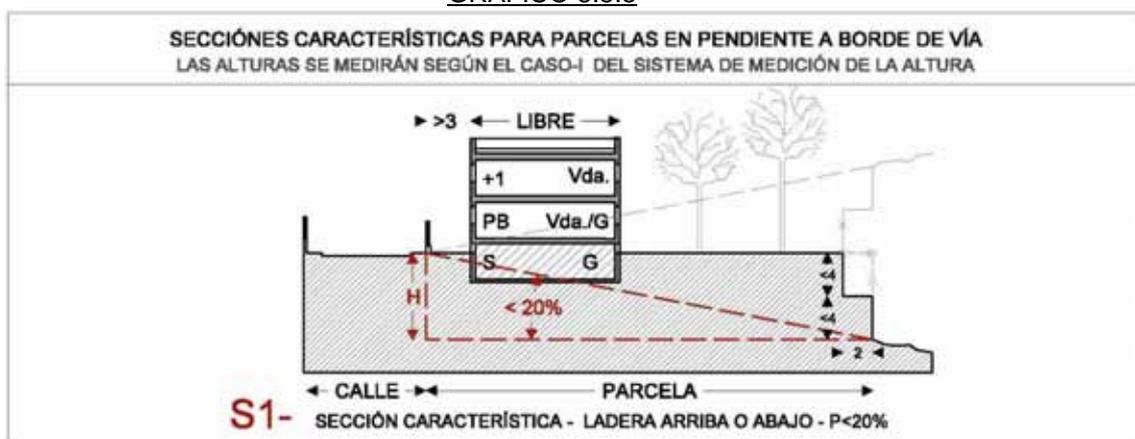
altura, entre calles opuestas, o entre calle y cota del terreno natural en el lindero del fondo de parcela, según se desprende de los gráficos. Para cada una de las secciones características definidas, se indica el sistema de medición de la altura correspondiente.

A. PARCELAS A BORDE DE VÍA O ESPACIO LIBRE DE ACCESO (CASOS S1 A S3):

S1.-Parcelas con pendiente inferior al 20% -Ladera arriba o ladera abajo-:

- La Planta Baja de la edificación deberá situarse a nivel de calle.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.5* adjunta. El garaje podrá situarse en Sótano o Planta Baja computando edificabilidad.
- Las alturas se medirán según el *Artículo 5.5.7* y el *Caso I de la Ordenanza Gráfica-5.5.4*.
- Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

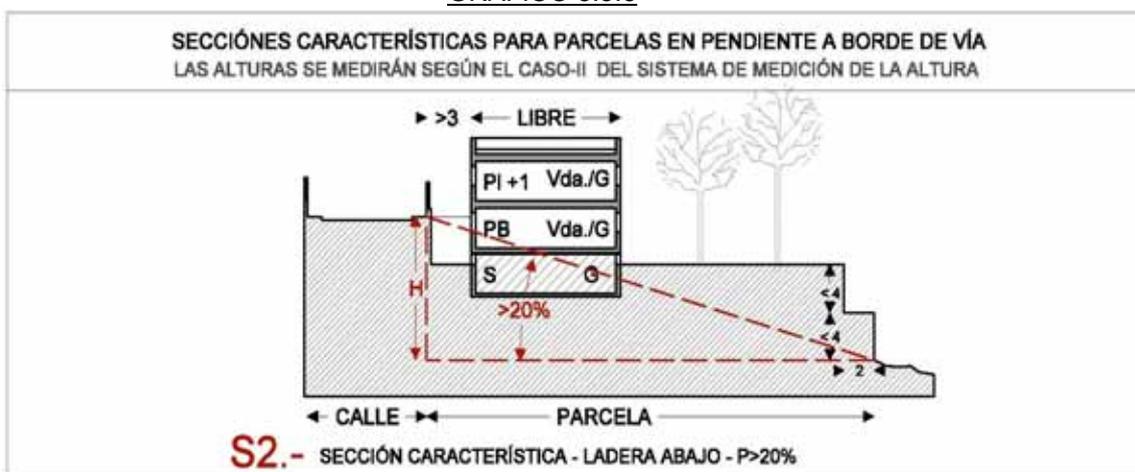
GRÁFICO 5.5.5



S2.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera abajo-:

- La Planta Baja de la edificación deberá situarse como mínimo una planta por debajo de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.6* adjunta. El garaje podrá situarse en sótano, o en cualquiera de las plantas computando edificabilidad.
- Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.7* y el *Caso II de la Ordenanza Gráfica-5.5.4*.
- Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

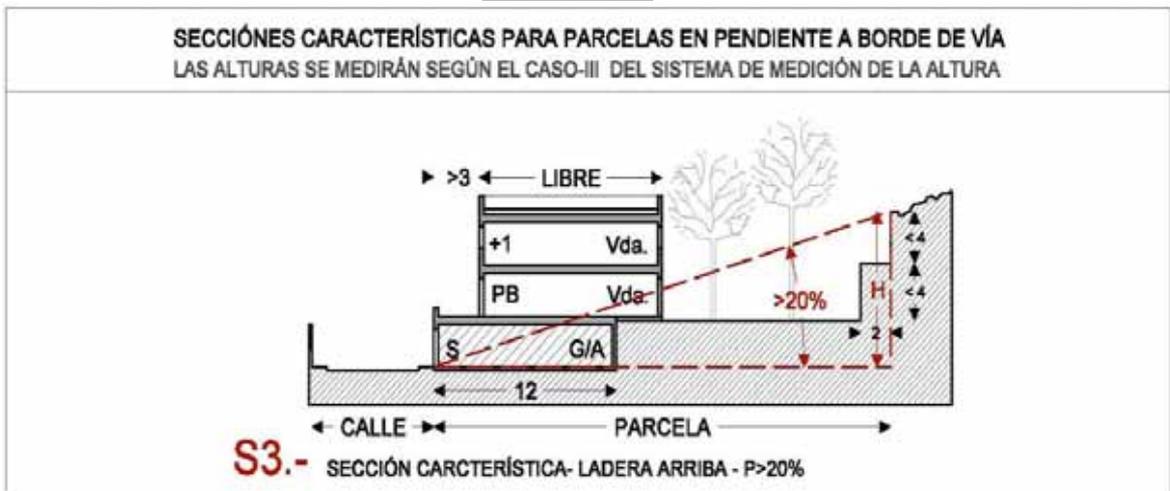
GRÁFICO 5.5.6



S3.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera arriba:-

- a. La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- deberá abancalarse en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute altura, ocupación o edificabilidad, y fondo máximo de 12m.
- b. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel.
- c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Gráfica-5.5.7 adjunta. El garaje deberá situarse en Sótano o planta abancalada no pudiendo tener un fondo mayor de 12m.
- d. Las alturas se medirán según el Artículo-5.5.7 y el Caso III de la Ordenanza Gráfica-5.5.4.
- e. Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.7

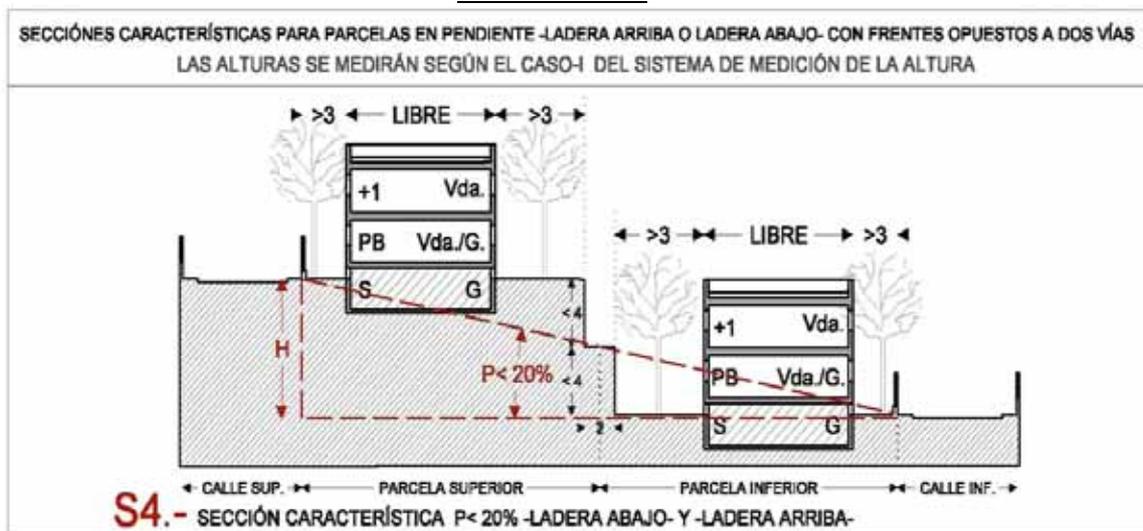


B. PARCELAS DE MANZANAS CON FRENTES OPUESTOS (CASOS S4 A S7):

S4.-Parcelas con pendiente inferior al 20%.

- a. Las Plantas Bajas de las edificaciones - ladera abajo o ladera arriba- deberán situarse a nivel de la calle.
- b. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Gráfica-5.5.8 adjunta. Los garajes podrán situarse en Sótanos o Plantas Bajas (computando edificabilidad en PB).

GRÁFICO 5.5.8

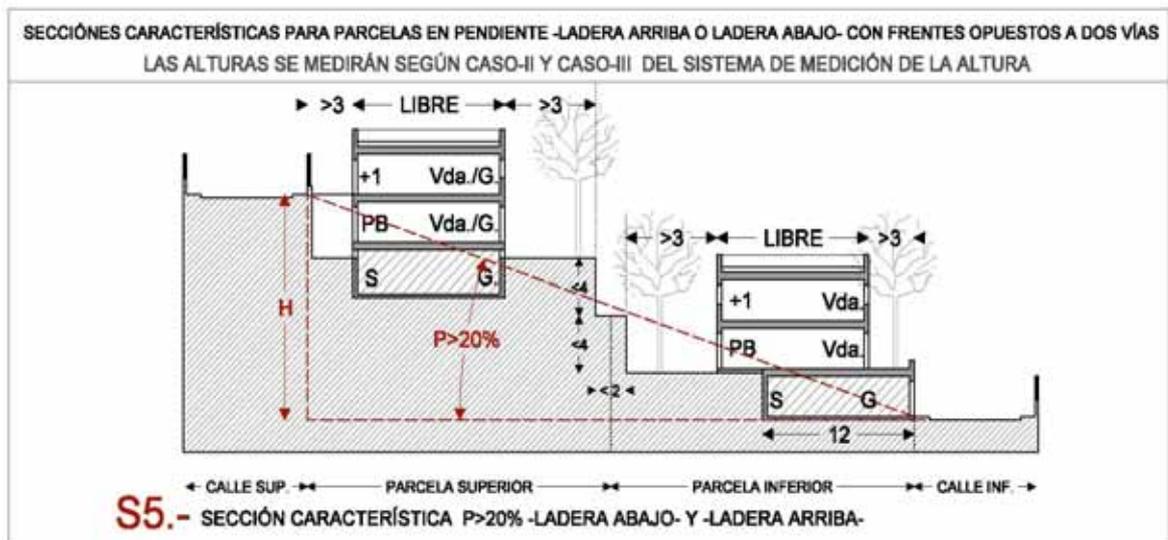


- c. Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.7* y los siguientes casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.4*: Caso I -Ladera Abajo- y Caso I –Ladera Arriba-
- d. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes.
- e. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

S5.-Parcelas con pendiente superior al 20% (hasta el 40% en CJC):

- a. La Planta Baja de la edificación -ladera abajo-, deberá situarse como mínimo una planta por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.
- b. La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- deberá abancalarse en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos, sin que compute edificabilidad y con fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.
- c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.9* adjunta. El garaje podrá situarse en sótanos, o en cualquiera de las plantas computando edificabilidad, salvo en planta alta -ladera arriba-.
- d. Las alturas se medirán según el *Artículo 5.5.7* y los siguientes casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.4*: Caso II -Ladera Abajo- y Caso III –Ladera Arriba-
- e. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes.
- f. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.9

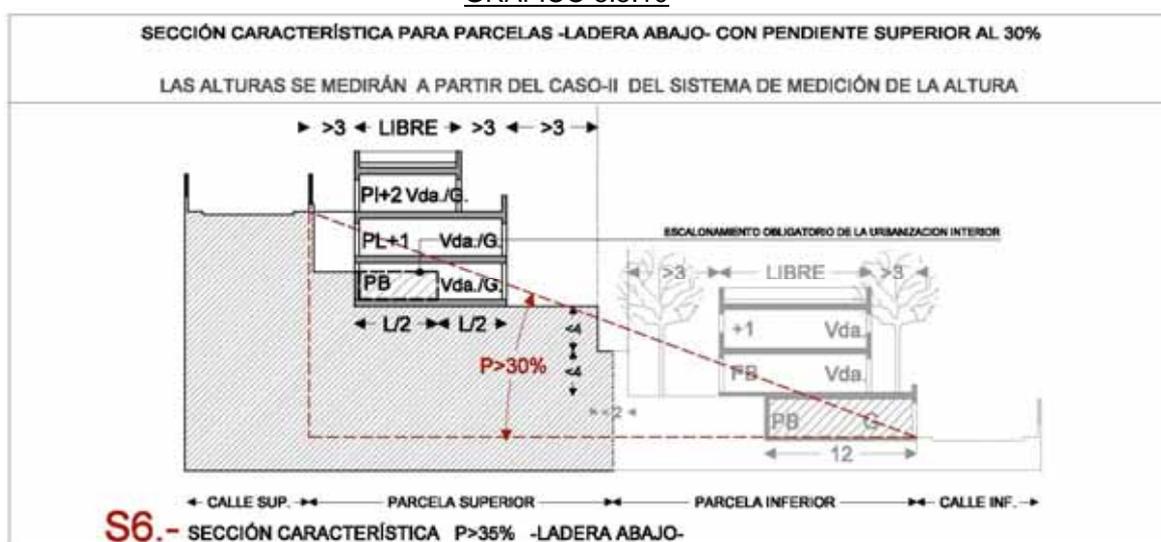


S6.- Parcelas con pendiente superior al 30%:

- a. En terrenos con pendiente superior al 30% (Ver Gráfico 5.5.10) -ladera abajo- de cualquiera de las tres tipologías de ciudad jardín, se permite la edificación de tres plantas según esquema del gráfico. Se aplicará tanto en parcelas con frente a borde de vía, como en parcelas con frentes opuestos a dos vías.
- b. La Planta Baja de la edificación - ladera abajo- , podrá situarse dos plantas por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.

- c. La tercera planta se retranqueará no menos de 3m según la ordenanza gráfica a efectos de no generar una altura de tres plantas aparentes. La cota de urbanización se escalonará a $L/2$ (L: fondo edificado) como mínimo.
- d. Las alturas se medirán según el Artículo-5.5.7 y el Caso II de la Ordenanza Gráfica-5.5.4. La Planta Baja (Nivel -3) se dispondrá en semisótano en la fachada anterior de la edificación a efectos de reducir la altura de los cortes en el terreno.
- e. Deberá tramitarse en este caso un Estudio de Viabilidad para garantizar una correcta inserción de la edificación escalonada en el sitio, en relación a las características del terreno natural y a las cotas de urbanización parcelas colindantes.
- f. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Gráfica-5.5.10 adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas computando edificabilidad.
- g. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes.
- h. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.10

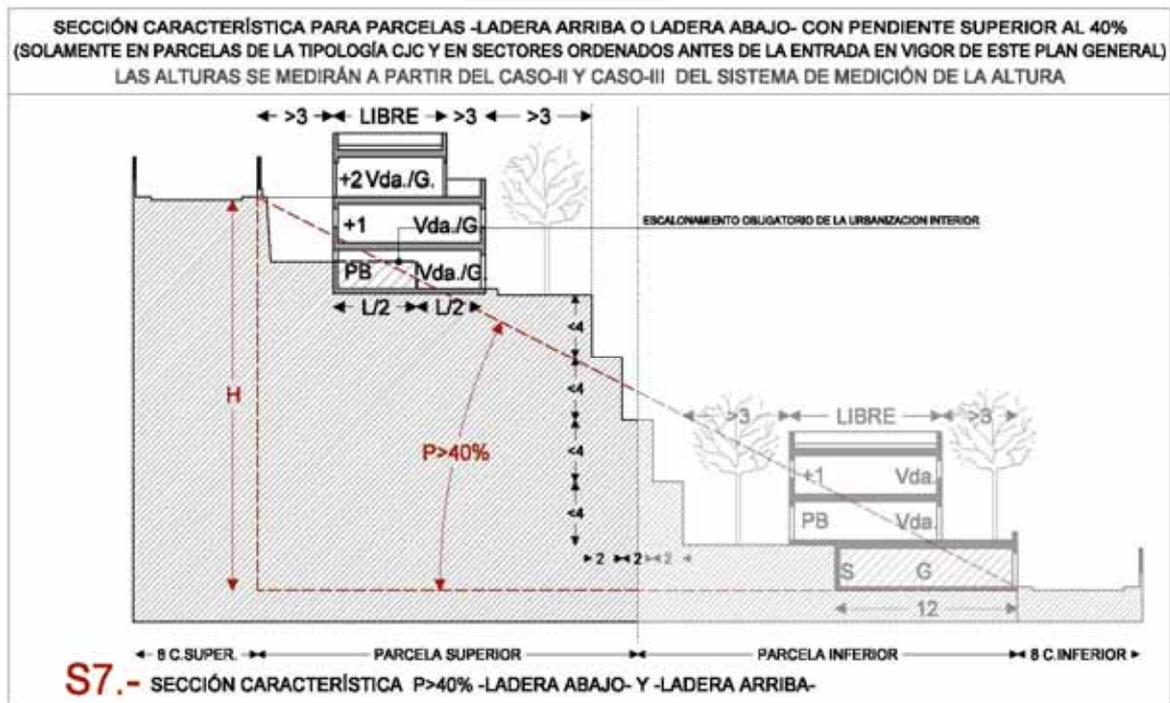


S7.- Parcelas con pendiente superior al 40%:

- a. En terrenos con pendiente superior al 40% (Ver Gráfico 5.5.11) -ladera abajo- de la tipología CJC de Ciudad Jardín (solamente en parcelas de sectores ordenados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General), se permite la edificación de tres plantas según esquema del gráfico. Se aplicará tanto en parcelas con frente a borde de vía, como en parcelas con frentes opuestos a dos vías.
- b. La Planta Baja de la edificación - ladera abajo- , podrá situarse dos plantas por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.
- c. La tercera planta se retranqueará no menos de 3m según la ordenanza gráfica a efectos de no generar una altura de tres plantas aparentes. La cota de urbanización se escalonará a $L/2$ (L: fondo edificado) como mínimo.
- d. Deberá tramitarse en este caso un Estudio de Viabilidad para garantizar una correcta inserción de la edificación escalonada en el sitio, en relación a las características del terreno y a las cotas de urbanización parcelas colindantes.
- e. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Gráfica-5.5.11 adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas computando edificabilidad.

- f. Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.7* y el *Caso II de la Ordenanza Gráfica-5.5.4*. La Planta Baja (Nivel -3) se dispondrá en semisótano en la fachada anterior de la edificación a efectos de reducir la altura de los cortes en el terreno.
- g. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes.
- h. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.11



2. En parcelas con pendiente superior al 30% el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Viabilidad para determinar la solución más adecuada de inserción de la edificación en el sitio, en función de las características del terreno y de las construcciones vecinas.
3. Se permite en promociones, aumentar en sótanos los fondos máximos establecidos en las secciones características a efectos de optimizar los garajes y sin invadir el retranqueo posterior de la parcela ladera arriba. Se permite en ese caso, el corredor de vehículos común en sótano.

Art. 5.5.9. Retranqueos

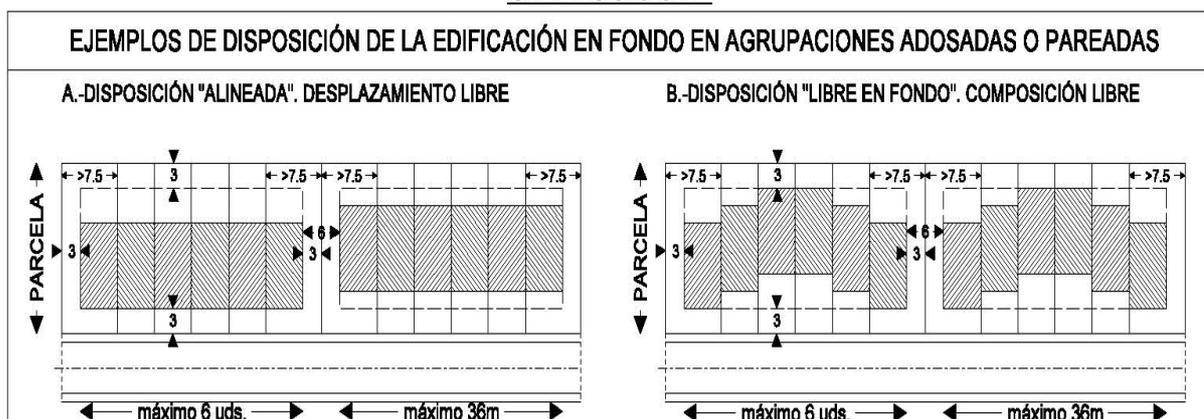
1. Para las tres tipologías de Ciudad Jardín se establece un retranqueo mínimo a frente y a linderos laterales y posteriores de 3m, salvo que se disponga retranqueo mayor o menor en los Planos de Ordenación Detallada, Fichas de Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. Podrán invadir el retranqueo edificaciones -pareadas o adosadas-, según los términos del *Artículo-5.5.2-Condiciones de Parcela*, cuando se proyecten y construyan simultáneamente; y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto. Deberán cumplirse siempre las limitaciones establecidas en el *Artículo 5.5.10* respecto de los frentes máximos edificados.
3. Se podrá igualmente invadir el retranqueo en los casos contemplados en el *Artículo-5.5.2-Condiciones de Parcela*.

4. No se permite invadir los retranqueos –bajo rasante- con sótanos o semisótanos salvo en los casos siguientes:
 - a. Se permite invadir los retranqueos en el frente de parcela con sótanos o semisótanos en los casos de abancalamiento en el frente -ladera arriba- Casos **S3** y **S5** del Art.-5.5.9. *Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*. Se permite en estos casos invadir y techar los retranqueos con sótanos de uso exclusivo de garajes, accesos, instalaciones y almacenamiento de la vivienda. El jardín se situará como máximo a la cota de urbanización interior fijada en la *Ordenanza Gráfica-5.5.4*.
 - b. Podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retranqueos entre edificaciones de un misma parcela, en los casos de promociones o colonias, de cara a facilitar la inserción del vehículo. No podrá superarse el porcentaje máximo por tipologías establecido para los mismos.
 - c. Podrán ocuparse en el resto de casos los retranqueos lateral o delantero –bajo rasante-, únicamente con el acceso o la rampa de garaje. Se permite techar esta como máximo a la cota de urbanización interior establecida en cada caso.
5. Se permite ocupar -sobre rasante- los retranqueos lateral y delantero con aparcamiento bajo pérgola con vistas a facilitar la inserción del vehículo en la parcela. Se cumplirán las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
6. En los casos señalados de edificaciones situadas sobre riscos o descuelgues significativos de terreno, el retranqueo se medirá a partir de ellos.
7. Se permite invadir con piscinas los retranqueos.

Art. 5.5.10. Posición de la Edificación Adosada en la Parcela.

1. Se permite únicamente en las tipologías CJ-B y CJ-C la agrupación adosada de viviendas hasta 6 uds. y 36m máximo de frente edificado conjunto.

GRÁFICO 5.5.12



2. Se permite añadir una vivienda más en los extremos de la agrupación (hasta 7 uds. y 42m) para completar con pieza descolgada, el número de unidades de la promoción cuando venga forzado por las características geométricas de la parcela.
3. En la Esperanza, Llano del Moro y Machado se limita el número de adosados agrupados y su longitud máxima a 4 uds. y 24m respectivamente, pudiéndose añadir una unidad

mas en el extremo de la promoción para completar una de las agrupaciones (hasta 5 uds. y 30m) cuando venga forzado por las características geométricas de la parcela.

4. En Viviendas de Protección, se permite la tipología de “Hilera Continua” en CJB y CJC para todo el término municipal.
5. Todas las agrupaciones, deberán cumplir con los retranqueos obligatorios de la parcela urbanística. La distancia mínima entre agrupaciones de adosados en la parcela será de 6m como se desprende de la *Ordenanza Gráfica 5.5.12*.
6. Se permite “mover en fondo” los grupos de adosados y pareados con disposición relativa libre de la edificación, cuando el conjunto tenga sentido arquitectónico y se realice con proyecto conjunto.
7. La parcela de adosado situado en los extremos de la agrupación, deberá presentar 7,5m de frente de parcela como mínimo, formada por el retranqueo de 3m y el frente mínimo de vivienda de 4,5m.
8. En el sector de Costanera se mantendrá el parcelario existente y el modelo de agrupamiento de la edificación fijado por manzanas en el Plan Parcial aprobado.
9. Cuando se introduzca rampa de acceso a garaje entre agrupación de adosados, podrá disminuirse la separación entre ellas a un mínimo de 4m de ancho.

Art. 5.5.11. Sótanos y Semisótanos.

1. Los sótanos o semisótanos no serán habitables. Se admiten en sótanos o semisótanos , además del uso de garaje referido en las ordenanzas gráficas, los usos de almacenamiento o instalaciones propias de la vivienda.
2. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
3. La altura del techo del semisótano no superará más de 0,60m sobre la cota de urbanización interior CU según las condiciones del artículo relativo a la altura de la edificación. En caso contrario tendrá la consideración de planta a todos los efectos.
4. La ocupación de sótanos o semisótanos no podrá superar respecto de la superficie de la parcela, el porcentaje siguiente: CJ-A: el 60%, CJ-B: el 70%, y CJ-C: el 70%. No se computarán a estos efectos los ámbitos de las rampas o accesos, con o sin techar.
5. En Ciudad Jardín, las rampas a garaje tendrán pendientes máximas un 20% en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos.
6. Las rampas o los accesos a garaje unifamiliar tendrán un ancho mínimo de 2.40m.
7. Las rampas o los accesos a garaje plurifamiliar tendrán un ancho mínimo de 2.60m para un solo carril y 5m para dos carriles.
8. Se admite en cualquiera de las tres tipologías, el corredor de vehículos común en sótano con garajes independizados o colectivos sin invadir el retranqueo posterior de la parcela ladera arriba. Las cajas de escalera podrán bajar hasta el sótano en ambos casos.
9. En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frente a vía o espacio público las puertas de garaje

independientes de carácter unifamiliar. La promoción deberá organizarse con accesos rodados comunes en el frente.

Art. 5.5.12. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura

1. En la zona de La Esperanza es obligatorio la cubierta inclinada de teja. En el resto del municipio, se permite indistintamente la cubierta inclinada o plana. El Ayuntamiento podrá exigir por zonas un tipo determinado de cubiertas. Mediante Estudio de Viabilidad el Ayuntamiento podrá valorar y admitir otras soluciones de cubierta siempre y cuando se justifiquen por su adaptación al paisaje.
2. Se permite en todo el municipio la edificación “bancal” con “Cubierta Verde o Ecológica” (plana o inclinada) en toda su superficie o en parte de ella, de cara a mejorar la inserción de la edificación en el paisaje.
3. Se prohíben en todo el municipio, tanto en cubierta plana como en cubierta inclinada, disponer cualquier volumen sobre cubierta, incluyendo las construcciones de cajas de escalera o de ascensor. Solo se permitirán en cubierta los elementos técnicos de la edificación, no pudiendo existir ninguna pieza vividera. Se prohíben expresamente en cubiertas para todo el término municipal, las solanas, los trasteros o similares.
4. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.
5. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos desde la parte inferior de último forjado permitido como se indica en la ordenanza gráfica del artículo relativo a la medición de la altura. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
6. En caso de cubierta plana, los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta o los adoses a edificaciones colindantes, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
7. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares-fotovoltaicos resguardados de las vistas tras los antepechos en cubierta plana, integrados en los faldones de cubierta inclinada, sobre pérgolas o en el interior de la parcela.

Art. 5.5.13. Jardín y Jardín Delantero.

1. Se considerará como Jardines la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.
2. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación. Estas alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado, salvo en el interior de las colonias.
3. Se asimilará la cota del Jardín Delantero a la cota a la *Cota de Urbanización Interior* CU correspondiente.

4. En los casos de riscos o de terrenos con topografía muy pronunciada a los que se refiere el artículo relativo a la altura, se permite situar el jardín a la cota del terreno natural desvinculándolo de la rasante de la acera.
5. Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada preferiblemente con un árbol de porte por cada 100m² de parcela. Será obligatorio en las tipologías CJA y CJB plantar como mínimo un árbol de porte en los jardines.

Art. 5.5.14. Uso y Ocupación de los Jardines. (Ver Gráfico)

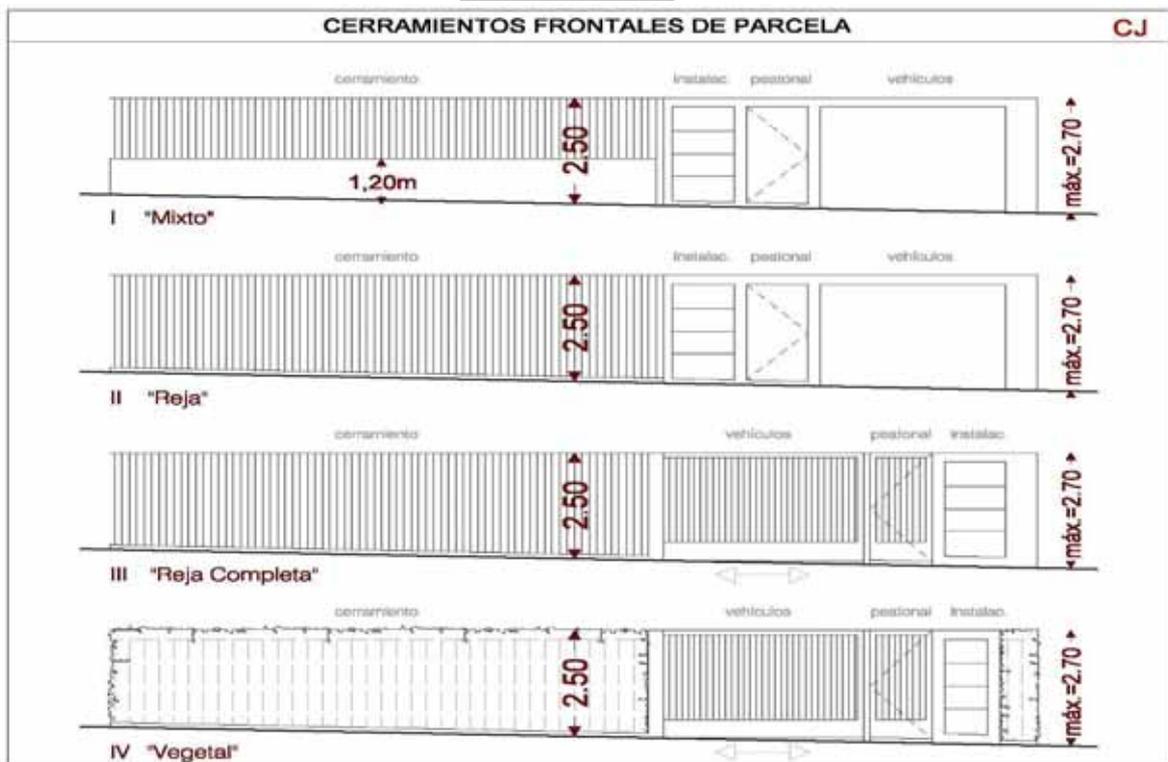
1. Se permitirá únicamente la ocupación de los jardines en los siguientes casos:
 - a. Se permite ocupar el jardín delantero -sobre rasante- con rampa o acceso al garaje de ancho máximo de 5m, debiéndose resolver adecuadamente su acople con el plano de jardín.
 - b. Se permite ocupar y techar el ámbito del jardín delantero con rampa o acceso a garaje en los casos referidos en el *Art.-5.5.8-Altura Máxima de la Edificación* sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación. Solo se permite ocupar la totalidad del jardín delantero -bajo rasante-, para uso exclusivo de garaje y accesos, en los Casos S3 y S5 –ladera arriba- contemplados en el citado artículo.
 - c. La rampa podrá disponerse longitudinalmente en el jardín delantero cuando exista imposibilidad de colocación en el jardín lateral, debiendo techarse a la cota del jardín.
 - d. En los jardines laterales –bajo rasante-, se permiten las rampas o accesos a garaje descubiertos, o techados a la cota del jardín, sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación.
 - e. Se permite en las zonas de retranqueo -sobre rasante-, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras diáfanas tipo pérgola, para el uso de aparcamiento. Deberán cumplir las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
 - f. Se permiten las redes de servicio y las arquetas de registro en todos los jardines.
 - g. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el sitio más idóneo de la parcela, previéndose las conexiones del sistema con la red pública aunque esta no exista.

Art. 5.5.15. Cerramientos de Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.5.13 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso **I** corresponde al cerramiento tipo “Mixto” y el **IV** al cerramiento “Vegetal”.
2. Las alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado.
3. La altura máxima de los cerramientos en el frente de parcela, sobre la rasante de la acera en cada punto, será de 2,50m, integrados por parte maciza opcional hasta 1,20m y el resto diáfano hasta 2,50m de altura. En calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente su altura hasta 2,70m.

4. En los casos permitidos de abancalamiento en el frente parcela, la altura de los cerramientos podrá puntualmente llegar hasta 3.50m en el punto mas bajo del frente, pudiendo ser macizos completamente.
5. Se exige el proyecto del cerramiento dentro del documento del Proyecto Técnico.
6. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
7. Las puertas peatonales y de vehículos deberán situarse en la alineación de la parcela y tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura.
8. En frentes abancalados se permitirá rehundir las puertas peatonales y de vehículos en un fondo máximo de 1,20m bajo el forjado de la entrada a garaje, para facilitar el giro de los vehículos y optimizar la organización de huecos sobre el frente de parcela.
9. El ancho máximo ocupado por las puertas de garaje en el frente de parcela será de 5m en viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Su altura libre máxima no superará los 2,50m.
10. La puerta de garaje unifamiliar podrá reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.

GRÁFICO -5.5.13



11. La puerta de garaje plurifamiliar podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
12. En calles menores de 8m se permite así mismo mediante Estudio de Viabilidad, soluciones singulares que faciliten el acceso a garaje.

13. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.

Cuando los cerramientos laterales o posteriores en linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 2m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m y calados a partir de 1m de altura, de cara a minimizar su impacto visual.

Art. 5.5.16. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad, los cuerpos volados cerrados al 100% y abiertos o diáfanos al 50%.
6. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables; como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
7. Se admiten los cuerpos o elementos volados incluidos dentro de la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos, salvo en las fachadas a la vía pública o en elementos volados sobre los retranqueos laterales.
8. Solo se permite volar invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 0,50m con cuerpos y elementos volados en el frente de parcela y hasta 0,30m únicamente con elementos volados en los retranqueos laterales o posteriores.
9. Dentro del área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda de 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En “arquitecturas voladas” cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, se permitirán soluciones singulares no computables mediante Estudio de Viabilidad y según los términos del *Artículo-5.6.3. Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación*.
10. Se evitarán las servidumbres de vistas con parcelas colindantes en volados, mediante cerramientos laterales de estos.
11. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.

Art. 5.5.17. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.

Cuando sea preciso aterrizar la parcela, deberá cumplirse las condiciones siguientes:

1. Los bancales se realizarán preferiblemente de piedra. Se permiten los pedraplenes o taludes ajardinados.
2. Con carácter general, se realizarán los bancales o terrazas con alturas medias no mayores de 3,00m, no pudiendo existir bancales interiores de la parcela o en los linderos superiores a 4,00m de altura aparente.
3. Los bancales deberán escalonarse cuando se supere la altura de 4m, con una distancia mínima de 2m entre caras vistas de los mismos.
4. La longitud máxima de fondo de bancal no podrá superar los 20m.
5. Al objeto de propiciar un mejor acople con parcelas abancaladas colindantes, no se podrá superar entre bancales contiguos los 4,00m.
6. Se deberá contemplar la pendiente urbanística de la manzana o desnivel a salvar entre calles, siguiendo las obligaciones establecidas en el *Artículo-5.5.8 Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre ambas parcelas independientemente de que parcela se promueva antes, ladera arriba o ladera abajo.
7. En parcelas donde persistan terrazas agrícolas relevantes, se permitirá mantener el perfil del terreno existente, pudiéndose situar las dos plantas de la edificación sobre la cota del abancalamiento previo. Se deberá contar en estos casos con Estudio de Viabilidad de cara a garantizar su correcta inserción en el entorno y con las parcelas colindantes.

Art. 5.5.18. Construcciones Auxiliares en la Parcela.

1. Se entiende como *Construcciones Auxiliares* en Edificación Aislada de Ciudad Jardín cualquier tipo de construcción techada y cerrada, aislada de la propia vivienda, sin incluir las pérgolas o porches. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las construcciones auxiliares se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y computarán al 100%. La superficie máxima permitida de las construcciones auxiliares será de 30m².
 - b. Deberán cumplir las condiciones de ocupación y retranqueo, pudiéndose excepcionalmente cuando exista muro de contención, adosarlas a los linderos lateral o trasero -ladera arriba- dentro de la franja retranqueo. No se permite en ningún caso invadir cualquiera de los retranqueos -ladera abajo-, donde las construcciones auxiliares se hagan presentes en el paisaje.
 - c. Las cubiertas de las construcciones auxiliares podrán ser inclinadas o planas.
 - d. La altura máxima de construcciones auxiliares será de 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3m de altura.
2. Se entiende como *Pérgolas o Porches* toda construcción de estructura ligera (madera, metal, etc.) techada sin cerramientos laterales. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las pérgolas o porches computarán edificabilidad al 50%. Se permitirán hasta un máximo de 30m².
 - b. Las pérgolas o porches, podrán adosarse a linderos laterales en un largo máximo de 6m, o situarse ocupando el jardín delantero con vistas a facilitar la inserción de los

vehículos en la parcela. En parcelas situadas ladera arriba podrán adosarse al muro del fondo de parcela invadiendo el retranqueo posterior.

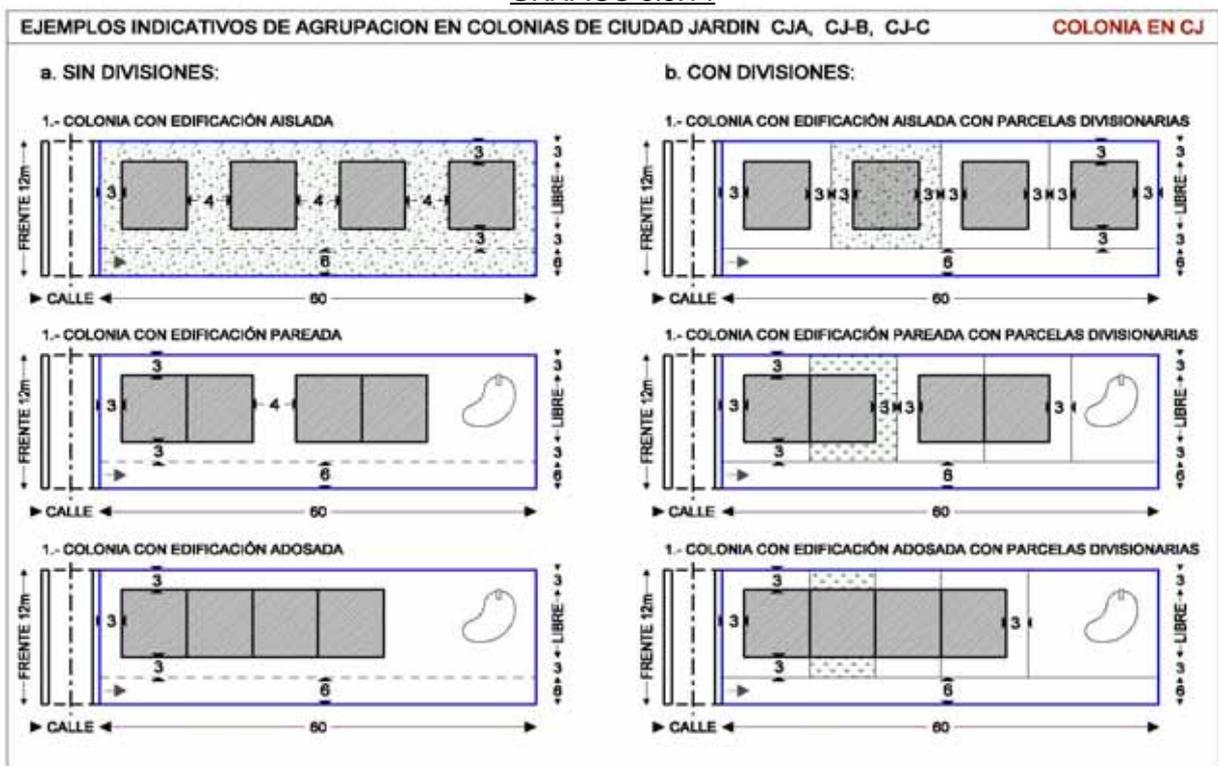
- c. Las cubiertas de pérgolas o porches podrán ser inclinadas o planas.
- d. La altura máxima de las pérgolas o porches será de 2,50m. En ningún caso sus elementos auxiliares como chimeneas, superarán los 3m de altura.
- e. Para los casos de construcciones auxiliares o pérgolas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, estas se permitirán siempre que cumplan las condiciones máximas de 3m de altura y 30m² de superficie construida, computable dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.5.19. Aparcamiento Mínimo.

1. La edificación en ciudad jardín tendrá la obligación de disponer de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.
2. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para distintas viviendas de una parcela en cualquiera de los casos de edificación aislada, pareada, adosada o en colonia.
3. Se admite en cualquiera de las tres tipologías, el corredor de vehículos común en sótano sin invadir el retranqueo posterior ladera arriba, con garajes independizados o colectivos.
4. En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en un mismo frente a vía o espacio público las puertas de garaje independientes de carácter unifamiliar. La promoción deberá organizarse con accesos rodados comunes en el frente. Las parcela situadas en esquina, se considerarán a estos efectos como un único frente.

Art. 5.5.20. Construcciones en Colonia.

GRÁFICO 5.5.14



Se entiende por Colonia la agrupación de distintas edificaciones en Ciudad Jardín en una única parcela urbanística, donde existe al menos un elemento común en superficie (patio, viario de acceso, jardín, etc.).

Se permitirá la construcción en una parcela de un conjunto de viviendas formando colonia previa tramitación de un Estudio de Viabilidad, cuando el proyecto lleve incluido la urbanización de todos los terrenos correspondientes, así como el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Se permiten colonias en CJA, CJB y CJC, a partir de parcelas mínimas de 1000m², pudiendo los diferentes cuerpos edificados ocupar la parcela siguiendo las agrupaciones permitidas para cada tipología según se trate (Aisladas, Pareadas o Adosadas).
2. Las agrupaciones podrán ser de dos tipos (Ver Gráfico 5.5.14):
 - a) Colonias sin divisiones:
Las edificaciones no tendrán parte divisionaria propia y se localizarán directamente conectadas con los elementos comunes.
 - b) Colonias con divisiones:
La colonia en el interior se subdividirá en número entero de partes divisionarias separadas de los elementos comunes.
3. La parcela en colonias es única, no pudiendo segregarse en subparcelas.
4. La superficie de Parcela Mínima se aplicará únicamente a la parcela urbanística o conjunto de la colonia. Las “subparcelas” asociadas a cada edificación, para cualquiera de los modelos de colonias permitidos, podrán reducir esta superficie.
5. El número máximo de *viviendas* será el *cociente entero* resultado de dividir la superficie de la *parcela urbanística* entre la superficie de *parcela mínima* correspondiente a cada tipología. En el caso de la tipología CJC, la parcela de referencia a estos efectos será de 120m². En el caso de los sectores de Tabaiba Media y Alta, la superficie de parcela a contemplar a efectos de este cálculo, será la *parcela de planeamiento* o parcela de referencia del sector en el momento de aprobación del mismo.
6. Deberá tener un acceso peatonal y de vehículos común al conjunto. El viario de vehículos tendrá un ancho mínimo de 6m y una pendiente máxima del 15%.
7. El frente mínimo de parcela se referirá al conjunto de la parcela urbanística y se establece en 12m incluyendo los accesos a la colonia, independientemente del modelo de agrupación o de la tipología de ciudad jardín en que se inserte.
8. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para las tres tipologías, en cuyo caso, se permite la ocupación enterrada del retranqueo entre edificaciones para cualquiera de los modelos posibles de agrupación.
9. La separación mínima entre edificaciones será de 4m en colonias sin divisiones.
10. La separación mínima entre edificaciones será de 6m(3+3) en colonias con divisiones.
11. En CJ-A deberá mantenerse el carácter unifamiliar de las viviendas, entendiéndose por tal, aquellas construcciones que carezcan de elementos comunes de circulación.
12. En colonias de más de 10 viviendas, se deberá mantener con carácter obligatorio un mínimo de un 10% de la superficie de la parcela urbanística destinada a zona común de esparcimiento como jardín, piscina, etc. y libre de edificación. No podrá incluirse en esta

proporción las zonas de accesos o aparcamientos en superficie. Deberá poder inscribirse un círculo de 12m en estas zonas.

13. Se permite en esta zona común de esparcimiento, las construcciones auxiliares tipo kiosco o similar de hasta 30m² de superficie construida y computables dentro de la edificabilidad asignada a la parcela. Se situará preferiblemente bajo bancal, cuando lo permita la topografía y la organización de la colonia.
14. Las colonias mantendrán el resto de los parámetros generales de la Ciudad Jardín en cada una de las categorías correspondientes CJA, CJB y CJC.
15. Se dispondrá un árbol de porte por cada 100m² de parcela, que podrán agruparse indistintamente.
16. Los espacios comunes (viario interior, aparcamientos en superficie, jardines, etc.) deberán tener tratamiento integrado de diseño y materiales. Estos espacios mantendrán obligatoriamente el carácter predominantemente ajardinado propio de la Ciudad Jardín, incluso cuando se contemplen sótanos de garajes. Deberán entregarse completamente urbanizados y con especies arbóreas de porte.
17. Todo espacio libre de parcela que no esté asignado a una vivienda, tendrá que formar parte de las zonas comunes debiendo estar así especificado en el proyecto y no pudiendo ser tratado como un finca más.
18. La altura en el interior de las colonias se medirá respecto a la zona común por donde se tenga el acceso a las distintas edificaciones que componen la colonia (calle interior, peatonal, etc.), de manera análoga al sistema establecido para parcelas con frente a vía pública en el artículo relativo a la altura de la edificación. Para cada edificación, el punto de medición de la altura se situará en el punto del acceso de menor cota, del frente edificado.
19. Deberá acreditarse mediante la tramitación del Estudio de Viabilidad previo, la adaptación correcta de las edificaciones, muros o zonas comunes de la colonia al sitio. Se cuidará especialmente la relación con las cotas de parcelas colindantes y con la pendiente del terreno.

Art. 5.5.21. Condiciones Estéticas en Ciudad Jardín.

1. Los muros o pedraplenes de fondo de parcela que linden con cualquiera de las categorías de suelo rústico se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.
2. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
3. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con “empedrados de piedra” o similar.
4. Se prohíbe situar la cartelería o los anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el cerramiento frontal de la parcela. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. Serán de aplicación igualmente las condiciones exigibles al conjunto de la edificación del municipio, establecidas en el *Art. 5.1.9. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación.*

Art. 5.5.22. Usos.

3. El uso característico en las zonas de Ciudad Jardín Extensiva CJ-A es el Residencial en la modalidad de Unifamiliar. Se permite para esta tipología, solamente en los ámbitos de Tabaiba Media y Alta, el uso Plurifamiliar.
4. El uso característico en las zonas de Ciudad Jardín de tipología Intensiva CJ-B y de La Costa CJ-C, es el Residencial en las modalidades de Unifamiliar o Plurifamiliar. En los ámbitos de la Esperanza y Machado, únicamente se admite el uso Unifamiliar para la tipología CJB.
5. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título 6 - Condiciones de Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	 AISLADA / PAREADA 	CJA-2
Parcela mínima -edificación aislada-:		300 m ²
Parcela mínima -edificación pareada-:	200 + 200 = 400	m ²
Parcela mínima en colonia:	se permiten en parcelas mayores de 1.000m ²	
Nº máx de Viv. en colonia:	=(Superficie Colonia/Superficie Parcela Mínima):	Uds.
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada	
Frente mínimo de vivienda (m):	4,5	m
Fondo máximo de edificación o de agrupaciones con pareados:	Libre	
Edificabilidad neta (m ² /m ²) (se limita a 500m ² c el volumen máximo constr. por parcela. Ver Normativa):	0,60	m ² /m ²
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela) 2pl SR / Sótano BR	pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes)	2pl + Sótano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)	1pl SR / 1pl + Sótano BR
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Nº máx. de plantas P>40% -Ladera Abajo-:	Se permite 3 plantas. Solamente en sectores ordenados con anterioridad al PGO	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:		0,60m
Retranqueo a frente y a linderos:		3m (m)
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m.	
Ocupación de parcela:		50%
Ocupación de sótanos:		60%
Cubierta:	Inclinada de teja en el ámbito de La Esperanza. Plana o inclinada en el resto del municipio.	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construc. Auxiliares:	Se permiten hasta 30m ² , computables al 100%	
Construcciones de porches:	Se permiten hasta 30 m ² , computables al 50%	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar / Plurifamiliar en Tabaiba Media y Alta	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vivienda, pequeño comercio en pl. baja, etc.	
Vivienda Mínima en Tabaiba Media y Alta (Ver Normativa):		100 m ²
Aparcamiento mínimo:		1 Plz/Viv.
Tipología de Dotaciones y Equipamientos en esta Zona de Ordenanza:	Edificación abierta EA	
Zona de aplicación:	Todo el término municipal	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



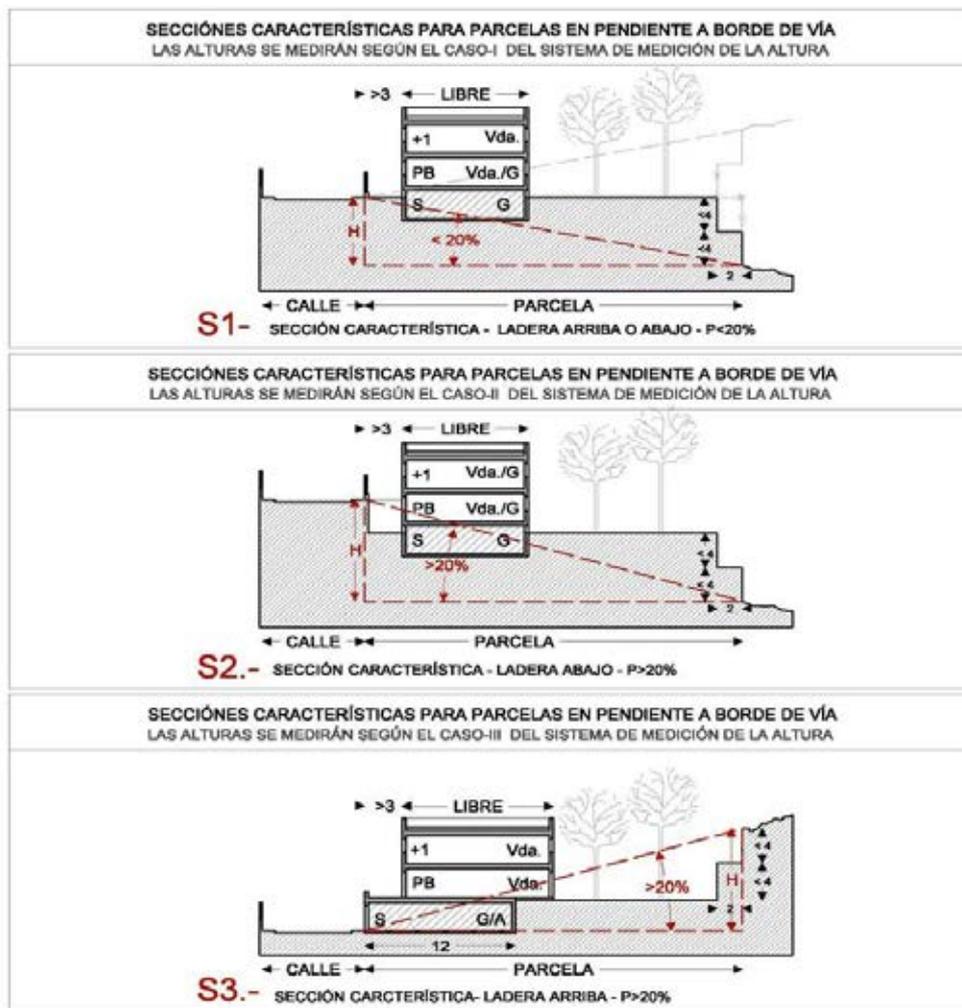
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA

ABRIL 2010



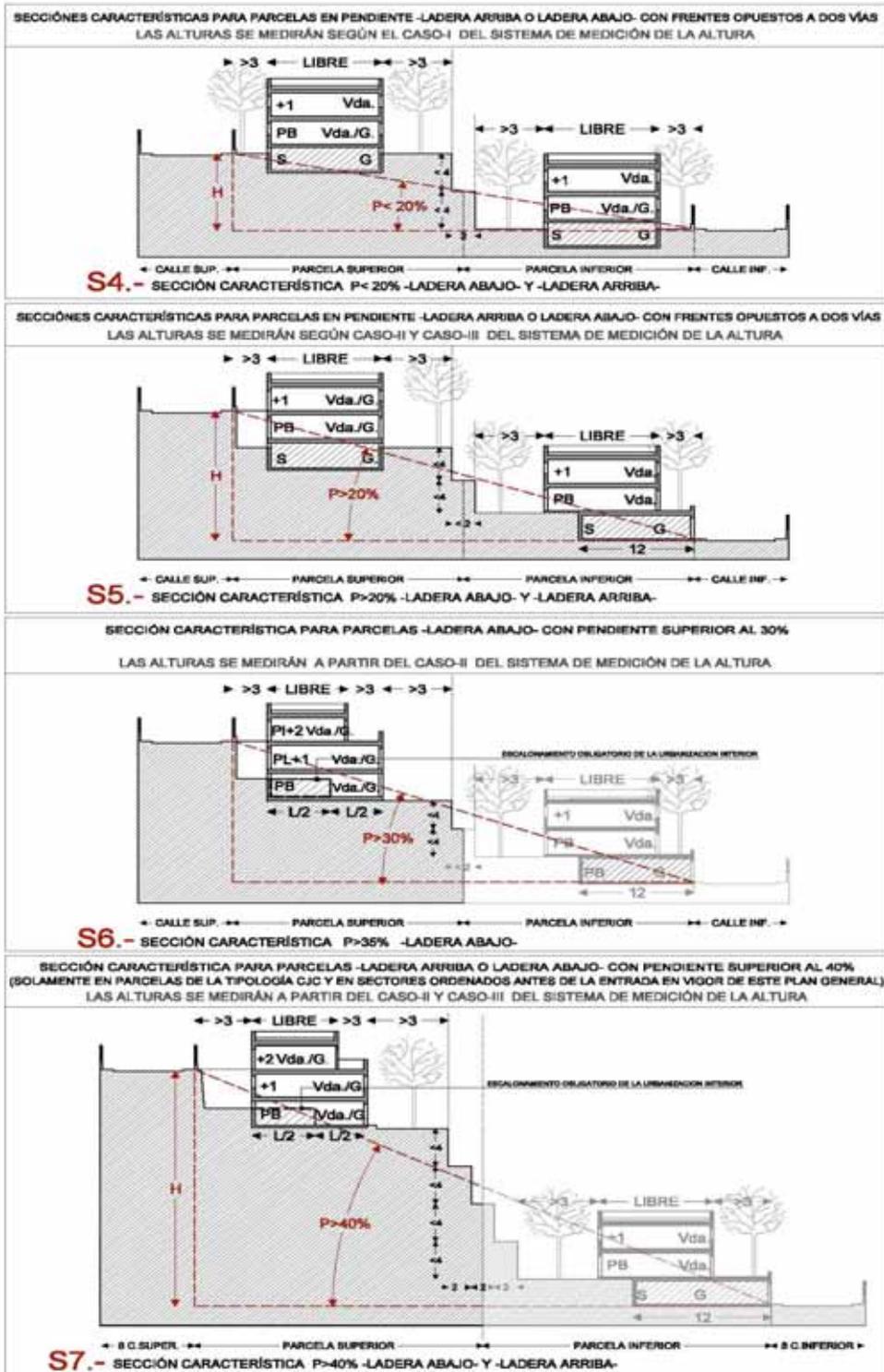
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA

ABRIL 2010



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

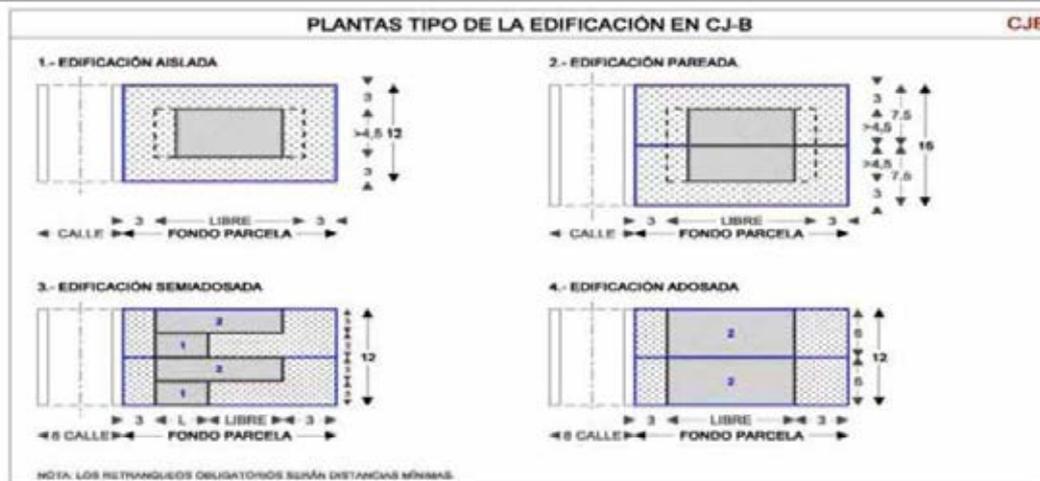
EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	AISLADA /PAREADA/ADOSADA/SEMIADOSADA	CJB-2
Parcela mínima:		120 m ²
Parcela mínima en colonia:	se permiten en parcelas mayores de 1.000m ²	
Nº máx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia/Superficie Parcela Mínima): Uds.	
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m(7,5+7,5)m Pareada / 6m Adosada	m
Frente mínimo de vivienda (mc):		4,5 m
Frente máximo de edificaciones adosadas :		6 unidades ó 42m.
	4 Uds. ó 24m en la Esperanza, Llano del Moro y Machado. En vivienda VP se permite la hilera continua	
Fondo máximo de edificación o de agrupaciones de pareados/adosados:		Libre
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	(La que se regule en la Ordenación Detallada)	0,60-1,25 m ² /m ²
Nº máximo de plantas P < 20% :	(P=pendiente de la parcela)	2pl SR / sótano BR pl.
Nº máx. de plantas P > 20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes)	2pl + Sótano SR
Nº máx. de plantas P > 20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)	1pl SR / 1pl + Sótano BR
Nº máx. de plantas P > 35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Nº máx. de plantas P > 40% -Ladera Abajo-:	Se permite 3 plantas. Solamente en sectores ordenados con anterioridad al PGO	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.)Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.		
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:		0,60m
Retranqueo a frente y a linderos:		3m
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m.	
Ocupación de Parcela y Sótanos:		70%
Cubierta:	Inclinada de teja en el ámbito de La Esperanza. Plana o inclinada en el resto del municipio.	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construcciones auxiliares:	Se permiten hasta 30m ² , computables al 100%	
Construcciones de porches:	Se permiten hasta 30 m ² , computables al 50%	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar (salvo en La Esperanza o Machado)	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja, etc.	
Vivienda Mínima en agrupaciones en Tabaiba Media y Alta (Ver Normativa):		100 m ²
Aparcamiento mínimo:	(Se permiten aparcamientos comunes en sótanos)	1 Plz/Viv
Tipología de Dotaciones y Equipamientos en esta Zona de Ordenanza:	Edificación Abierta EA	
Zona de aplicación:	Todo el término municipal	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



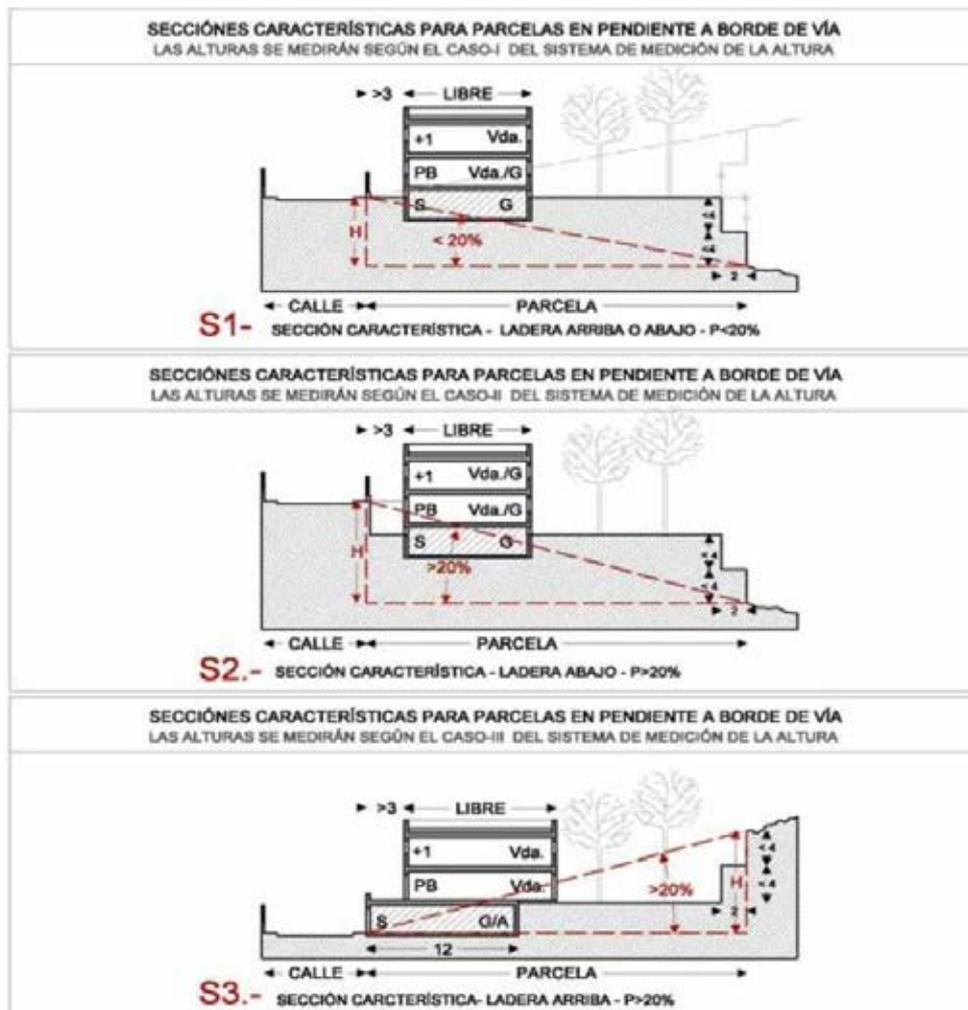
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB

ABRIL 2010



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

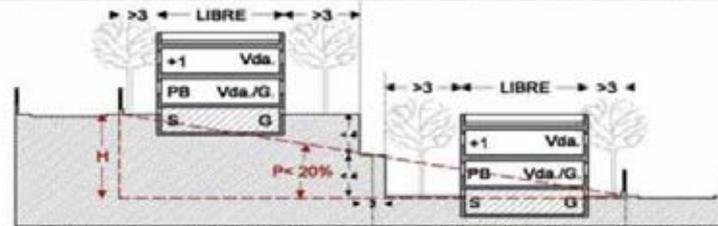
TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB

ABRIL 2010

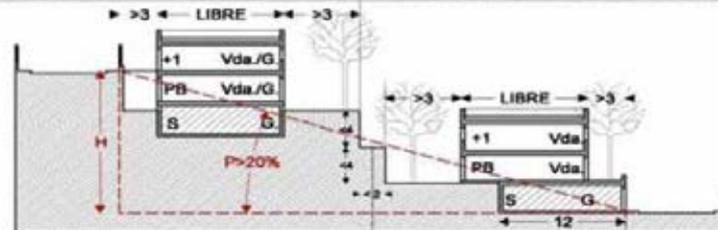


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



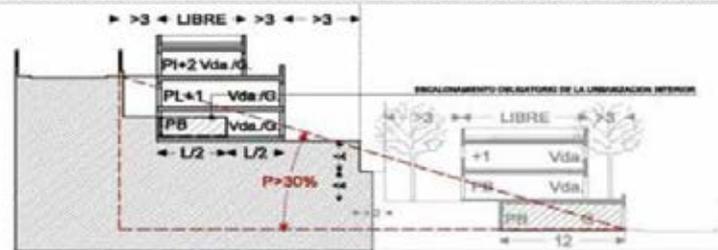
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P < 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



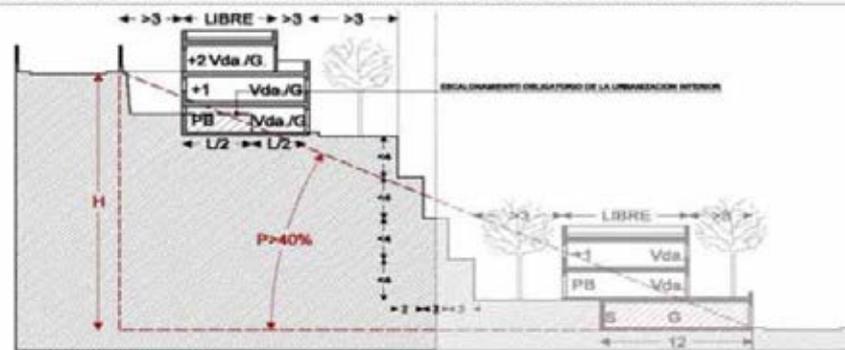
S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P > 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 30%
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S6.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P > 35% -LADERA ABAJO-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 40%
(SOLAMENTE EN PARCELAS DE LA TIPOLOGÍA CJB Y EN SECTORES ORDENADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTE PLAN GENERAL)
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S7.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P > 40% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN - LA COSTA

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	AISLADA/PAREADA/SEMIADOSADA/ADOSADA	CJC-2
Parcela mínima (P.M.):	La Parcela Mínima tipo será de 120m ² ; En sectores urbanísticos ya existentes antes de la entrada en vigor de este PGO (Costanera, Radazul A-B y Tabaiba Baja), la parcela mínima será la anteriormente vigente.	
Parcela mínima en colonia:	se permiten en parcelas mayores de 1.000m ²	
Nº máx de viviendas en colonia:	=(Superficie Colonia/Superficie Parcela Mínima): Uds.	
Frente mínimo de parcela (m):	6m Adosada-Semiosada /12m Aislada/ 15m Pareada/ 10m Costanera	
Sector Costanera:	Se mantiene el parcelario existente, la edificabilidad por parcela y la ordenación de la edificación del PP	
Frente mínimo construido de vivienda (m):	4,5 m	
Frente máximo de edificaciones adosadas :	6 piezas ó 42m. En vivienda VP se permite la hilera continua	
Fondo máximo de edificación o de agrupaciones de pareados/adosados:	Libre	
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	(según ordenación pormenorizada) 0,40-1,00 m ² /m ²	
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela) 2pl SR / sótano BR pl.	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sótano Sr.	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta) 1pl Sr. / 1pl + Sótano BR	
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Nº máx. de plantas P>40% -Ladera Abajo-:	Se permite 3 plantas. Solamente en sectores ordenados con anterioridad al PGO	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Segun Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m	
Retranqueo a frente y a linderos:	3 m	
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m.	
Ocupación de parcelas y en sótanos (%):	70%	
Cubierta:	Inclinada o plana	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construcciones auxiliares:	Se permiten hasta 30m ² , computables al 100%	
Construcciones de porches:	Se permiten hasta 30 m ² , computables al 50%	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar.	
Usos compatibles:	En Tabaiba alta y en Costanera según las manzanas solamente se permite el uso Unifamiliar	
Vivienda Mínima en el Sector de Costanera (Ver Normativa):	Despacho ligado a vivienda, comercial en planta baja-Ctra. Gral. sur 100 m ² /viv.	
Aparcamiento mínimo:	(Se permiten garajes comunes) 1Plz/viv.	
Tipología de Dotaciones y Equipamientos en esta Zona de Ordenanza:	Edificación abierta EA	
Zona de aplicación:	Toda la Costa.	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



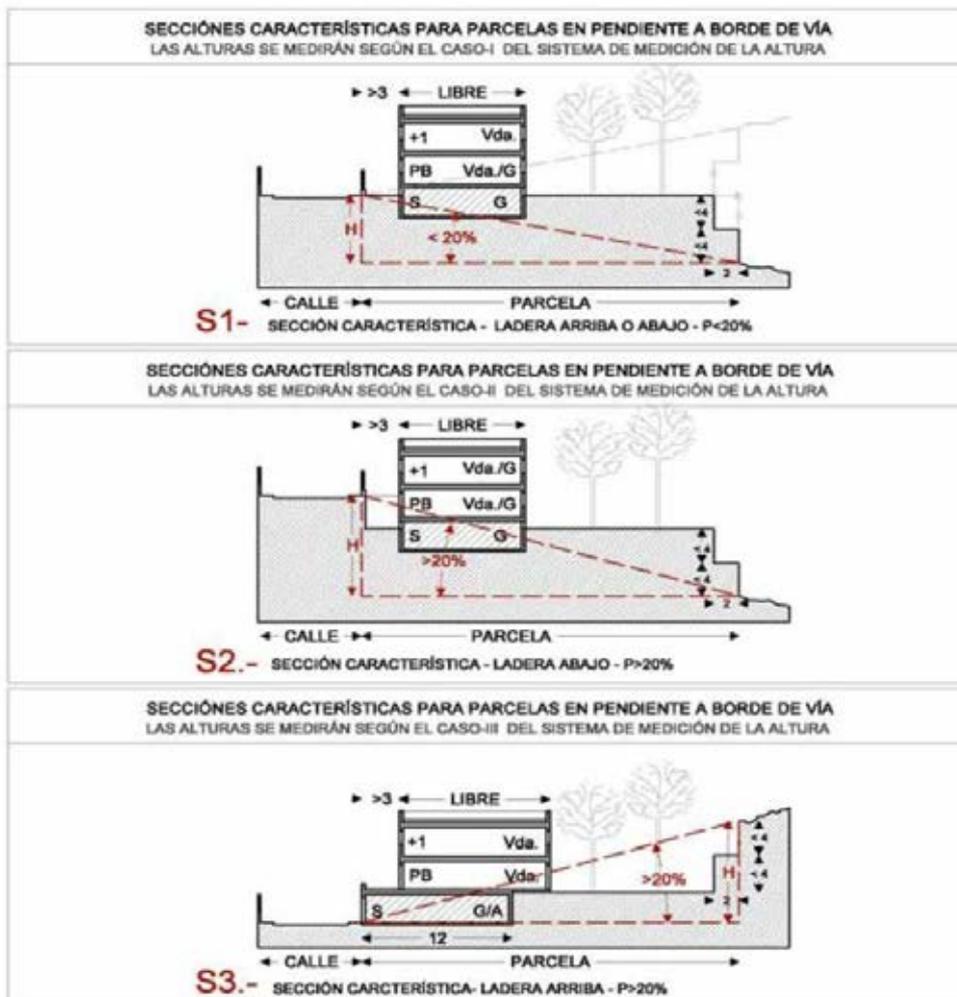
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN - LA COSTA

ABRIL 2010



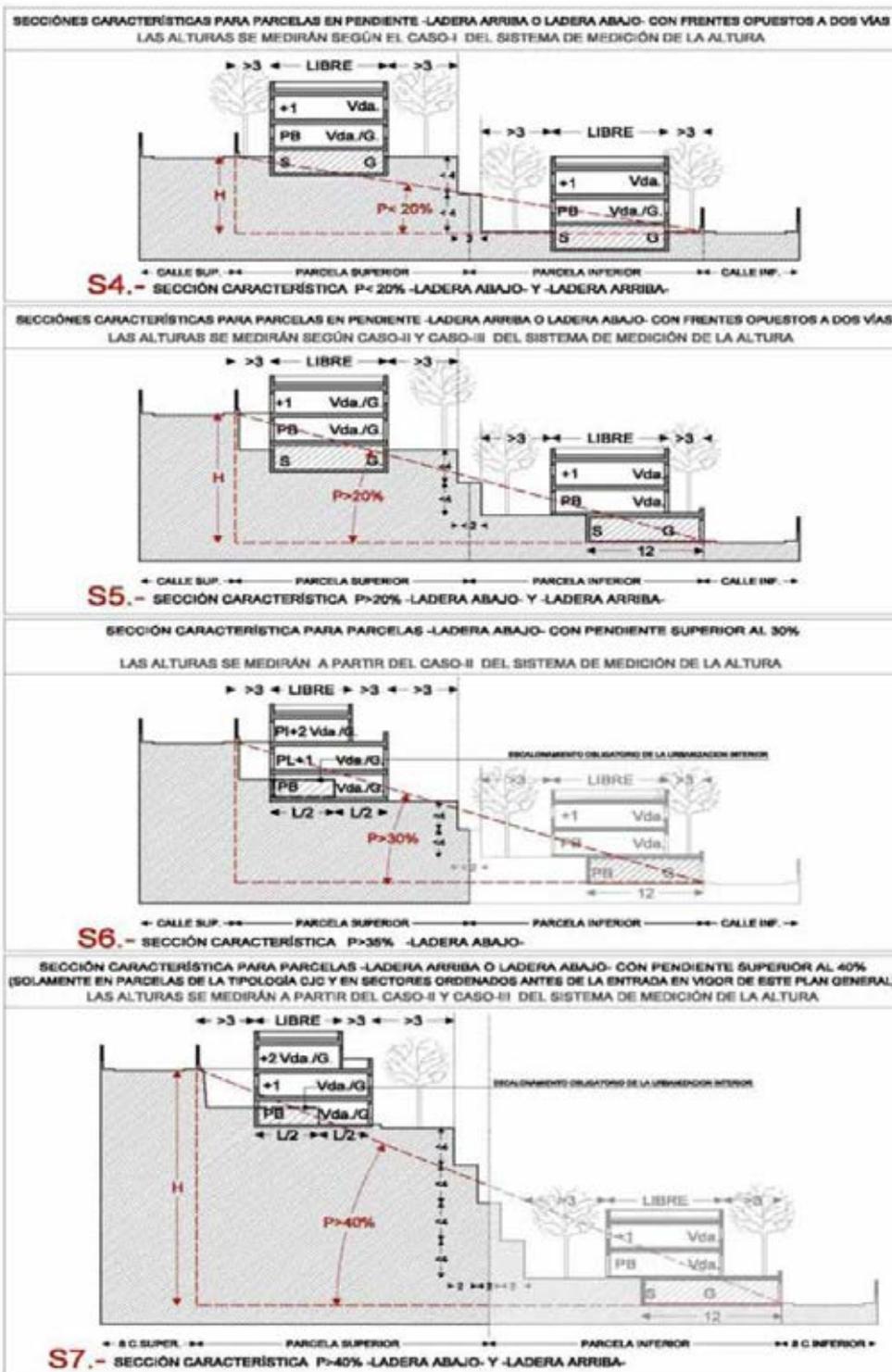
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN - LA COSTA

ABRIL 2010



CAPÍTULO 6. Normativa Aplicable a la Edificación Abierta.

Art. 5.6.1. Definición y generalidades

1. Se entiende por la tipología Edificación Abierta (**EA**) aquella edificación colectiva que se configura en uno o varios bloques de altura con “n” plantas, abriendo fachada a todos sus lados en parcela ajardinada.
2. Se establecen dos subtipos dentro de la Edificación Abierta:
 - a. Edificación Abierta **EA**: es la edificación colectiva que se configura en uno o varios bloques de altura con “n” plantas, abriendo fachada a todos sus lados en parcela ajardinada, según la Ordenanza Gráfica.
 - b. Edificación Abierta Escalonada **EAE**: es la edificación que se configura en uno o varios bloques de altura con 6 plantas máximo. Escalonada en el frente según la topografía del sitio como se indica en la Ordenanza Gráfica, con saltos de una planta y fondo mínimo del escalonamiento de 2m. Se organiza igualmente abriendo fachadas a todos sus lados.

Ambas tipologías se resumen según los parámetros de la tabla siguiente:

CUADRO 1 EDIFICACIÓN ABIERTA (C. RESUMEN)	EA ABIERTA	EAE ABIERTA ESCALONADA
PARCELA MINIMA:	500m ² (SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA)	500m ² (SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA)
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	N PL	6 pl. / 3pl. Varadero
EDIFICABILIDAD NETA:	(SEGÚN ORDENACIÓN) 0,60-3,50	(SEGÚN ORDENACIÓN) 0,60-1,50
OCUPACIÓN:	70%	70%
OCUPACIÓN SÓTANOS:	80%	80%
OCUPAC. MÍNIMA CON JARDINES:	20%	20%
RETRANQUEOS:	(SEGÚN ORDENANZA GRÁFICA) 5M /6M ACANTILADO	(SEGÚN ORDENANZA GRÁFICA) 5M /6M ACANTILADO
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	15m	15m
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	4,50m	4,50m
USO PRINCIPAL:	PLURIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR

3. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
4. Las parcelas tendrán chaflán de 5m mínimo en esquinas con vial.
5. Las Viviendas Interiores solo se permitirán en las condiciones establecidas en el *Art.-5.1.8 Viviendas Interiores*. En ninguna de las variantes tipológicas de Edificación Abierta, se

permitirán las viviendas interiores que presenten frente mínimo únicamente hacia la parte de acantilado o corte del terreno ladera arriba, según los gráficos.

6. Todas las Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de las Zonas de Ordenanza del municipio, salvo en Edificación Cerrada, cumplirán con los parámetros urbanísticos de la Edificación Abierta EA. La edificabilidad y el número de plantas serán, en cada caso, las establecidas por parcela en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
7. Las Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de las Zonas de Ordenanza del municipio podrán así mismo, variar las condiciones de altura de pisos, retranqueos, chaflan, vuelos, ocupación y adaptación topográfica establecidas. Deberán tramitar para ello el correspondiente Estudio de Viabilidad.

Art. 5.6.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico 5.6.1).

1. Para cada tipología **EA** y **EAE**, de Edificación Abierta, se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

GRÁFICO 5.6.1

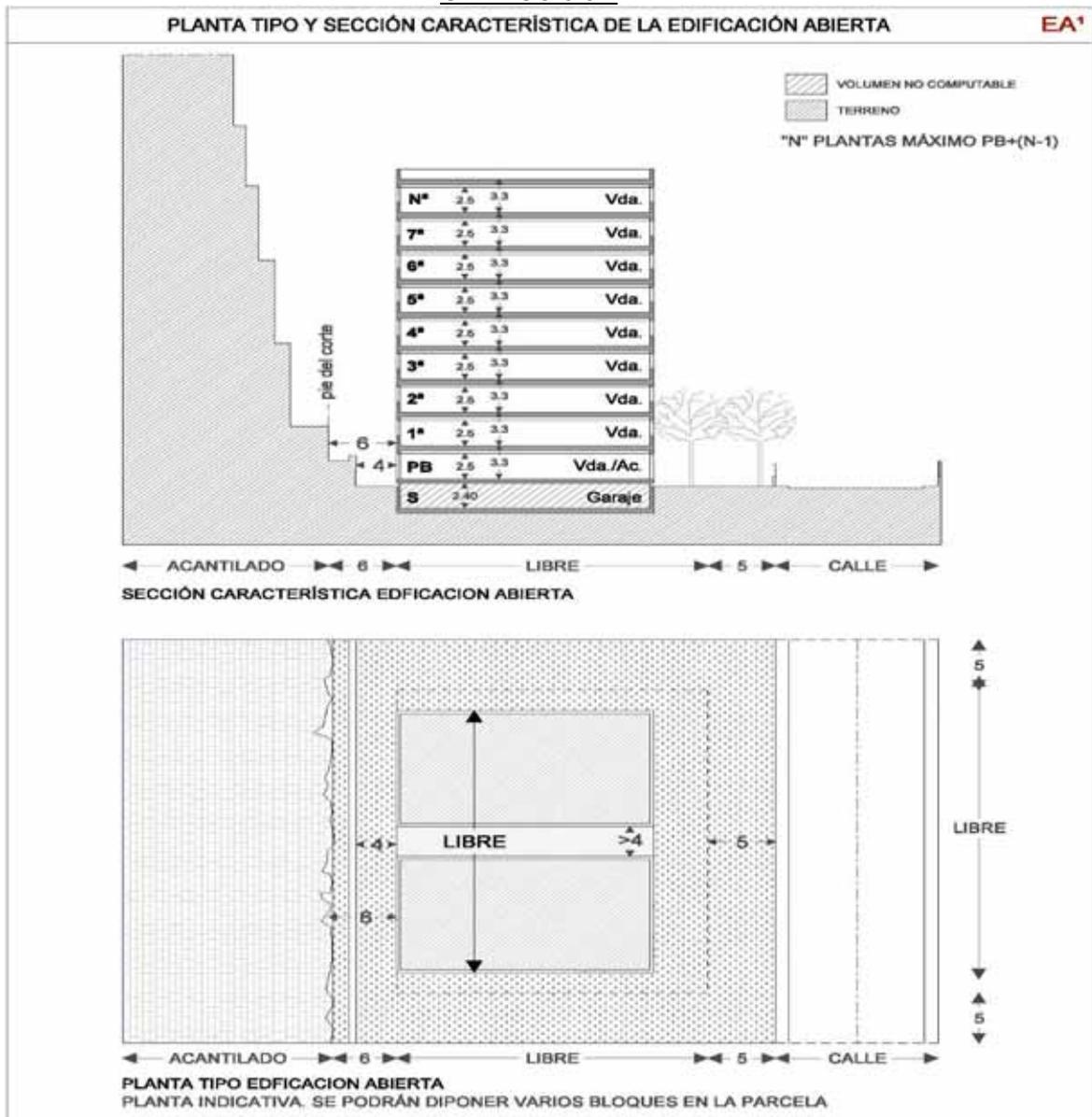
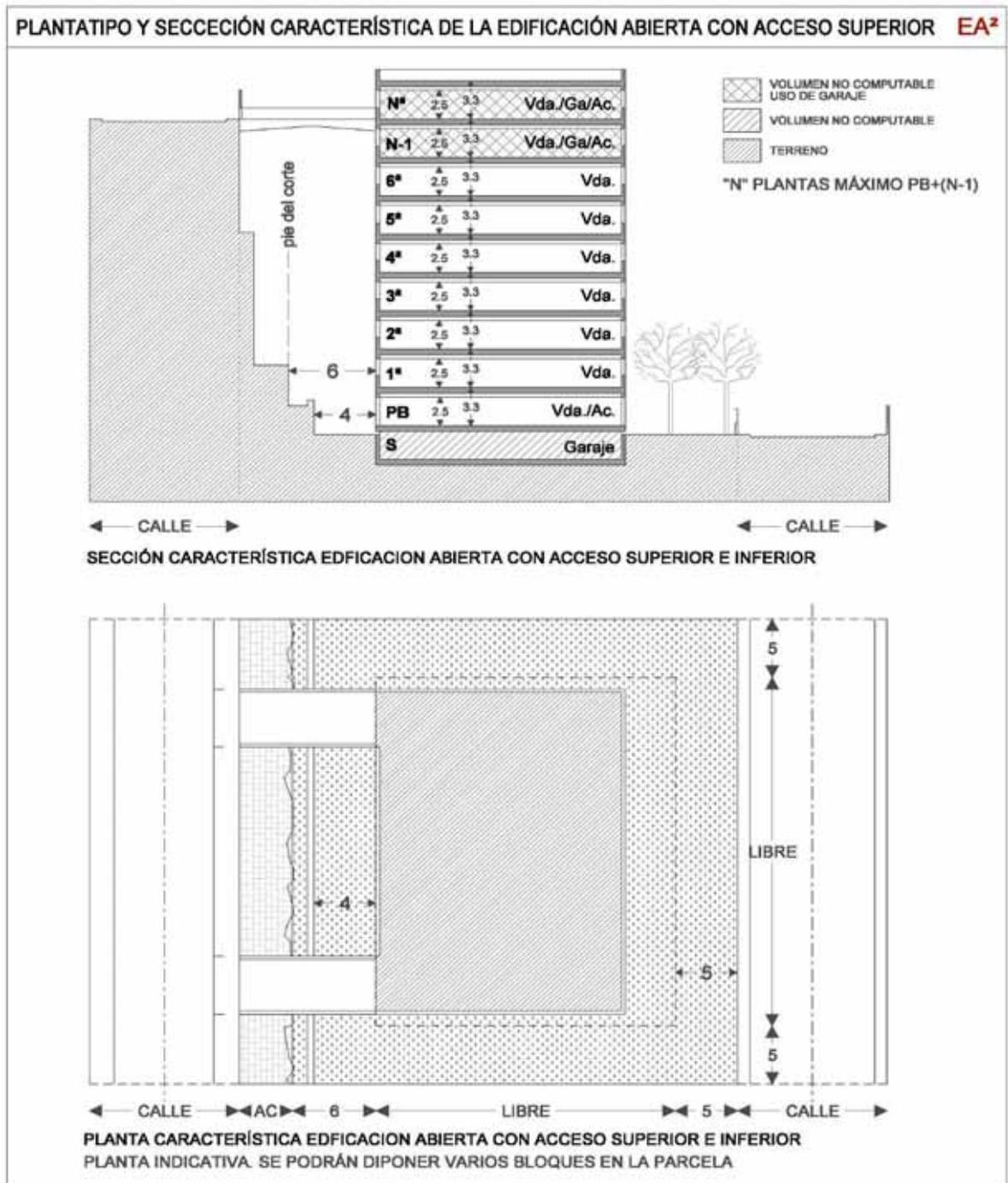


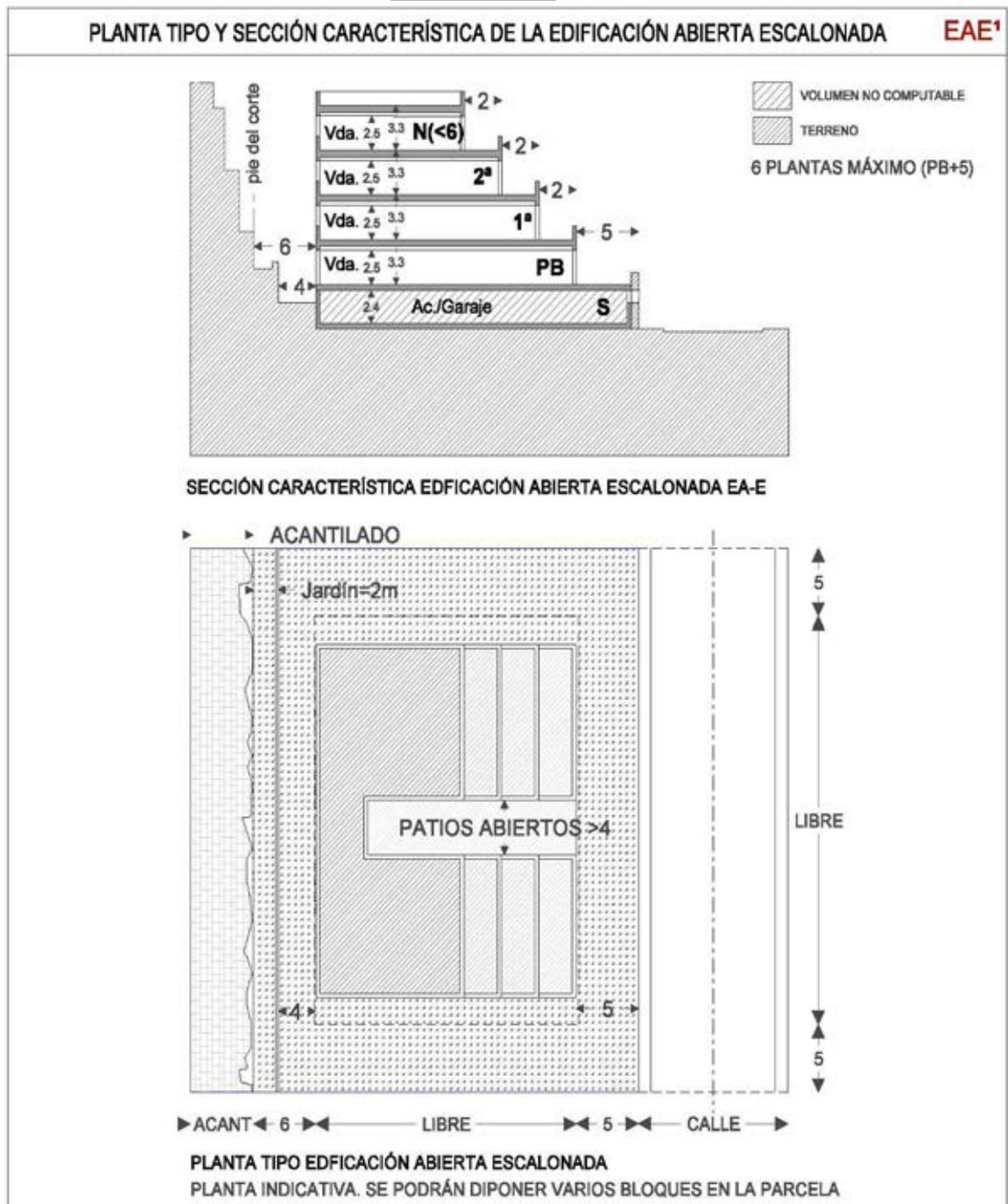
GRÁFICO 5.6.2



a. Edificación Abierta EA (Ordenanzas Gráficas 5.6.1-5.6.2):

- ◆ Parcela mínima de 500m².
- ◆ Frente mínimo de parcela será de 15m.
- ◆ Frente mínimo de vivienda 4,5m.
- ◆ La parcela tendrá carácter plurifamiliar.

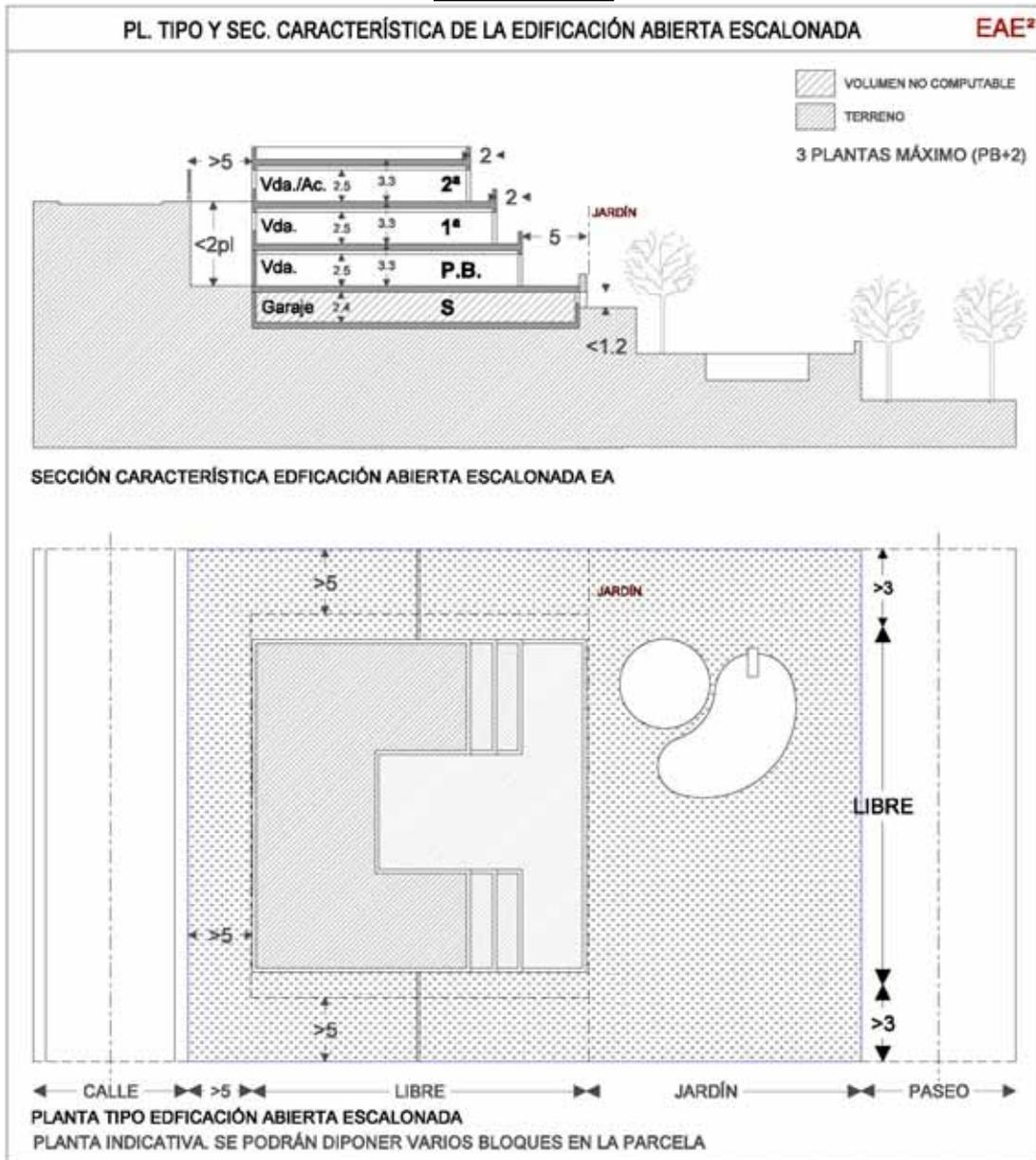
GRÁFICO 5.6.3



b. Edificación Abierta Escalonada EAE (Ordenanzas Gráficas 5.6.3-5.6.4):

- ◆ Parcela mínima de 500m².
- ◆ Frente mínimo de parcela será de 15m.
- ◆ Frente mínimo de vivienda 4,5m.
- ◆ La parcela tendrá carácter plurifamiliar.

GRÁFICO 5.6.4



2. Se permite segregar o agrupar parcelas cuando cada una de las resultantes cumpla las condiciones de Parcela Mínima (m²) y Frente Mínimo (m) establecidas para cada tipología.

Art. 5.6.3. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación.

Para manzanas completas, parcelas de promoción unitaria, Dotacionales ó Equipamientos, El Ayuntamiento podrá permitir ordenaciones singulares de la parcela y del volumen mediante Estudio de Viabilidad previo; superando alturas y variando las condiciones de retranqueo, ocupación, vuelos, usos por plantas y adaptación topográfica. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.6.4. Ocupación Máxima

1. La ocupación máxima de la edificación sobre rasante en la parcela, será del 70%.
2. El 20% de la superficie de la parcela deberá destinarse a jardines.

3. En sótanos o semisótanos la ocupación permitida de la edificación bajo rasante, no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.
4. Se permite la ocupación en sótano de los retranqueos laterales, pero no de los retranqueos en el frente o los posteriores.
5. En la tipología EAE con frente de parcela abancalado si se permite invadir el jardín delantero con planta de uso exclusivo de garaje y accesos.

Art. 5.6.5. Retranqueos.

1. Toda edificación, incluido salientes y vuelos de los edificios, se retranquearán un mínimo de 5m en el frente y en los linderos.
2. En parcelas con acantilado o corte pronunciado del terreno, salvo en EAE -Abierta Escalonada en la zona de Varadero-, el retranqueo mínimo a estos a pie de acantilado se establece en un mínimo de 6m, formado por un paso mínimo de 4m y una jardinera de 2m según las Ordenanzas Gráficas.
3. Podrán venir definidas retranqueos mayores en los Planos de Ordenación Detallada, en Fichas de Ámbitos de Gestión o en Convenio.
4. En la tipología EAE se permite la ocupación del retranqueo en el frente abancalando en una planta, con el uso exclusivo de garaje y accesos, como se establece en las Ordenanzas Gráficas-5.6.3 y 5.6.4.
5. En el caso de la tipología EAE -Abierta Escalonada-, el retranqueo frontal será de 5m mínimo. La Cota de urbanización podrá situarse a la rasante de la calle en el punto de medición de la altura o se podrá convertir en patio inglés de dos plantas de altura máxima, según la Ordenanza Gráfica-5.6.4.
6. Podrán adosarse dos bloques de distintas parcelas cuando haya convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.
7. En caso de que la línea de fachada venga definida en el Plano de Ordenación correspondiente, regirá esta alineación sobre cualquier otra.
8. Se permite invadir con piscinas los ámbitos de los retranqueos.

Art. 5.6.6. Edificabilidad Máxima de la Parcela

1. Para cada tipo, la edificabilidad máxima será la que venga definida en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.
2. En la tipología EA la edificabilidad neta máxima de parcela estará comprendida entre 0,60 y 3,50 m²/m².
3. En la tipología EAE la edificabilidad neta máxima de parcela estará comprendida entre 0,60 y 1,50 m²/m².
4. Las superficies de plantas -sobre rasante- destinadas al uso de garaje, y no computables según la Ordenanzas Gráficas, no se tendrán en cuenta a efectos del cómputo de la superficie edificable máxima. Si contabilizarán edificabilidad el resto de usos permitidos que se dispongan en ellas.

Art. 5.6.7. Cota Urbanización Interior de la Parcela.

1. Se considerará Cota de Urbanización Interior de la parcela CU, la altura de cada punto del terreno de una franja de 3m circundante a la edificación. Servirá de base para la medición de la altura en cada punto de las fachadas de la edificación.
2. Se permite aterrazar la parcela siguiendo la pendiente del terreno, con los criterios establecidos en el Art. 5.6.19. *Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.*

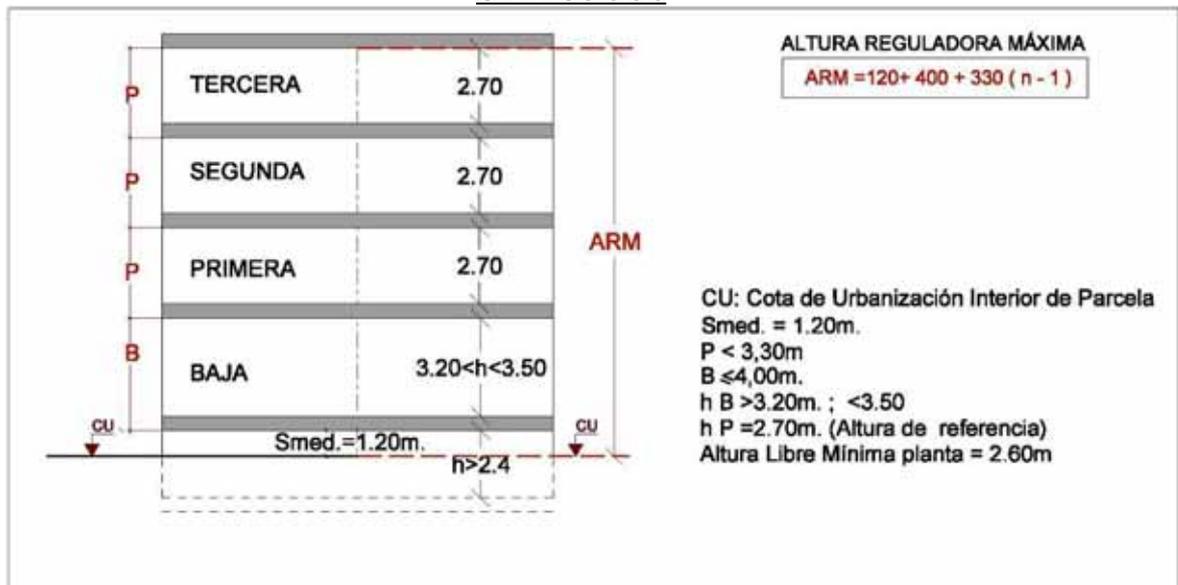
Art. 5.6.8. Altura Máxima de la Edificación

1. Para cada parcela, la altura será la que venga definida en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
3. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula:

$$\text{ARM (cm)} = 120 \text{ Zócalo} + 400 \text{ Pl. Baja} + 330 (n-1)$$

(Donde "n" es el número de plantas del edificio para edificaciones residenciales).

GRÁFICO 5.6.5



4. Se tomará como origen de medición de la altura, la Cota de Urbanización Interior de parcela.
5. La Altura Reguladora de la Edificación se medirá para cada una de las fachadas en una franja de 3m circundante a la edificación, desde la Cota de Urbanización Interior a la cara inferior del último forjado permitido. Se seguirán los criterios establecidos en la Ordenanza Gráfica- 5.6.5 de este artículo.
6. La altura del semisótano no superará, en ningún punto, 1,20m medida desde la Cota de Urbanización Interior hasta el techo de este. En caso contrario tendrá la consideración de planta.
7. Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas.
8. Los áticos solo se permitirán dentro de la altura reguladora máxima y de la edificabilidad asignada a la parcela.

9. La altura máxima de coronación en cumbrera de cubierta inclinada no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido, y se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas, por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima permitida, incluidos los remates de cubierta.
10. Se posibilita vincular en la última planta, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, el espacio inclinado al volumen de la última planta, sin que cuente a efectos de altura reguladora máxima. En este caso la altura máxima interior será aquella que imposibilite la incorporación de altillos. En ningún caso la altura máxima de coronación en cumbrera superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido.
11. Para edificaciones de más de 6 plantas de altura deberá disponerse de dos ascensores como mínimo en cada volumen independiente.
12. En la variante de la tipología EA, -Edificación Abierta en Acantilado con Acceso Superior en Cubierta- (Ver *Ordenanza Gráfica-5.6.2*), se cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. La altura máxima del edificio sobre cualquier punto de la rasante de la calle superior, no superará una planta.
 - b. Las construcciones de cajas de escalera o de ascensor y las instalaciones del edificio deberán alojarse en la última planta, computando a efectos de edificabilidad al 100%.
 - c. Solo se permitirá sobresalir por encima de la cubierta de dicha planta, los *elementos* técnicos de ventilación o similares.
 - d. Se permite en las dos últimas plantas, según se recoge en la ordenanza gráfica, el uso de garajes.
 - e. Se permitirá además situar los accesos rodados y de peatones en ambas plantas.
13. En la tipología EAE -Abierta Escalonada-, la altura máxima no podrá superar las seis plantas.
14. Se permite en la tipología EAE abanalar, con planta de uso exclusivo de garaje y accesos, el frente de parcela a calle inferior según las *Ordenanzas Gráficas-5.6.3 y 5.6.4*. En este caso la Cota Urbanización Interior se situará sobre el abanalamiento o a 3,50m como máximo sobre el punto más bajo de la rasante de la calle. Esta planta no computará a efectos de altura, edificabilidad u ocupación. Las fachadas en ese caso del frente abanclado deberán acabarse en piedra o chapado de piedra.
15. En calles en pendiente mayor del 15% se permite, en los frentes de parcela, escalonar con terrazas la Cota de Urbanización Interior de la parcela, con saltos máximos de 3m medidos desde la rasante de la acera. Estos saltos máximos podrán trasladarse al cerramiento de parcela cuando no se supere en ningún punto de la acera los 3,50m totales de altura entre bancal y cerramiento.
16. Se permite en el frente parcela y en el punto más bajo de este, subir hasta 2,50m la altura del techo del semisótano sobre la rasante de la acera para facilitar *el acceso* de vehículos a garajes. En Este caso, la cota máxima del jardín delantero y la altura máxima del cerramiento sobre la rasante de la acera, no deberán superar los 3.00m y 3.50m respectivamente.
17. No se tendrán en cuenta efecto de medición de la altura, el ámbito de las rampas de acceso a garaje hasta 6m de ancho.

Art. 5.6.9. Altura entre Pisos (Ver Gráfico 5.6.2).

7. La altura máxima de la planta baja, no sobrepasarán los 4m entre pisos.
8. La altura libre máxima o mínima en Planta Baja para usos no residenciales no superarán los 3,50m ó 3,20m respectivamente, medidos de piso a techo.
9. La altura máxima de plantas superiores a las Plantas Tipo, no sobrepasarán los 3.30m entre pisos.
10. La altura libre mínima en las Plantas Tipo no será inferior a 2,50m, sin contar falso techo.
11. La altura libre mínima del sótano podrá reducirse hasta 2,40m. Se permiten alturas menores de hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
12. La altura libre de pisos en Edificaciones Dotacionales y Equipamientos podrá superar las máximas establecidas mediante Estudio de Viabilidad Previo.

Art. 5.6.10. Escalonamiento de la Edificación.

En las tipologías **EAE** y **EAE**, es obligado el escalonamiento de las fachadas con frente al mar. Cada planta se retranqueará de la inferior 2m según la Ordenanza Gráfica (ver *Gráfico 5.6.1*).

Art. 5.6.11. Separación Entre Bloques.

1. La distancia entre bloques en el interior de una misma parcela, no será menor de 6m.
2. Entre fachadas ciegas o fachadas sin huecos de piezas principales (dormitorios o estar-comedor) podrá reducirse tal dimensión, no siendo esta inferior a 4m en ningún caso.

Art. 5.6.12. Sótanos y Semisótanos.

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,40m. Se permiten alturas menores de hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
2. La altura del semisótano no superará, en ningún punto, 1,20m medida desde la Cota de Urbanización Interior hasta el techo de este. En caso contrario tendrá la consideración de planta.
3. La ocupación de sótano podrá ser hasta el 80% de la superficie de la parcela.
6. Se permite la ocupación en sótano de los retranqueos laterales, pero no de los retranqueos en el frente o los posteriores. Salvo, en la tipología EAE con frente abancalado (Ver *Ordenanzas Gráficas-5.6.3 y 5.6.4*) donde si se permite invadir el jardín delantero con planta de uso exclusivo de garaje y accesos.
4. Las rampas de acceso a garaje tendrán pendientes máximas un 20% en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos con un radio de 6m en el eje.
5. Las rampas o los accesos a garaje, tendrán un ancho mínimo de 2,60m para un solo carril y 5m para dos carriles.

Art. 5.6.13. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura.

1. Se permiten en Edificación Abierta las cubiertas inclinadas o planas indistintamente.

2. Se permite en todo el municipio la edificación “banca” con “Cubierta Verde o Ecológica” (plana o inclinada) en toda su superficie o en parte de ella, de cara a mejorar la inserción de la edificación en el paisaje.
3. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo las construcciones de cajas de escaleras y ascensores, y elementos técnicos de las instalaciones, no pudiendo existir ninguna pieza vidiera. Las cajas de ascensores y escaleras deberán en cubierta retranquearse en cubierta 3m de cualquier fachada.
4. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.), dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.
5. En caso de contemplarse en el edificio usos distintos de Residencial, se permite mediante Estudio de Viabilidad, aumentar en cubierta la altura de los elementos técnicos de las instalaciones hasta 3,60m con retranqueos de 3m en todas las fachadas.
6. Las construcciones de cajas de escalera o ascensores, sólo podrán sobresalir una planta y 3,60m sobre el nivel de la cubierta, salvo en el caso de la -Edificación en Acantilado con Acceso Superior- donde solo se permite sobresalir de la última planta los elementos técnicos de ventilación o equivalentes y las placas solares-fotovoltaicas.
7. En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo máximo de 30° apoyada en la línea de cornisa y la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre la cota del último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vidieras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
8. En caso de cubierta plana los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m de altura.
9. En Edificación Abierta se permiten los solariums y piscinas en cubierta. Accesoriamente, se permiten en estos casos las pérgolas fijas de 2,50m máxima de altura, retranqueadas 3m de todas las fachadas, y hasta 50m² de superficie, computables dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.
10. Se permiten privatizar las cubiertas con los mismos criterios de ocupación.
11. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares-fotovoltaicos en cubierta e integrados en el volumen o en los faldones de cubierta inclinada.

Art. 5.6.14. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.

4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad al 100% los cuerpos volados cuando sean cerrados y al 50% cuando sean abiertos o diáfanos.
6. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
7. Se admiten los cuerpos o elementos volados incluidos dentro de la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos, salvo en las fachadas a la vía pública o en elementos volados sobre los retranqueos laterales.
8. Solo se permite volar invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 0,50m con cuerpos y elementos volados en el frente de parcela y hasta 0,30m únicamente con elementos volados en los retranqueos laterales o posteriores.
9. Dentro del área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En “arquitecturas voladas” cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, se permitirán soluciones singulares sin computar edificabilidad mediante Estudio de Viabilidad y según los términos del *Artículo-5.6.3. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación*.
10. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.
11. Se considera que tienen capacidad de vuelo (cuerpos volados) los forjados habitables. No se consideran pues, los correspondientes a las azoteas o a las plantas bajas o semiplantas, debiéndose situar a mas de 3,20m de la rasante de la calle o de la urbanización interior de la parcela en el punto mas desfavorable.
12. Se prohíben expresamente los cerramientos acristalados no contemplados en el proyecto del edificio para obra nueva o existente, salvo cuando se incorporen en el conjunto de la fachada mediante proyecto específico de obra mayor, computando al 100% y dentro de la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

Art. 5.6.15. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento y lo establecido en el artículo correspondiente de la Normativa General de la Edificación de este Plan General.
2. Se prohíbe expresamente para nuevas edificaciones, sobreponer en fachadas la maquinaria de aire acondicionado tal y como se recoge en el citado artículo.

Art. 5.6.16. Jardines y Jardín Delantero.

1. Se consideran como Jardines, las superficies de la parcela no ocupada por la edificación.
2. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación, tendrá un ancho mínimo de 5 m.

3. En cualquier Ordenación de la Edificación Abierta, se mantendrá siempre con carácter obligatorio un mínimo de un 20% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación como elemento común (jardín, piscina, deportivo, etc), no pudiendo incluirse en esta proporción la zona destinada a acceso y/o aparcamiento en superficie. Esta superficie tendrá obligatoriamente que ser ajardinada y vegetada.
4. La rasante del jardín deberá ser sensiblemente análoga al terreno urbanizado interior de parcela.
5. Se exige la plantación y mantenimiento de árboles de porte y de sombra cada 10ml de perímetro de frente de parcela, que deberá ser contemplada en el proyecto. Se podrán agrupar cuando así lo requiera el proyecto.

Art. 5.6.17. Uso y Ocupación de los Jardines.

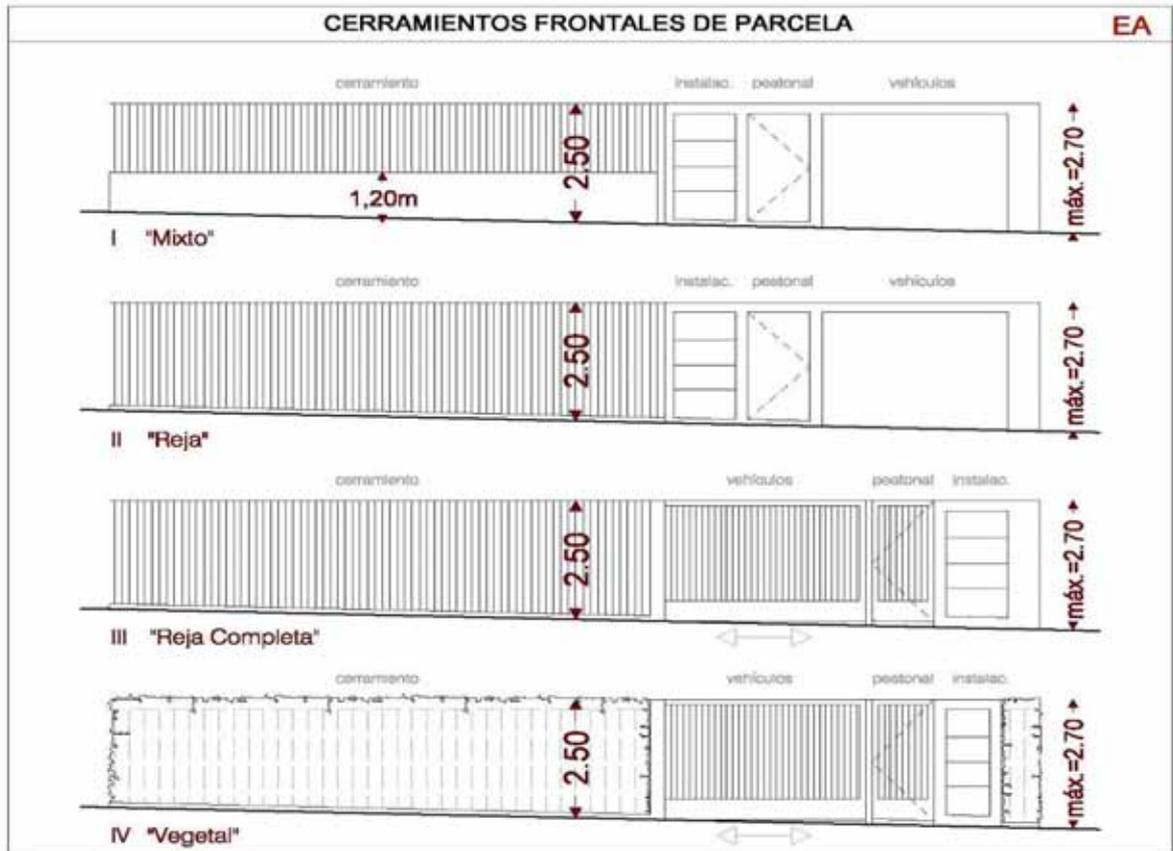
1. No se permiten en el ámbito del jardín delantero -sobre rasante- otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, salvo los contemplados en los casos siguientes:
 - a. Se permiten las construcciones destinadas a albergar los contenedores de basura siempre y cuando se garanticen las condiciones mínimas de salubridad establecidas en el CTE y aquellas que pueda establecer en su caso el Ayuntamiento. Se localizarán preferiblemente encastradas en los aterrazamientos del jardín en los frentes y su acabado se adecuará en materiales y volumen a la urbanización de los jardines.
 - b. Se permiten las marquesinas de entrada a la edificación y los dispositivos de superación de barreras arquitectónicas.
2. Se permiten en el ámbito del jardín delantero bajo rasante, otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, en los siguientes casos:
 - a. Se permiten las conexiones de las redes de servicio, las arquetas de registro y demás instalaciones propias de la edificación.
 - b. Se permite localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.
 - c. Se permite ocupar el jardín delantero sólo con la rampa descubierta transversal de acceso al garaje con pendiente máxima del 10% y ancho máximo de 6 metros, debiéndose diseñar su acople con el plano de jardín. En el caso de rampa longitudinal, con desarrollo bajo el jardín delantero, esta deberá ser cubierta, no superando nunca la altura del cerramiento del frente, ni alterando el carácter de espacio ajardinado.
 - d. En los casos en que se admiten la ocupación con sótanos o semisótanos de las zonas de retranqueos, se permite ocupar los jardines soterradamente. Deberán techarse a la cota del jardín.

Art. 5.6.18. Cerramientos de Parcela.

16. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.6.6 atendiendo al grado de calado del mismo. La altura de los cerramientos del frente de parcela será de hasta 2,50m, si bien en calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta 2.70m.
17. Se permite superar puntualmente la altura máxima establecida del cerramiento frontal por motivos de composición arquitectónica, de accesos a garajes, etc. Se permitirá igualmente en los casos de abanalamiento en el frente contemplados en el *Art. 5.6.8.*

Altura Máxima de la Edificación, en cuyo caso se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad.

GRÁFICO 5.6.6



18. Se exige el proyecto del cerramiento completo dentro del documento del Proyecto Técnico.
19. Para el caso en que la planta baja este abanclada en el frente, se permite el peto de terraza macizo de 1m medidos sobre la cota de urbanización interior. No se sobrepasará en ningún punto sobre la acera, entre bancal y cerramiento, la altura máxima de 3,50m.
20. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
21. Las puertas peatonales y de vehículos deberán tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura. Deberán situarse en la alineación de la parcela.
22. Las puertas de garaje podrán reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
23. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.
24. Cuando los cerramientos laterales o posteriores de linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 3m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m de cara a minimizar su impacto visual.

Art. 5.6.19. Construcciones Auxiliares en la Parcela.

1. Se entiende como *Construcciones Auxiliares* en Edificación Abierta cualquier tipo de construcción techada, cerrada o diáfana, aislada del edificio, incluidas las pérgolas o porches.
2. Las construcciones auxiliares -sobre rasante- se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos.
3. Se permite la construcción soterrada, en el ámbito de los jardines delanteros, de cuartos técnicos de instalaciones para piscinas y de maquinaria no computando a efectos de edificabilidad, cuando exista imposibilidad técnica justificada de colocación en otra parte de la parcela.
4. Para el caso de estas construcciones -sobre rasante- y fuera de las zonas de retranqueo, la altura no superará una planta, ni los 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3,00m, y computarán a efectos de edificabilidad.
5. Se permitirán asimismo pérgolas ligeras diáfanas, tipo marquesinas, en accesos o retranqueos con un máximo de 30m², sin que computen a efectos de edificabilidad.

Art. 5.6.20. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.

La urbanización interior de la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. En caso de parcelas situadas en laderas de pendiente -menor del 35%- , caso de la tipología **EAE**, se permite desmontar las parcelas de Edificación Abierta, cumplimentando las siguientes condiciones:
 - a. Con carácter general, se tenderá a realizar los bancales o terrazas con alturas medias no mayores de 3m, pudiendo alcanzar como máximo alturas de 4,50m.
 - b. Los bancales deberán escalonarse con la pendiente, con alturas no mayores de 4,50m de altura y separados como mínimo 2m.
 - c. Se permite el patio inglés de hasta dos plantas de altura (*Ver Ordenanza Gráfica-5.6.4*).
 - d. Los bancales se rematarán en piedra.
2. En caso de parcelas situadas en laderas de pendiente -mayor del 35%- (parcelas en acantilado), se permite desmontar completamente las parcelas de Edificación Abierta **EA** Y **EAE**, hasta la rasante inferior de acceso, cumplimentando las siguientes condiciones:
 - a. Los estudios geotécnicos deberán avalar la estabilidad del corte antes de su realización. En el caso de parcelas que ya han sido desmontadas con anterioridad a esta norma, se aportarán los estudios geotécnicos necesarios para determinar su estabilidad, necesidad de refuerzo o inviabilidad para la edificación.
 - b. El corte del acantilado deberá realizarse de acuerdo a estas recomendaciones geotécnicas y a las características de los estratos encontrados durante su ejecución. Asegurando la inclinación y escalonamiento necesarios para evitar posibles desprendimientos.
 - c. Para casos singulares o de excesiva pendiente, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de un Estudio de Detalle, que determine la implantación adecuada en ladera de las soluciones propuestas y contemple suficientemente el desarrollo de las parcelas colindantes a efectos de acondicionamiento de parcela.

Art. 5.6.21. Condiciones Estéticas en Edificación Abierta.

1. Los muros o pedraplenes de fondo de parcela que linden con cualquiera de las categorías de suelo rústico se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.

2. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
3. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con “empedrados de piedra” o similar.
4. Se prohíbe situar la cartelería o los anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el cerramiento frontal de la parcela. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. Serán de aplicación igualmente las condiciones exigibles al conjunto de la edificación del municipio, establecidas en el *Art. 5.1.9. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación*.

Art. 5.6.22. Aparcamiento Mínimo.

1. La Edificación Abierta tendrá la obligación de disponer al menos de una plaza y media de aparcamiento por vivienda o una plaza y media por cada 100m² de edificación no residencial.
2. En usos comerciales de determinada dimensión, el ayuntamiento podrá exigir un mayor número de plazas de garaje en función de la intensidad de uso que genere.

Art. 5.6.23. Usos.

6. El uso característico en las zonas de Edificación Abierta es el Residencial Plurifamiliar.
7. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título 6 - Condiciones de Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

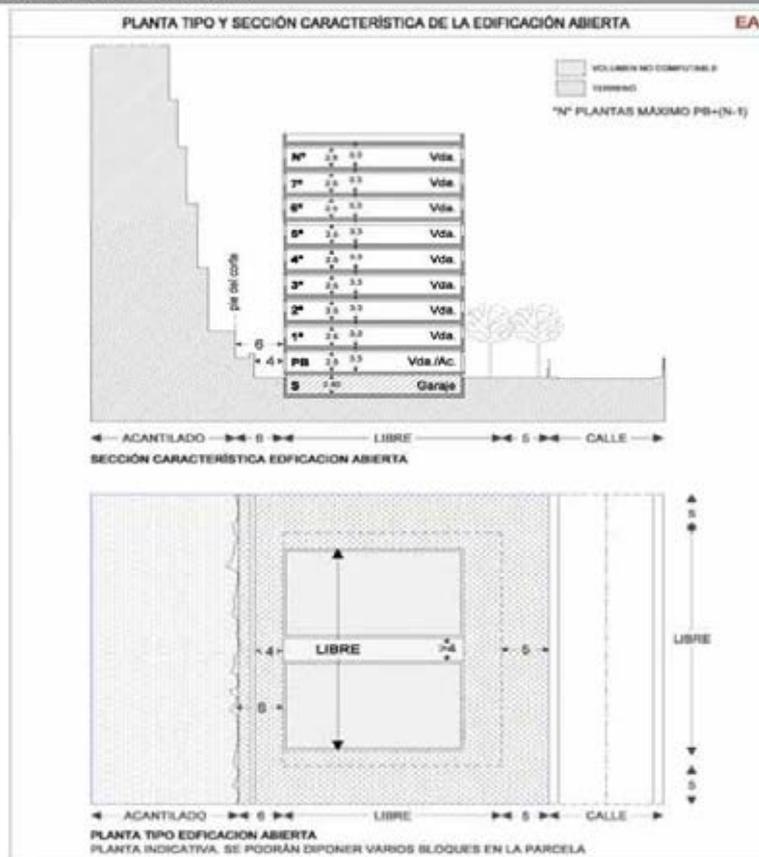
EDIFICACION ABIERTA EA

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	ABIERTA con acceso inferior, ABIERTA con acceso inferior y superior	EA
Parcela mínima (m2):	(según parcelario)	500 m ²
Frente mínimo de parcela (m):	(según parcelario)	15 m
Frente mínimo de vivienda:		4,5 m
Edificabilidad neta (m2/m2):	La que se indique en la ordenación detallada 0,60-3,50	m ² /m ²
Nº máximo de plantas:	La que se indique en la ordenación detallada	Nº pl.
Ocupación máx. de parcelas (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)	70%
Ocupación máx. de sótanos (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)	80%
Retranqueos mínimos:	5m a linderos y frente según ordenanza gráfica	
Retranqueo mínimo posterior en acantilados:	long. corte + 2m(jardinera) + 4m (paso), según Ord.Gráfica	
Patios abiertos de luces (ancho mínimo):		4m
Separación mínima entre bloques:		6m
Acondicionamiento de parcela:	Se permite el vaciado de la parcela hasta la cota de urbanización	
Uso característico:		Plurifamiliar
Usos compatibles:		Comercial + Oficina
Ascensores mínimos (para edificios de mas de 6 plantas):		2 Uds.
Aparcamiento mínimo (se permiten dos últimas plantas con acceso superior):	1,5Plz/Viv. 1,5plz/100m ² no resid.	
Zona de aplicación:	Tabaiba Baja, Radazul Bajo.	
Tipología de Dotaciones y Equipamientos para todas las Zonas de Ordenanza (salvo Edif. Cerrada):		EA

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



TIPOLOGÍAS DE EDIFICACION

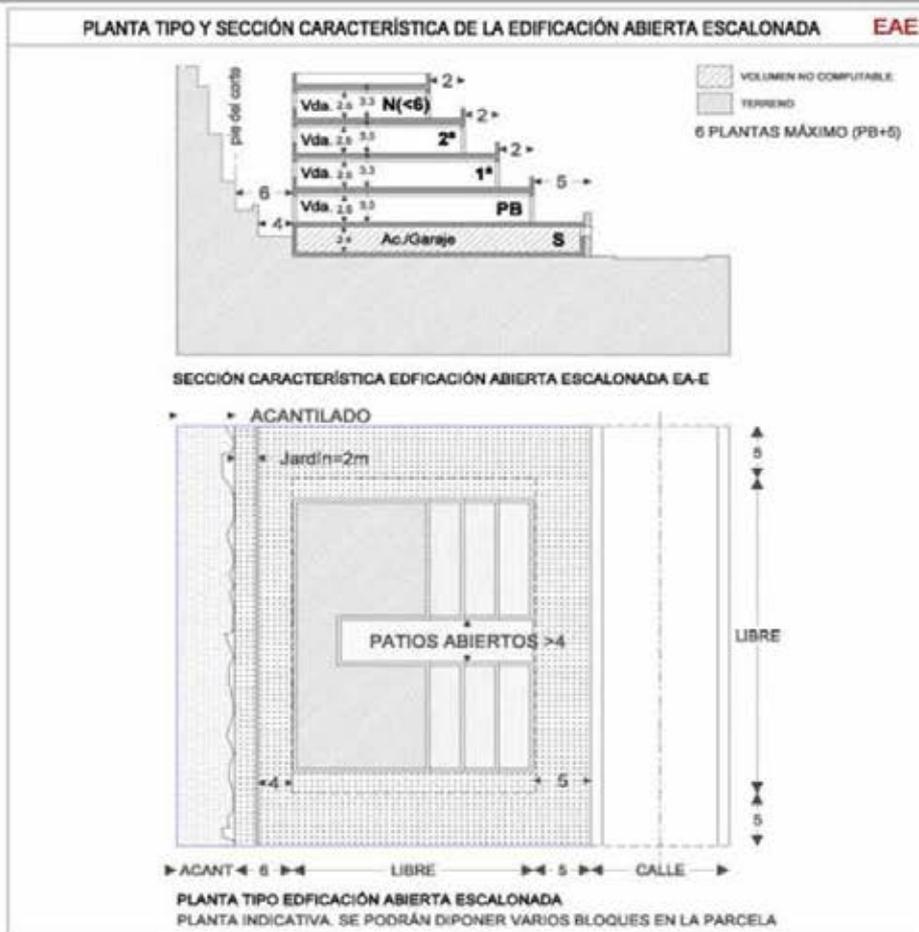
EDIFICACION ABIERTA ESCALONADA EAE

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	ABIERTA ESCALONADA EAE	
Parcela mínima (m2):	(según parcelario)	500 m ²
Frente mínimo de parcela (m):	(según parcelario)	15 m
Frente mínimo de vivienda:		4,5 m
Edificabilidad neta (m2/m2):	La que se indique en la ordenación (0,60-1,50) m ² /m ²	
Nº máximo de plantas:	Las que se indiquen en la ord. Detallada. 6 plantas máximo	
Ocupación máx.de parcelas (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)	70%
Ocupación máx.de sótanos (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)	80%
Retranqueos mínimos:	5m a linderos y frente según ordenanza gráfica	
Retranqueo mínimo posterior con corte posterior:	long. corte + 2m(jardinera) + 4m (paso), según O. Gráfica	
Retranqueo del escalonamiento hacia la costa del edificio:		2m
Patios abiertos de luces (ancho mínimo):		4m
Separación mínima entre bloques :		6m
Acondicionamiento de parcela:	Se permite el vaciado de la parcela hasta la cota de urbanización	
Uso característico:		Plurifamiliar
Usos compatibles:		Comercial + Oficina
Aparcamiento mínimo:	1,5Plz/Viv. 1,5plz/100m ² no residencial	
Zona de aplicación:	Costa Caricia, Radazul y Tabaiba	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



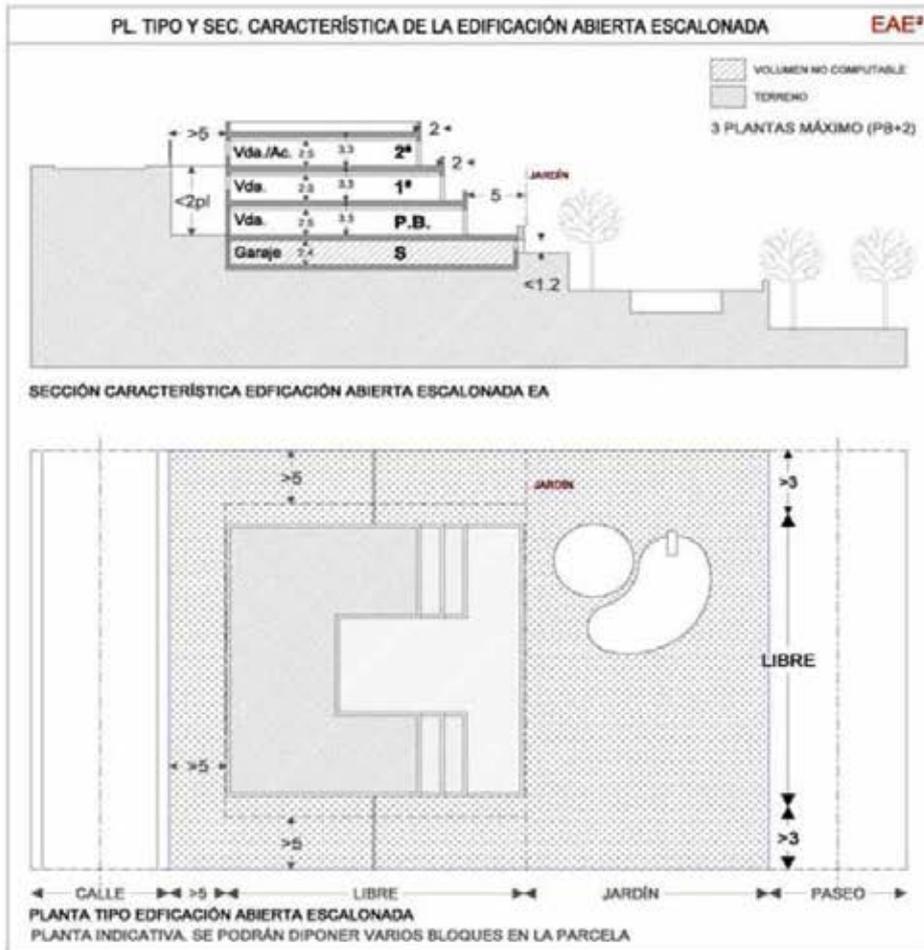
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ABIERTA ESCALONADA EAE

ABRIL 2010



CAPÍTULO 7. Normativa Aplicable a la Edificación Escalonada.

Art. 5.7.1. Definición

Se entiende por la tipología Edificación Escalonada **EE** aquella edificación aislada de carácter plurifamiliar, que se configura en continuo sobre una ladera siguiendo la pendiente del terreno natural y en parcela ajardinada.

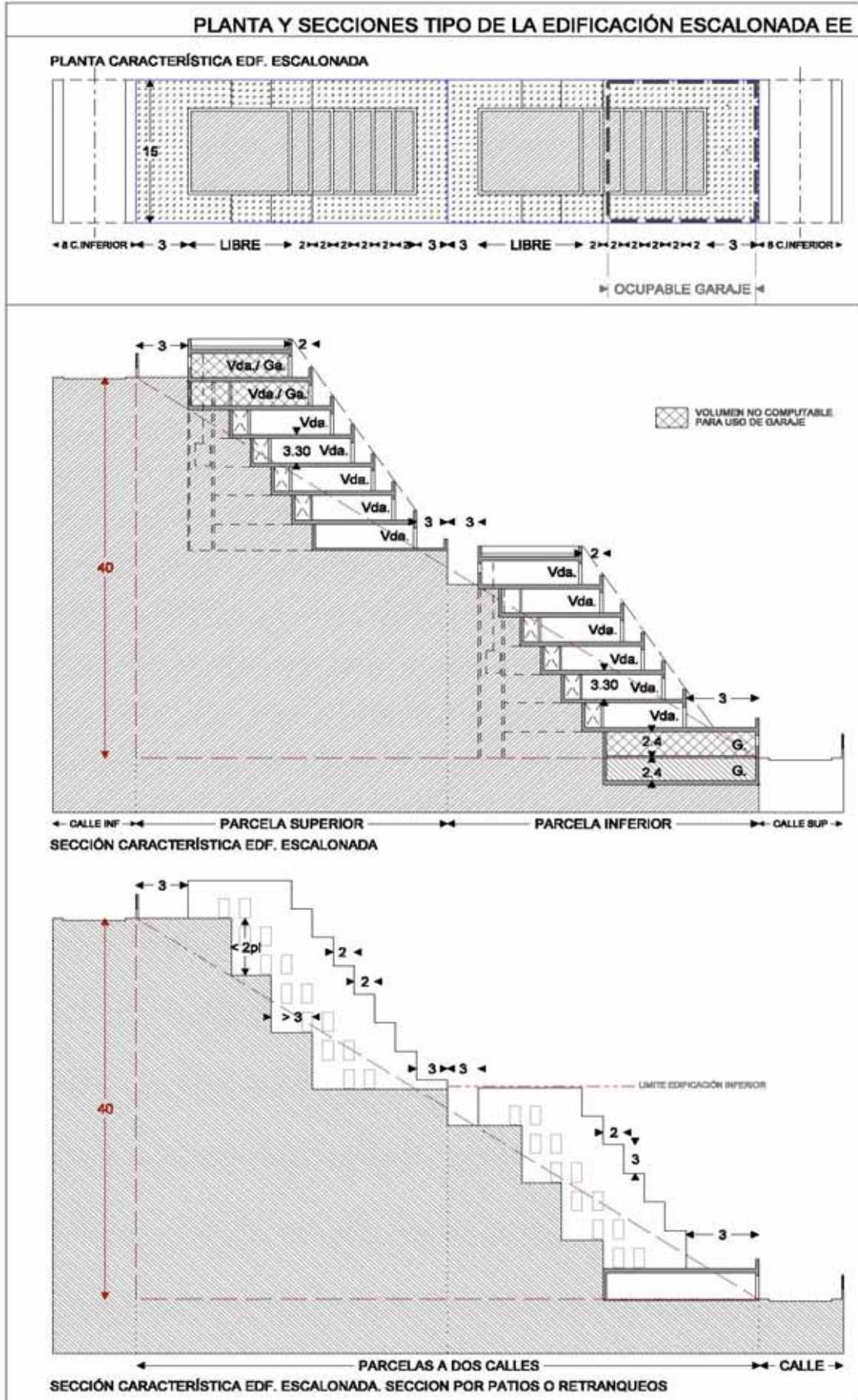
Art. 5.7.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico 5.7.1).

1. se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

Ciudad Jardín Escalonada **EE**:

- ♦ Parcela mínima de 300m².
 - ♦ Se permite el pareado entre dos parcelas con proyecto conjunto cuando sumen como mínimo: 300m²+300m²= 600m².
 - ♦ Se permiten garajes comunes en sótanos para varias parcelas.
 - ♦ Frente mínimo de parcela: 15m.
 - ♦ Longitud mínima de fachada 9m.
 - ♦ Frente mínimo construido de vivienda será 4,5m.
 - ♦ La parcela tendrá carácter plurifamiliar.
2. Se permite segregar o agrupar parcelas cuando cada una de las resultantes cumpla las condiciones de Parcela Mínima (m²) y Frente Mínimo (m) establecidas para cada tipología.
 3. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
 4. En Tabaiba Media y Alta, y a efectos de parcela edificable, serán edificables todas las parcelas derivadas del parcelario de los proyectos de reparcelación vigentes, aunque sus superficies sean inferiores a la parcela mínima o los frentes de parcela sean inferiores a lo establecido por este Plan General para la tipología EE.
 5. Las parcelas tendrán chaflán de 5m mínimo en esquinas con vial.
 6. Las Viviendas Interiores solo se permitirán en las condiciones establecidas en el *Art.-5.1.8 Viviendas Interiores*. En ningún caso se permitirán las viviendas interiores que presenten frente mínimo únicamente hacia el corte del terreno ladera arriba, según los gráficos. Todas las viviendas deberán presentar frente en el sentido del escalonamiento o hacia espacio abierto común de la parcela, interior o lateral, y mayor de 6m.
 7. Se permite, por las características tipológicas de la Edificación Escalonada EE, iluminar los espacios interiores en el sentido del escalonamiento a través de luces rectas de hasta 12m.

GRÁFICO 5.7.1



Art. 5.7.3. Ocupación Máxima.

1. Se permite la ocupación total de la parcela excepto los retranqueos obligados, que deberán ser ajardinados en la cota aproximada del terreno natural.
2. Cuando se permita el vaciado de la parcela en la s condiciones que marca el *Art. 5.7.14.- Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras*, se permite ocupar justificadamente con uso exclusivo de garajes el volumen no computable de la edificación en fondo. Deberá tramitarse para ello el correspondiente Estudio de Viabilidad que asegure la correcta inserción de los mismos.

Art. 5.7.4. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

1. El coeficiente de edificabilidad m^2t/m^2s viene definido en los Planos de Ordenación Detallada por manzana.
2. Todo volumen ocupado y utilizable de la edificación computará a efectos de edificabilidad, excepto las superficies de las plantas en las que se permite el uso de garaje según la ordenanza gráfica. Si contabilizarán edificabilidad el resto de usos permitidos que se dispongan en ellas (según Ordenanza Gráfica 5.7.1).
3. Las terrazas exteriores propias del escalonado de la tipología *EE*, no contabilizarán a efectos de edificabilidad. Todas las demás contabilizan al 50% si están abiertas al frente y al 100% si están cerradas.
4. En Tabaiba Media y Alta, los aprovechamientos serán función de multiplicar el aprovechamiento asignado por parcela, por la superficie de la *parcela de planeamiento* o parcela de referencia de ese sector en el momento de la aprobación del mismo.

Art. 5.7.5. Altura Máxima de la Edificación.

1. El número máximo de plantas serán las que permita el desnivel, según las condiciones de la ordenanza gráfica adjunta.
2. La altura máxima de la edificación -ladera arriba- no podrá tapar las vistas de la planta inferior de la edificación construida -ladera abajo-, según las condiciones que se señalan en la Ordenanza Gráfica.
3. La altura máxima del semisótano, medido desde la rasante de la acera al techo de este, no superará los 0,70m. En caso contrario tendrá la consideración de planta a todos los efectos.
4. Se permite abanclar una planta el frente de parcela a calle inferior según la ordenanza gráfica adjunta. En este caso, la altura máxima del semisótano sobre la rasante de la acera, en el punto de medición de la altura, será como máximo 2,50m.
5. Para la medición de la altura reguladora regirán los mismos criterios que para la edificación cerrada.

Art. 5.7.6. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente. (Ver Gráfico 5.7.1).

1. La implantación de la edificación escalonada *EE* en terrenos con pendiente se realizará de manera continua en edificio escalonado con saltos de una planta y aterrazado mínimo de 2m. En determinadas parcelas, el Ayuntamiento podrá exigir previamente al proyecto de

ejecución, un Estudio de Viabilidad de cara a garantizar la correcta relación de la edificación propuesta con las parcelas colindantes y con la topografía.

2. La medición de la altura respecto del terreno urbanizado de los retranqueos deberá atender los criterios que se establecen en la ordenanza Gráfica.
3. En las parcelas afectadas por la servidumbre de costas o de carreteras se permite realizar escalonados puntuales de un máximo de dos plantas.
4. El abanclado exterior de los jardines no podrá superar igualmente las dos plantas de altura.
5. Cuando las características del terreno y las dimensiones de la parcela lo exijan técnicamente, se permite el vaciado completo de la parcela justificadamente siguiendo los criterios marcados en el *Artículo-5.7.14 - Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierra*.
6. En la tipología EE –ladera abajo-, las plantas de garaje no computables según la *Ordenanza Gráfica-5.7.1*, podrán cerrarse al exterior con cerramiento ligero acristalado, acorde con la composición arquitectónica del edificio.
7. Los fondos edificables de las diferentes plantas serán libres, cumplimentándose en cualquier caso el decreto de habitabilidad.
8. Se permite sobresalir solamente una planta -ladera abajo- de la rasante de la calle superior, con el uso de garaje y vivienda.
9. Las terrazas abiertas del escalonamiento no computarán a efectos de edificabilidad.

Art. 5.7.7. Retranqueos

1. La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 3m a todos los linderos.
2. Los retranqueos no podrán ser ocupados por la edificación ni por otro tipo de construcción o instalación, salvo en el caso de abanclamiento en el frente de calle inferior, donde el retranqueo del frente y los laterales en fondo podrán ser ocupados para uso exclusivo de garaje, según se señala en la Ordenanza Gráfica (Ver Gráfico 5.7.1).
3. En el caso de parcelas EE -ladera abajo-, el retranqueo lateral podrá ser ocupado con rampa de acceso a garajes.

Art. 5.7.8. Sótanos y Semisótanos.

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,40m.
2. La altura de semisótano no superará los 0.70m en el punto de medición de la altura.

Art. 5.7.9. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura

1. Se permite indistintamente la cubierta inclinada o plana.
2. Se permite para esta tipología la edificación con “Cubierta Verde o Ecológica” (plana o inclinada) en toda su superficie o en parte de ella, de cara a mejorar la inserción de la edificación en el paisaje.
3. Se prohíben expresamente llegar con la caja de escalera o de ascensor a cubierta, en cualquiera de los dos tipos de cubierta plana o inclinada, ladera arriba o ladera abajo.

4. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.
5. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre la cota del último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
6. En caso de cubierta plana los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
7. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares o fotovoltaicos en cubierta integrados en el volumen o en los faldones de cubierta inclinada.

Art. 5.7.10. Jardines y Jardín Delantero.

6. Se considerará como Jardines la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.
7. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación. Estas alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado, salvo en el interior de las colonias.
8. Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada preferiblemente con un árbol de porte por cada 100m² de parcela.
1. Los cerramientos laterales se escalonarán con la pendiente y su altura no superará los 2,50m sobre el punto superior del abanalamiento permitido. En casos particulares el ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Viabilidad de cara a garantizar la correcta relación con las parcelas colindantes.

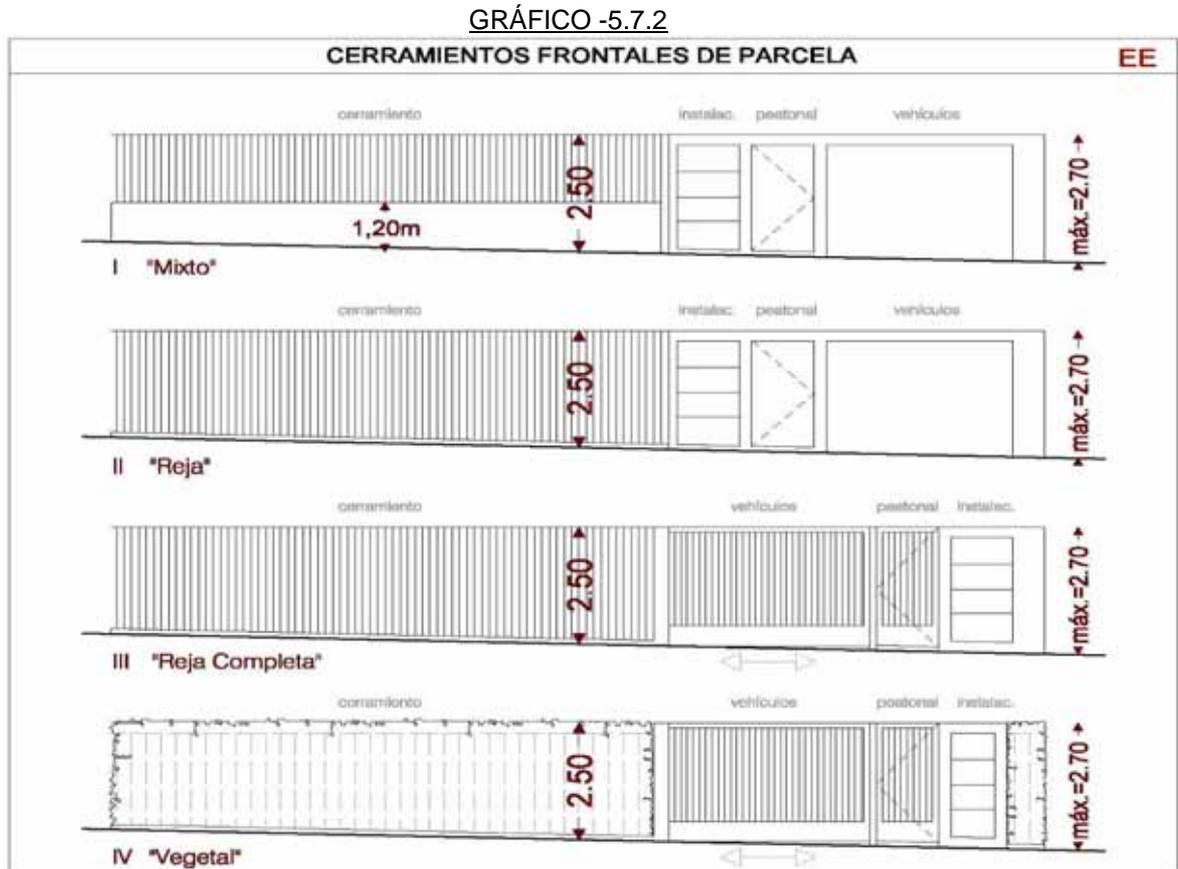
Art. 5.7.11. Uso y Ocupación de los Jardines.

1. No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, instalaciones, etc.; ni siquiera en el subsuelo, salvo los casos permitidos en el punto siguiente.
2. Se permitirá la ocupación de los jardines en los siguientes casos:
 - a. Se permite ocupar el jardín delantero -sobre rasante- con rampa o acceso al garaje de ancho máximo de 5m, debiéndose resolver adecuadamente su acople con el plano de jardín.
 - b. Se permite ocupar en parcelas -ladera arriba- el jardín delantero y los laterales, incluso el subsuelo para uso exclusivo de garaje cuando se abancale el frente, según los términos de la Ordenanza Gráfica. En este caso se permitirá la localización en el retranqueo de cuartos de instalaciones o construcciones auxiliares dentro del volumen permitido.
 - c. La rampa podrá disponerse longitudinalmente en el jardín delantero cuando exista imposibilidad de colocación en el jardín lateral, debiendo techarse a la cota del jardín.

- d. En los jardines laterales –bajo rasante-, se permiten las rampas o accesos a garaje descubiertos, o techados a la cota del jardín, sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación.
- e. Se permite en las zonas de retranqueo -sobre rasante-, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras diáfanas tipo pérgola, para el uso de aparcamiento. Deberán cumplir las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
- f. Se permiten las redes de servicio y las arquetas de registro en todos los jardines.
- g. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el sitio más idóneo de la parcela, previéndose las conexiones del sistema con la red pública aunque esta no exista.
- h. Ladera abajo, se permite ocupar el jardín delantero sólo con la rampa de acceso al garaje con pendiente máxima del 15% y ancho máximo de 5 metros, debiéndose diseñar su acople con el plano de jardín.

Art. 5.7.12. Cerramientos de Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.7.2 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso I corresponde al cerramiento tipo "Mixto" y el IV al cerramiento "Vegetal".



2. La altura máxima de los cerramientos en el frente de parcela, sobre la rasante de la acera en cada punto, será de 2,50m, integrados por parte maciza opcional hasta 1,20m y

el resto diáfano hasta 2,50m de altura. En calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente su altura hasta 2,70m.

3. En los casos permitidos de abancalamiento en el frente parcela, la altura de los cerramientos podrá puntualmente llegar hasta 3.50m en el punto mas bajo del frente, pudiendo ser macizos completamente.
4. Las alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado.
5. Se exige el proyecto del cerramiento dentro del documento del Proyecto Técnico.
6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá definir las características dimensionales de este cerramiento.
7. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
8. Para el caso en que la planta baja este abancalada en el frente ladera arriba y ocupada con garajes, se permite el peto de terraza macizo de 1m medidos desde el piso de la terraza.
9. Las puertas peatonales y de vehículos deberán situarse en la alineación de la parcela y tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura. Se permite subir la altura de la puerta del garaje hasta 2,50m, debiéndose colocar en la medida de lo posible en el punto más bajo de los frentes de la parcela. El ancho máximo ocupado por las puertas de garaje en cada frente de parcela, será de 5m en viviendas unifamiliares o 12m en viviendas plurifamiliares.
10. En frentes abancalados se permitirá rehundir las puertas peatonales y de vehículos en un fondo máximo de 1,20m bajo el forjado de la entrada a garaje, para facilitar el giro de los vehículos y optimizar la organización de huecos sobre el frente de parcela.
11. La puerta de garaje unifamiliar podrá reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
12. La puerta de garaje plurifamiliar podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
13. En calles menores de 8m se permite así mismo mediante Estudio de Viabilidad, soluciones singulares que faciliten el acceso a garaje.
14. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.
15. Cuando los cerramientos laterales o posteriores en linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 2m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m y calados a partir de 1m de altura, de cara a minimizar su impacto visual.

Art. 5.7.13. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.

2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad, los cuerpos volados cerrados y abiertos o diáfanos al 100%.
6. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables; como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
7. Se admiten los cuerpos o elementos volados incluidos dentro de la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos, salvo en las fachadas a la vía pública o en elementos volados sobre los retranqueos laterales.
8. Solo se permite volar invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 0,30m únicamente con elementos volados.
9. Dentro del área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda de 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En "arquitecturas voladas" cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, se permitirán excepcionalmente soluciones singulares no computables mediante Estudio de Viabilidad.
10. Se evitarán las servidumbres de vistas con parcelas colindantes en volados, mediante cerramientos laterales de estos.
11. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.
12. Las terrazas cubiertas dentro del volumen edificado, abiertas al frente computarán al 50%.
13. Las terrazas cerradas, computarán 100% edificabilidad.
14. No se permitirán en ningún caso los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre la fachada. Deberán estar incorporados dentro de los huecos en fachada, en el cerramiento del edificio o protegidos de las vistas en cubiertas.

Art. 5.7.14. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

1. Se permite justificadamente vaciar completamente el terreno de la parcela en el área de movimiento de la edificación (Ver Ordenanza Gráfica 5.7.1) cuando venga obligado por las necesidades de comunicaciones verticales o por características del desmonte. Deberá tramitarse para ello un Estudio de Viabilidad, donde se acredite suficientemente viabilidad geotécnica de la propuesta.
2. Los abanalamientos de jardines laterales no tendrán más de dos plantas de altura y la profundidad de estos no será menor de 3m. como se señalan en la ordenanza gráfica.
3. Se deberán realizar con muros preferiblemente de piedra.

4. En determinadas parcelas, el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Viabilidad de cara a garantizar la correcta relación de la adaptación topográfica propuesta con las parcelas colindantes, aún cuando estas no estén desarrolladas.

Art. 5.7.15. Construcciones Auxiliares

1. Se entiende como *Construcciones Auxiliares* en Edificación Escalonada cualquier tipo de construcción techada y cerrada, aislada de la propia edificación, sin incluir las pérgolas o porches. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las construcciones auxiliares se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y computarán al 100%.
 - b. Solo se permiten las construcciones auxiliares invadiendo las zonas de retranqueos, cuando estén encajadas bajo los banales del escalonamiento. Se permiten los cuartos de instalaciones hasta 60m² sin que computen edificabilidad.
 - c. Las cubiertas de las construcciones auxiliares serán preferiblemente vegetales, si bien podrán ser inclinadas o planas.
 - d. La altura máxima de construcciones auxiliares será de 2,50m. En ningún caso sus elementos auxiliares como chimeneas, superarán los 3m de altura.
2. Se entiende como *Pérgolas o Porches* toda construcción de estructura ligera (madera, metal, etc.) techada sin cerramientos laterales. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las pérgolas o porches computarán edificabilidad al 100%. Se permitirán hasta un máximo de 9m² por vivienda.
 - b. Las pérgolas o porches, podrán adosarse a linderos laterales en un largo máximo de 6m, o situarse ocupando el jardín delantero con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela.
 - c. Las cubiertas de pérgolas o porches podrán ser inclinadas o planas.
 - d. La altura máxima de las pérgolas o porches será de 2,50m. En ningún caso sus elementos auxiliares como chimeneas, superarán los 3m de altura.
 - e. Para los casos de construcciones auxiliares o pérgolas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, estas se permitirán siempre que cumplan las condiciones máximas de 3m de altura y 50m² de superficie construida, computable dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.7.16. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento y lo establecido en el artículo correspondiente de la Normativa General de la Edificación de este Plan General.
2. Se prohíbe expresamente para nuevas edificaciones, sobreponer en fachadas la maquinaria de aire acondicionado tal y como se recoge en el citado artículo.

Art. 5.7.17. Condiciones Estéticas en Edificación Escalonada.

1. Los muros o pedraplenes de fondo de parcela que linden con cualquiera de las categorías de suelo rústico se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.

2. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
3. Se prohíbe adornar los muros interiores o de cerramiento de parcela, con empedrados (“almendrados de piedra”) o similar.
4. Se prohíbe situar la cartelería o los anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el cerramiento frontal de la parcela. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. Serán de aplicación igualmente las condiciones exigibles al conjunto de la edificación del municipio, establecidas en el *Art. 5.1.9. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación*.

Art. 5.7.18. Aparcamiento Mínimo.

1. En Edificación Escalonada se establece la obligación de disponer al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda.
2. No computarán edificabilidad de la parcela, las superficies destinadas a aparcamiento situadas en las plantas permitidas para ello, según la *Sección Característica 5.7.1*.

Art. 5.7.19. Usos.

1. El uso característico en las zonas de Edificación Escalonada es el Plurifamiliar. Se admite dentro esta tipología el uso Unifamiliar de viviendas con acceso independiente.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título 6 - Condiciones de Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

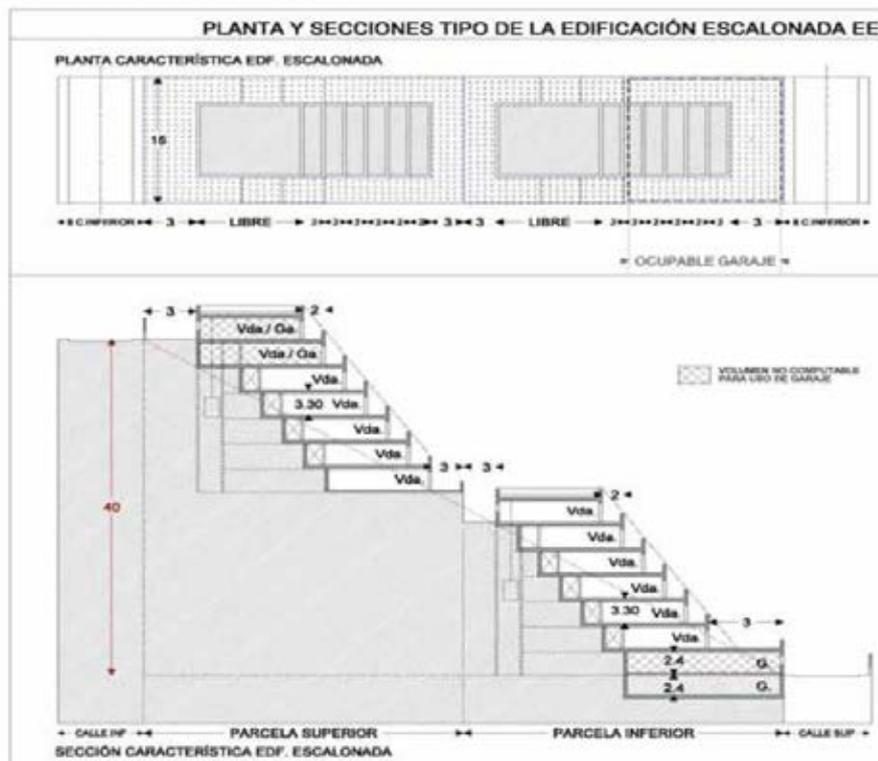
EDIFICACION ESCALONADA TABAIBA

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

		ESCALONADA EE
Tipología:		300 m²
Parcela mínima (m ²):	(según parcelario)	15 m
Frente mínimo de parcela (m):	(según parcelario)	9 m
Longitud mínima de fachada:		4,50 m
Frente mínimo construido de vivienda:		m²/m²
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	La que se indique en los Planos de la Ordenación Detallada	
Nº máximo de plantas:	Las que permitan el desnivel, según secciones características	pl.
Ocupación de parcelas (%):	Toda la parcela descontando los retranqueos obligatorios	
Ocupación de sótanos (%):	Toda la parcela descontando los retranqueos obligatorios	
Retranqueos (Frente/Lindero):	3m/3m según se detalla en secciones características	(m)
En plantas de uso exclusivo de garaje (según Ord. Gráfica) de calle inferior se permite invadir los retranqueos		
Fondo máximo edificable:	Libre (según las condiciones de la ordenanza gráfica de esta ficha)	(m)
Semisótano -Altura máx. forjado sobre rasante de acera-:		0,70 (m)
Muros de abanclado jardines y patios (altura máxima/fondo mínimo):		2 pl. / >3m. (m)
Acondicionamiento de parcela:	Se permite el vaciado de la parcela cuando se justifique técnicamente por imposibilidad de realizar las comunicaciones verticales o por características del desmorte. Deberá reconstruirse el perfil del terreno con aterrazamientos de desnivel máx. de 2pl y fondo mínimo de 3m	
Uso característico:	Vienda Unifamiliar ó Plurifamiliar	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vivienda	
Aparcamiento mínimo (se permiten garajes comunes):		1 Plz/Viv.
Zona de aplicación:	Tabaiba Baja, Media	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



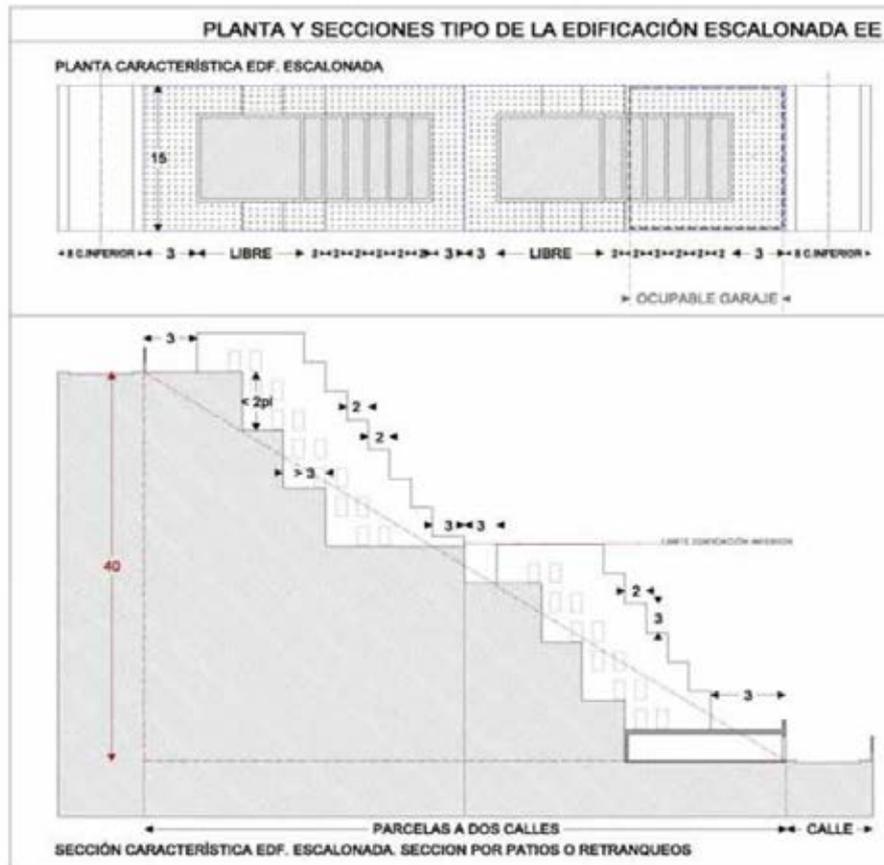
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ESCALONADA TABAIBA

ABRIL 2010



CAPÍTULO 8. Normativa Aplicable a la Edificación Industrial

Art. 5.8.1. Definición y Generalidades.

1. Se entiende por tal la edificación de tipo industrial destinada fundamentalmente a albergar usos industriales, comerciales o de almacenamiento.
2. En razón de la posición y el volumen de la edificación en la parcela, se distinguen los siguientes tipos de edificación industrial:

- I. **Edificación Abierta IA.** Se entiende por tal la edificación aislada que presenta fachada y retranqueo en cada uno de sus linderos.

El número de plantas se limita a una, pudiéndose completar en altillos la edificabilidad asignada a la parcela.

Se permiten la variante de nave con dos plantas de altura en parcelas situadas en calles con pendiente mayor del 15% del polígono de La Campana y San Isidro (calles perpendiculares a la autovía) donde la edificación se organice en el interior de la parcela a dos niveles mediante viario interior, según se detalla en la ordenanza gráfica.

Los ámbitos de localización de esta tipología IA son los polígonos de La Campana, La Cañada y San isidro.

- II. **Edificación Industrial Cerrada IC-1.** Se entiende por tal la edificación adosada que presenta fachada continua a la vía o espacio público y ocupa la totalidad de la parcela, salvo que se marquen retranqueos en los planos de Ordenación Detallada, en Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.

El número de plantas se limita a una planta, pudiéndose completar en altillos la edificabilidad asignada a la parcela.

El ámbito de localización de esta tipología IC-1 es la parte alta del El Chorrillo.

- III. **Edificación Industrial Cerrada Escalonada IC-2.** Se entiende por tal la edificación industrial adosada que presenta fachada continua a la vía o espacio público y ocupa la totalidad de la parcela en que se emplaza. Se localiza en manzanas de fondo reducido con parcelario a calle anterior y posterior a distintos niveles. La edificación se organizará en dos plantas con altillos en uno de los niveles, según se detalla en la Ordenanza Gráfica.

Los ámbitos de localización de esta tipología IC-2 son los polígonos de San Isidro y El Chorrillo.

(*) Variante escalonada en calles con pendiente

CUADRO 1	IA	IC-1	IC-2
	ABIERTA	CERRADA	CERRADA ESCALONADA
PARCELA MINIMA:	1000m ²	600m ²	600m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	0.75-1.80	0.90-1.80	1.80
OCUPACIÓN:	75%	100%	100%
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	15m	15m	15m
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	1 PL - 2PL (*) 1PL 13.60m - 9,60m La Cañada 2PL 13.60m (*)	1 PL	2 PL
ALTURA MÁXIMA:		1PL 13.60m (según Plano Ordenación)	2PL 13.60m
RETRANQUEOS:	5m/3m		-
FRENTE MÍNIMO NAVE INDEPENDIENTE:	7,5m	7,5m	7,5m
USO PRINCIPAL:	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
USO COMPATIBLE:	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AMBITOS DE ORDENANZA:	LA CAMAPANA LA CAÑADA SAN ISIDRO	ELCHORRILLO ALTO	SAN ISIDRO ELCHORRILLO

Art. 5.8.2. Condiciones de Parcela.

1. Para cada una de las 3 tipos de Edificación Industrial se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

Industrial Abierta IA (Ver Gráfico):

- ♦ La edificación tendrá fachada en todos sus lados.
- ♦ Parcela mínima: 1000m².
- ♦ Se permite en el caso de parcelas con frente a calle en pendiente superior al 15%, organizar la edificación en el interior de la parcela con dos plantas aprovechando el desnivel, abriendo fachadas a frentes opuestos y a distinto nivel. Se organizará con calles privadas.
- ♦ Se permiten la agrupación de parcelas y a partir de 4000m² el Ayuntamiento exigirá un Estudio de Detalle al objeto de regular su adaptación a la topografía, sus exigencias de viario, de aparcamiento o de cualquier circunstancia no contemplada en esta normativa, pero que pueda suponer un problema en el sector o en la zona. Ello conllevará la formalización de convenio urbanístico previo, salvo que se especifique lo contrario en la ordenación detallada del sector.
- ♦ Frente mínimo de parcela edificable: 15m.
- ♦ Frente mínimo de nave: 7,5m.
- ♦ Se permite la división horizontal entre plantas (en el caso de la variante de edificación escalonada) o en cada planta, tanto en frente de parcela como hacia calle interior de la misma (Ver Ordenanza Gráfica 5.8.1). El frente mínimo de nave será de 7,5m y fondo completo.
- ♦ El número máximo de puertas de acceso de vehículos por nave independiente será: una puerta como máximo de 8m para entrada única, y dos puertas como máximo de 4m, para entrada doble.

GRÁFICO 5.8.1

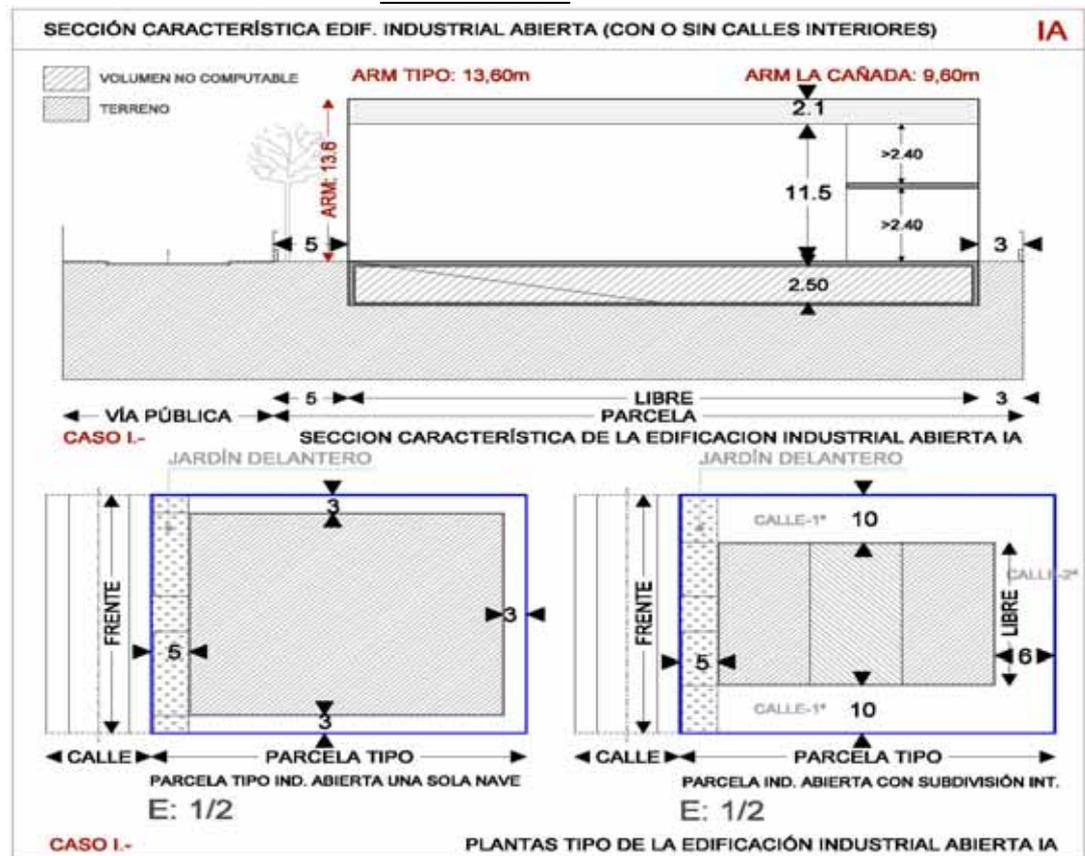
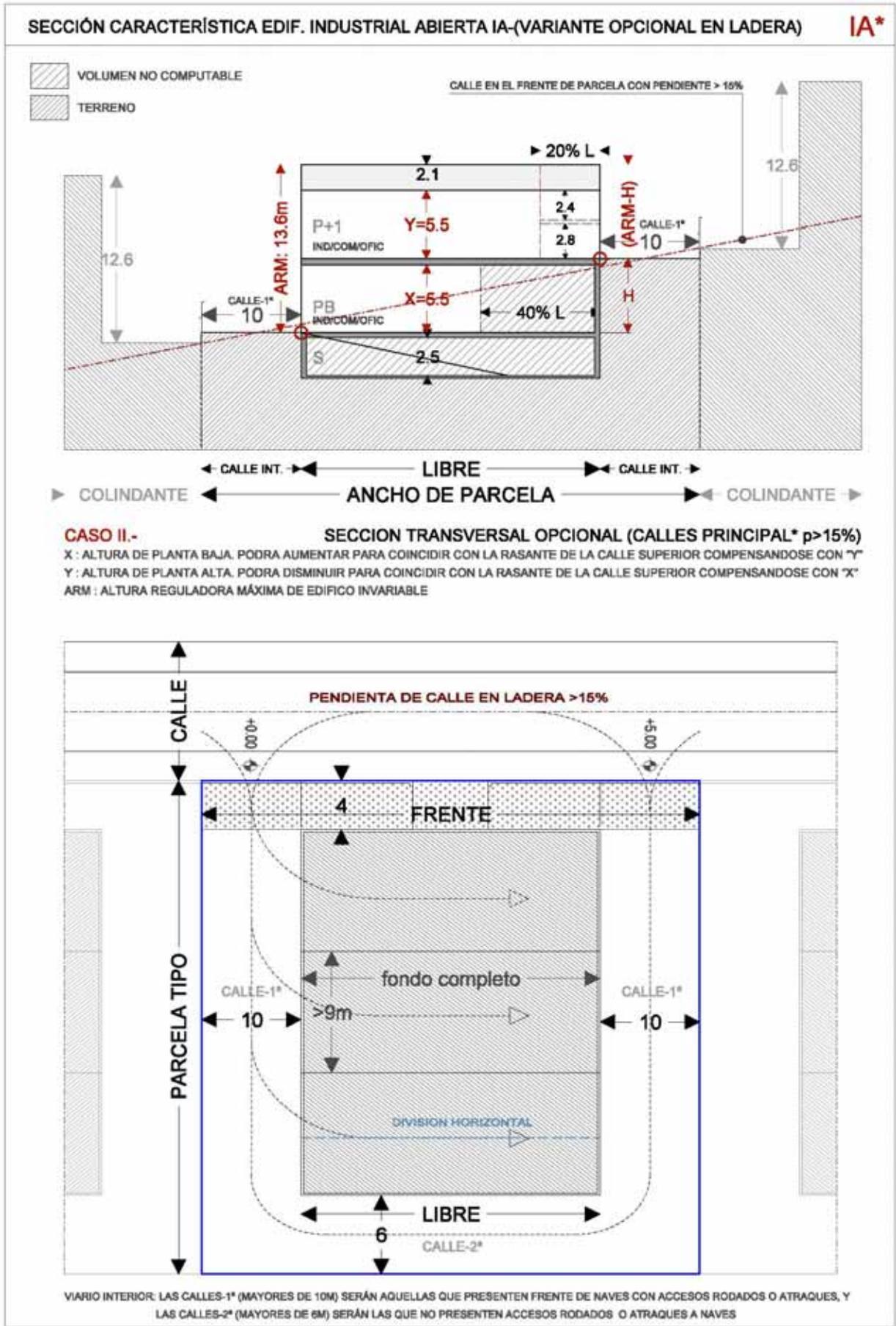
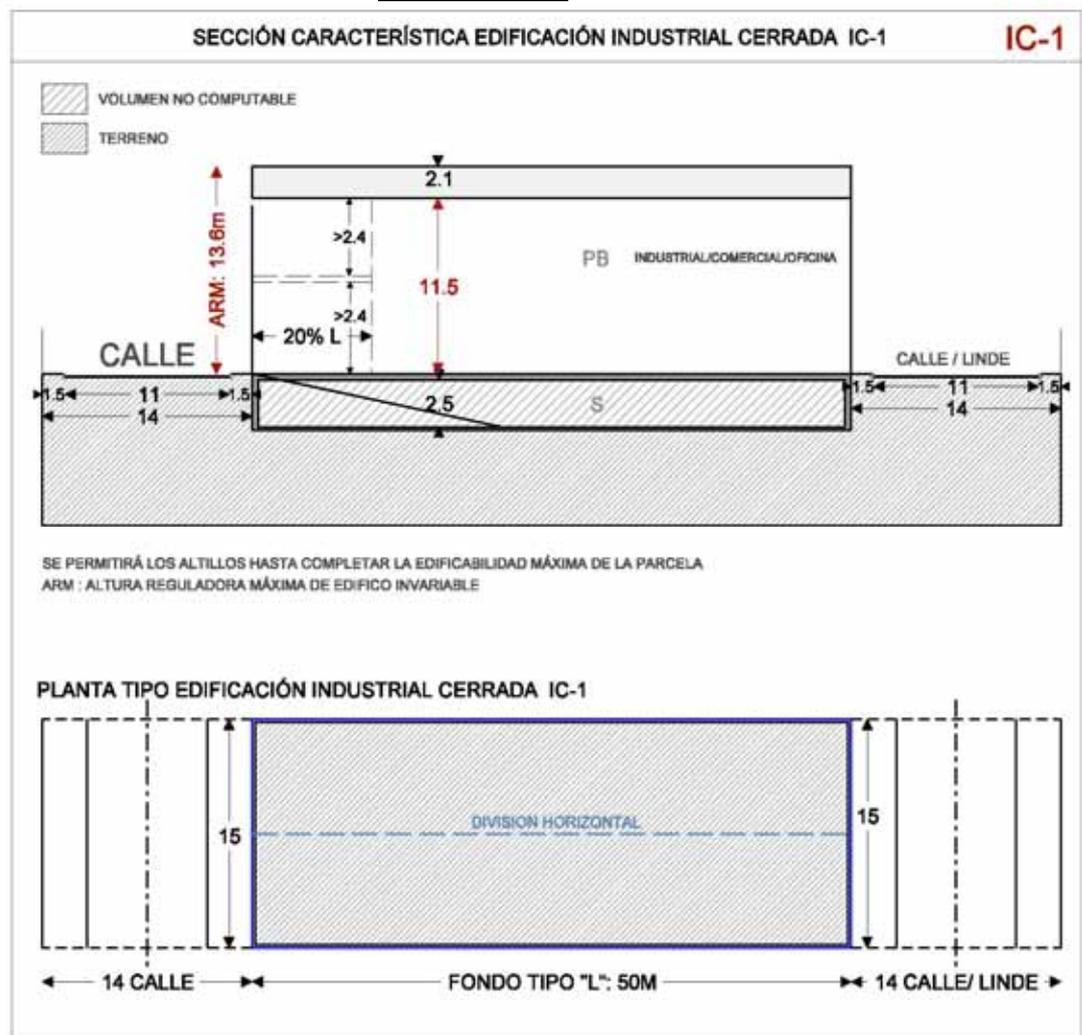


GRÁFICO 5.8.2



Industrial Cerrada IC-1 (Ver Gráfico):

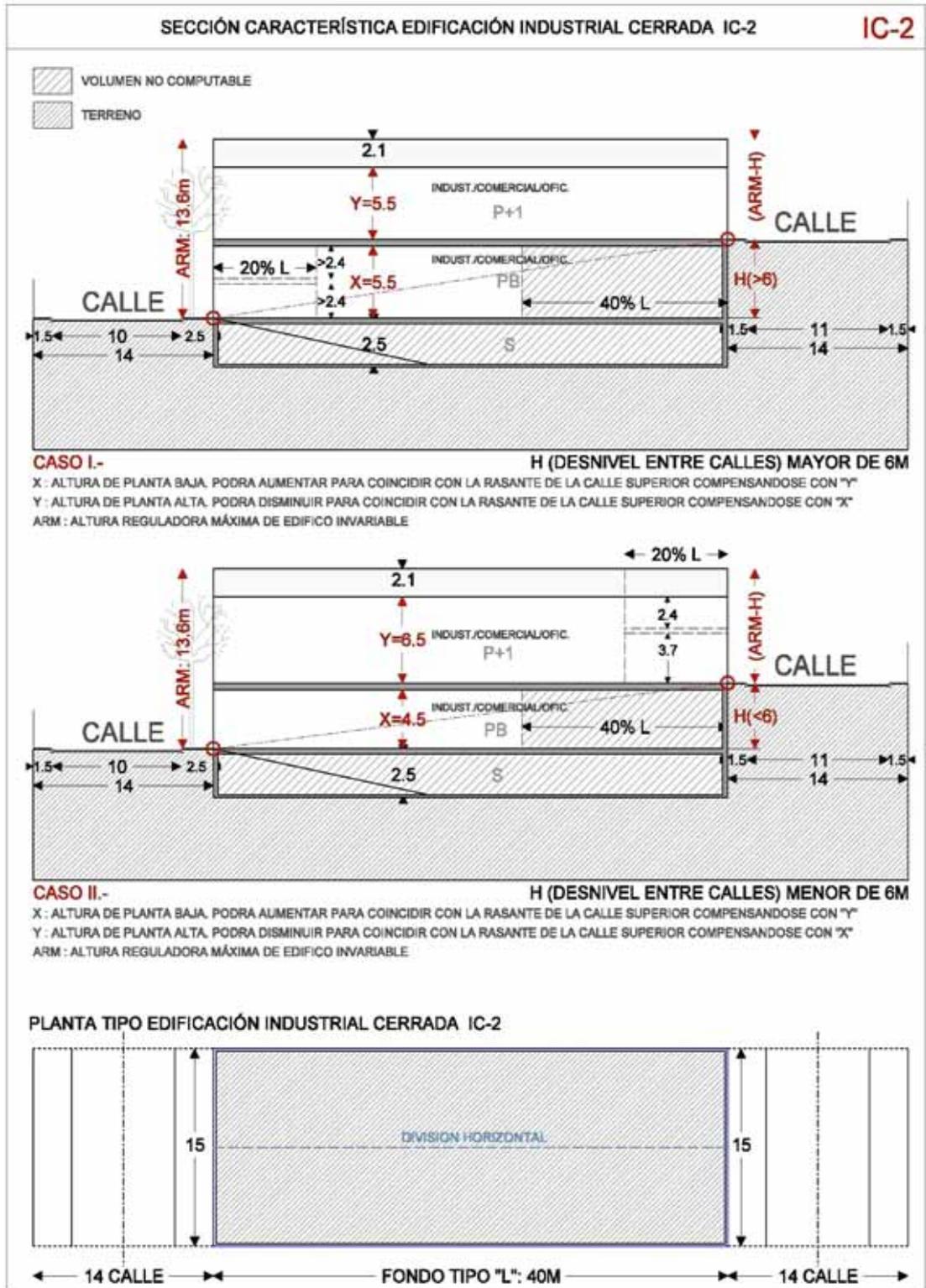
- ♦ La edificación tendrá fachada en los frentes y se adosará en los linderos.
- ♦ Parcela mínima: 600m².
- ♦ El frente mínimo de de parcela edificable será de 15m.
- ♦ Frente mínimo de nave: 7,5m.
- ♦ Se permite la división horizontal en naves que cumplan las condiciones mínimas de 7,5m de frente de nave a calle y fondo completo, según las *Ordenanza Gráfica-5.8.3*.
- ♦ El número máximo de puertas de acceso de vehículos por nave independiente será: una puerta como máximo de 8m para entrada única, y dos puertas como máximo de 4m, para entrada doble.

GRÁFICO 5.8.3**Industrial Cerrada Escalonada IC-2 (Ver Gráfico):**

- ♦ La edificación tendrá frente a dos calles opuestas a niveles distintos y se adosará en los linderos.
- ♦ Parcela mínima: 600m².
- ♦ Frente mínimo de de parcela edificable: 15m.
- ♦ Se permite la división horizontal en naves que cumplan las condiciones mínimas de 7,5m de frente de nave a calle y fondo completo, según las *Ordenanza Gráfica-5.8.4*.

- ♦ El número máximo de puertas de acceso de vehículos por nave independiente será: una puerta como máximo de 8m para entrada única, y dos puertas como máximo de 4m, para entrada doble.

GRÁFICO 5.8.4



2. En los polígonos de San Isidro y Prunisa Industrial, el parcelario que figura en los planos de Ordenación Detallada será vinculante. Podrá ser ajustado en el proyecto de Equidistribución, según los criterios establecidos en el *Artículo-5.2.7-5 Segregación y Agrupación de Parcelas*.

3. Se permite la agrupación de parcelas con proyecto conjunto en el ámbito de la manzana.

Art. 5.8.3. Ordenación Singular de la Edificación o de la Parcela.

1. Para edificaciones industriales singulares que por sus características técnicas obliguen a alturas mayores, caso de silos, almacenes robotizados, edificios de oficinas, etc., se posibilitan las mismas justificadamente no sobrepasando, en ningún caso, los 20m de altura de la rasante más próxima. Se permite en estos casos la ordenación singular de los volúmenes edificados en la parcela. En ningún caso se superará la edificabilidad neta asignada a la parcela.
2. Se permite variar la disposición de la edificación en la parcela de Industrial Abierta en los casos en que se introduzca el viario interior privado en la parcela. Se seguirán las pautas establecidas para la tipología IA en este articulado y en las Ordenanzas Gráficas correspondientes.
3. En parcelas situadas en esquinas de calles con pendiente mayor del 15% del polígono de La Campana y San Isidro (calles perpendiculares a la autovía), cuando entre extremos opuestos en el desarrollo del frente de parcela, la diferencia de cotas sobre la acera supere los 4,5m de altura, se permitirán soluciones de naves en dos plantas siguiendo las pautas establecidas para el caso del punto anterior.
4. Se deberá tramitar en cualquier de estos casos un Estudio de Viabilidad previo, de cara a garantizar la correcta inserción de la edificación y del viario privado en el entorno urbano.

Art. 5.8.4. Regulación de la Altura de la Edificación (Ver Gráfico).

1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima y el número máximo de plantas se medirá distintamente para cada tipología, según las Ordenanzas Gráficas 5.8.1 a 5.8.4 y el cuadro siguiente:

CUADRO 2		Nº MÁX. PLANTAS	ALTURA REGULADORA MÁXIMA ARM	ALTURA LIBRE MÁXIMA PLANTA 1	ALTURA LIBRE MÁXIMA PLANTA 2	ALTURA CERCHA
TIPOLOGÍA						
IA ABIERTA		1 PL	13,60m	11.50m	-	2,10m
	(Polg. La Campana, San Isidro y La Cañada)	1 PL	9,60m (LA Cañada)	-	-	-
	Con frente a calle interior de 8m Calle Principal p > 15% (Polg. La Campana y San Isidro)	2 PL	13.60m	"X"	"Y"	2,10m
IC-1 CERRADA	(Polg. San Isidro y El Chorrillo)	1 PL	13.60m	11.50m	-	2,10m
IC-2 CERRADA ESCALONADA	(Polg. San Isidro y El Chorrillo)	2 PL	13.60m	"X"	"Y"	2,10m

3. La altura reguladora máxima ARM, se medirá desde la rasante de la acera en el punto de medición de la altura, a la parte superior de la cubierta plana o inclinada (incluidos petos de cubierta y cumbreras). El punto de medición se situará en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de ésta inferiores a 15m, y a 9m del punto más bajo para desarrollos de más de 15m. Para parcelas con frentes mayores de 15m, se permite medir la altura reguladora, igualmente sobre la rasante de la acera, por tramos mayores de 9m y en la vertical trazada en el centro de cada tramo.
4. Para el caso de las tipologías Industrial Abierta IA de una planta e Industrial Cerrada IC-1, la altura reguladora máxima no sobrepasará los 13,60m medidos desde la rasante de la acera según se detalla en las Ordenanzas Gráficas correspondientes.
5. En el polígono de La Cañada, como se recoge en el cuadro anterior y la Ordenanza gráfica 5.8.1, la altura reguladora máxima de la tipología Industrial Abierta IA, no sobrepasará los 9,60m medidos desde la rasante de la acera en el punto de medición de la altura.
6. En los casos de parcelas con frente a calles opuestas en pendiente de la tipología Industrial Escalonada IC-2, la edificación se organizará en dos plantas según se detalla en la Ordenanza Gráfica con una altura reguladora máxima de 13,60m.
7. En la tipología Industrial Cerrada Escalonada IC-2, las alturas de las fachadas situadas en los extremos de manzana, se medirán de forma que reproduzcan la sección característica a efectos de preservar la volumetría “continua” de la manzana.
8. En parcelas de la tipología Industrial Abierta IA situadas en los polígonos de La Campana o San Isidro, que den frente a calles con pendiente mayor del 15% (calles perpendiculares a la TF-1), se permitirá la variante escalonada IA* en el interior de la parcela, de dos plantas de altura y con frente de naves a viario privado, como se indica la ordenanza gráfica (Ver Gráfico 5.8.2). Las calles interiores privadas podrán ser de dos tipos: las mayores de 10m que admiten la entrada o atraque de vehículos a naves; y las mayores de 6m, que no admiten entrada o atraque de vehículos a naves y destinadas fundamentalmente al giro en el interior de la parcela.
9. Se admiten semisótanos dentro de la altura reguladora máxima en el punto de medición de la altura.
10. La altura semisótano desde la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente a la cara inferior del forjado, no superará los 2,50m para parcelas en pendiente.
11. Para edificaciones industriales singulares que por sus características técnicas obliguen a alturas mayores, caso de silos, almacenes robotizados, edificios de oficinas, etc., se posibilitan las mismas justificadamente no sobrepasando, en ningún caso, los 20m de altura de la rasante más próxima. Se deberá tramitar un Estudio de Viabilidad previo, al objeto de garantizar la menor altura posible y de cara a propiciar su integración en el entorno urbano. En ningún caso se superará la edificabilidad neta asignada a la parcela.
12. Se admiten altillos dentro de las alturas de cada planta, únicamente hasta completar la edificabilidad, en cada una de las tipologías y en las condiciones que se fijan en las Ordenanzas Gráficas.
13. El nivel máximo de la Planta Baja de la edificación por debajo de la acera, respecto de la rasante inferior de esta en el frente de parcela, será de 1m.

Art. 5.8.5. Altura entre Pisos.

1. La altura máxima de la planta, será la que desprende del cuadro anterior y de las secciones tipo de la Ordenanza Gráfica.
2. La altura libre mínima de cualquier planta o altillo de piso a techo o falso techo no será inferior a 2,40m.
3. La altura del sótano podrá reducirse hasta 2,50m.

Art. 5.8.6. Ocupación de las Parcelas.

1. Se permite una ocupación máxima de las parcelas del 75% en la tipología IA, y del 100% en las tipologías IC-1 y IC-2.
2. No se permite ocupar los espacios del retranqueo ni en los frentes y ni en los linderos, salvo con las rampas de acceso a garaje y el aparcamiento.
3. Los Sótanos y Semisótanos tendrán la misma ocupación en planta que las plantas superiores, no pudiéndose ocupar el jardín delantero. En los retranqueos laterales de la IA, se permitirá invadir estos en sótanos o semisótanos.

Art. 5.8.7. Edificabilidad Máxima Permitida

1. La edificabilidad neta será la que se indica por manzana en los Planos de Ordenación Detallada. Para cada tipología se establecen las siguientes edificabilidades máximas:

CUADRO 3	IA	IA LA CAÑADA	IC-1	IC-2
EDIFICABILIDADES MÁXIMAS	0.75-1.80 m ² /m ²	1.00 m ² /m ²	0.90-1.80 m ² /m ²	1.80 m ² /m ²

2. Computan a efectos de la edificabilidad toda superficie que se encuentre bajo cubierta. No computan sótanos ni semisótanos, según se desprende de las secciones características de la ordenanza Gráfica para cada tipología.
3. En el caso de las tipologías Industrial Aislada -variante escalonada IA*- e Industrial Escalonada IC-2, el fondo de la planta inferior (40% del Fondo) según se recoge en las Ordenanzas Gráficas, se podrá destinar a el mismo uso de la planta y no computará a efectos de edificabilidad.
4. Los altillos contabilizarán a efectos de edificabilidad y su superficie máxima en cada caso será la que permita agotar la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.8.8. Retranqueos.

1. En el caso de parcelas de tipología Industrial Abierta IA, los retranqueos serán como mínimo de 5m en el frente y 3m a linderos.
2. En la tipología IA del polígono de La Cañada, los retranqueos serán como mínimo de 5m en el frente y los laterales.
3. Las parcelas con frente a viario insular o regional mantendrán las correspondientes servidumbres de cerramiento y edificación.

Art. 5.8.9. Sótanos y Semisótanos

2. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,50m. No se permitirá en ningún caso la actividad industrial o terciaria en sótanos o semisótanos.
3. La altura del techo del semisótano no superará en el punto de medición de la altura 1,20m. sobre la rasante de la acera. En caso contrario tendrá la consideración de planta. En calles en pendiente se permite puntualmente subir esta altura hasta 2,50m en punto mas bajo del frente.
4. En la tipología Industrial Abierta IA, salvo en El Polígono de La Cañada, se permite invadir los retranqueos laterales con sótanos o semisótanos.
5. En las tipologías Industrial cerrada IC-1 y IC-2, los sótanos o semisótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela, salvo en el Jardín delantero cuando este venga establecido en a ordenación detallada.
6. Podrán establecerse garajes y accesos mancomunados, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones.

Art. 5.8.10. Cubierta y Vuelos.

1. Se permite la cubierta plana o inclinada, de forjado o cercha. La modalidad de cubierta inclinada no podrá sobrepasar en ningún caso la altura máxima reguladora.
2. En el polígono de La Cañada será obligada la cubierta inclinada dentro de la altura máxima fijada de 9,60m.
3. En la modalidad de cubierta plana, esta no será transitable.
4. Se permite en todo el municipio la “Cubierta Verde o Ecológica” (plana o inclinada) en toda su superficie o en parte de ella, de cara a mejorar la inserción de la edificación en el paisaje. Se permitirá en este caso que la cubierta sea transitable, mientras mantenga esta característica de cubierta vegetal ecológica.
5. Cualquier cercha, cubierta inclinada, forjado o elemento de cubierta deberá estar alojada dentro de la altura máxima reguladora definida para cada tipología.
6. Se permite volar la cubierta según la posición relativa de cada fachada, siguiendo el criterio siguiente:
 - a. En los retranqueos se permiten vuelos en cubierta de hasta 0,50m.
 - b. En viario interior perimetral de la parcela, se permiten vuelos en cubierta de hasta 1,00m, independiente mente del ancho del viario.
 - c. En viario interior, se permiten vuelos en cubierta de hasta 2,00m.

Art. 5.8.11. Construcciones en Cubierta.

1. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los elementos técnicos de las instalaciones y aquellas instalaciones industriales que por sus propias características precisen mayor altura, extremo que deberá ser convenientemente documentado.
2. En el caso de colocar elementos técnicos en cubierta estos no serán visibles desde el exterior debiendo cubrir su vista con elementos fijos o celosías adecuadas a la composición general del edificio.

3. Se permite puntualmente la colocación de elementos anunciadores tipo monolitos, de dimensiones no superiores a 4m² en planta y 4m de altura.
4. Se permite la colocación de placas solares o fotovoltaicas en todas las cubiertas.

Art. 5.8.12. Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las fachadas están obligadas a disponerse en las alineaciones marcadas en los planos de ordenación.
2. Las fachadas deberán tratarse con materiales nobles y durables, especificándose expresamente en los documentos de proyecto.
3. La publicidad, los anuncios o las señalizaciones deberán situarse estrictamente en el ámbito de la fachada, pudiendo sobresalir del plano de fachada un máximo de 0,30m. Se permite la "fachada anuncio" con Estudio de Viabilidad previo, de cara garantizar su correcta inserción en el paisaje urbano.
4. El proyecto de ejecución deberá destinar el espacio preciso para la cartelería, integrándolo en la composición de la fachada, aunque el destino de la edificación industrial se desconozca.
5. No se permitirán en ningún caso los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre la fachada. Deberán estar incorporados dentro de los huecos en fachada, integrados en el cerramiento del edificio o situados en cubierta.
6. Serán de aplicación igualmente las condiciones correspondientes exigibles al conjunto de la edificación del municipio, establecidas en el *Art. 5.1.9. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación.*

Art. 5.8.13. Muros Medianeros al Descubierto

Aquellos paramentos que por aplicación de las alturas del Plan quedaran al descubierto, habrán de tratarse como fachadas.

Art. 5.8.14. Características de los Jardines Delanteros.

1. Se entiende por tal el espacio privado comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada de la edificación. Vendrá determinada su obligatoriedad en cada manzana según se señale en la Ordenación Detallada y tendrán un ancho mínimo de 5m.
2. Indistintamente se podrá contemplar o no, el cerramiento en los Jardines Delanteros. En los retranqueos laterales será obligatorio el cerramiento.
3. Como criterio general, se establece una verja tipo para todos los polígonos industriales del Municipio del Rosario, salvo que se defina en contrario por parte del Ayuntamiento o figura de Plan, de 2,00m. de altura, integrado por una parte baja opcional de 0,60m. maciza y una parte alta diáfana o calada de 1,40m.
4. En los linderos los cerramientos podrán ser ciegos o calados y hasta 2,50m de altura máxima.
5. En caso de contemplarse cerramiento, el Proyecto Técnico deberá contemplar expresamente la definición del mismo y las instalaciones o armarios que tengan en él cabida.

Art. 5.8.15. Uso y Ocupación del Jardín Delantero.

1. Se permiten en el ámbito del jardín delantero -sobre rasante- los siguientes usos:
 - Se permiten las marquesinas de entrada a la edificación en un ancho máximo de 5m y los dispositivos de superación de barreras arquitectónicas.
 - El 20% de la superficie del jardín delantero se tratará con vegetación, recomendándose la plantación de arbolado de porte.
 - Será obligatorio la plantación de al menos un árbol de porte por cada 15ml de perímetro en el Polígono de La Cañada.
 - Se permite usar el jardín delantero para aparcamiento, debiéndose tratar el espacio de urbanización interior de manera integral. Se contemplará especialmente en el Proyecto de Ejecución correspondiente, la relación con los vados y demás elementos que conforman la acera a efectos de garantizar su correcta utilización y urbanización.
2. Se permiten en el ámbito del jardín delantero -bajo rasante- los siguientes usos:
 - Se permiten las conexiones de las redes de servicio, las arquetas de registro y demás instalaciones propias de la edificación.
 - Se permiten localizar la fosa séptica, el pozo absorbente (caso de llevarlo) o el aljibe en el ámbito del jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.
 - Solo se permite construir, en el ámbito jardín delantero, la rampa de acceso al garaje. Esta no podrá ocupar una longitud superior del 40% del frente de parcela.

Art. 5.8.16. Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierra

En caso de ser precisa la nivelación del terreno para la adaptación topográfica de la edificación, deberá cumplirse las siguientes condiciones:

1. Los muros vistos no deberán superar los 5m de altura.
2. Deberán espaciarse uno de otro no menos de 2m.
3. Será preciso vegetar los bancales.
4. Deberá atenderse simultáneamente a la limitación de altura de los muros y a la altura máxima del cerramiento.

Art. 5.8.17. Calles Interiores y Aparcamiento Mínimo.

1. Las calles interiores privadas serán de dos tipos:
 - a. Las mayores de 10m que admiten la entrada o atraque de vehículos a naves; y
 - b. Las mayores de 6m, que no admiten entrada o atraque de vehículos a naves y destinadas fundamentalmente al giro en el interior de la parcela.
 - c. Se permiten soluciones alternativas de vialidad en el interior de la parcela como el "fondo de saco", atendiendo a las características específicas de las naves y mediante Estudio de Viabilidad, de cara a garantizar el giro y salida de los vehículos industriales.

2. Las calles interiores rodadas no superarán el 15% de pendiente, salvo en casos de dificultades topográficas donde se permitirá hasta un 18% de pendiente máxima.
3. La edificación industrial tendrá la obligación de disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150m² de edificación industrial y dos plazas de aparcamiento por cada 150m² de edificación no industrial.
4. Los sótanos deberán compartir entre ambas plantas la obligación de disponer de plazas de garaje en el interior de parcela.
5. Se permite el garaje en cualquiera de las plantas de esta tipología.
6. No se permite la localización exterior de estas plazas de aparcamiento, salvo para construcciones que tengan técnicamente invalidada dicha posibilidad.
7. Se permite el aparcamiento en el viario privado interior de la parcela, cuando sea compatible con el tráfico rodado necesario para el uso de las naves.
8. Para los usos singulares que conlleven mayor número de plazas, el ayuntamiento podrá exigir el dimensionamiento del aparcamiento mínimo.

Art. 5.8.18. Redes.

Será obligatorio para todas las Tipologías del Industrial, tanto en la urbanización como en la edificación, las redes separativas de aguas negras y pluviales. Las aguas contaminadas por el uso industrial deberán tratarse según la legislación sectorial de aplicación.

Art. 5.8.19. Usos.

1. El uso característico es el Industrial-Comercial.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título 6 - Condiciones de Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General, donde se aclaran según el *Cuadro de Usos*, los usos permitidos para los diferentes sectores Industriales de la Cañada, La Campana, san Isidro y el Chorrillo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

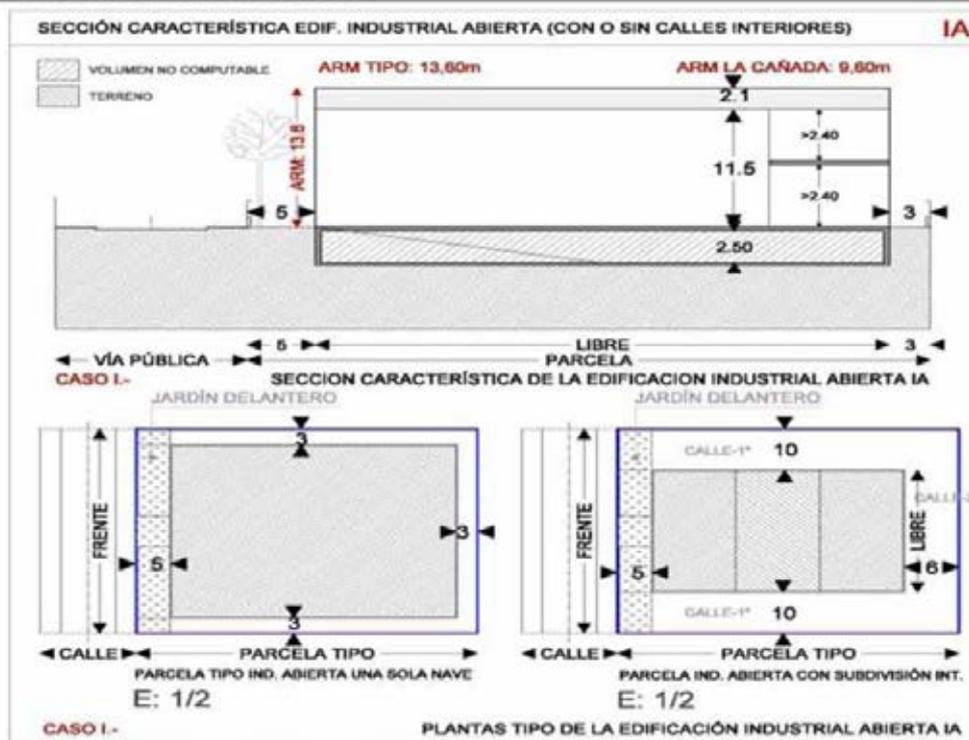
INDUSTRIAL ABIERTA IA

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	AISSADA	IA
Parcela mínima (m2):	1.000 m²	
Agrupación en parcelas:	Se permiten. En parcelas agrupadas mayores a 4.000 m ² se exigirá Estudio Detalle	
Sudivisión interior en naves:	Se permite la subdivisión en planta y en altura mediante división horizontal,	
Frente mínimo de parcela (m):	15 (m)	
Frente mínimo de nave: (m):	9 (m)	
Edificabilidad neta máxima (m2/m2):	(La que se indique en la Ordenación Detallada)	0,75-1,80 m²/m²
Edificabilidad neta máxima La Cañada:	(La que se indique en la Ordenación Detallada)	1,00 m²/m²
Nº máximo de plantas (cabén altillos hasta agotar la edificabilidad):	1pl - 2pl (*) pl.	
(*) Se permite en el polígono de La Campana y San Isidro, la división interior a dos niveles, en calles p>15%		
Altura Máxima Edificación:	Altura Tipo:13,60m - En La Cañada la altura máx.= 9,60m (m)	
Altillos:	Se permiten hasta agotar la edificabilidad asignada. Podrán situarse en frente o en fondo de nave.	
Ocupación de parcelas y sótanos(%):	(No se podrá ocupar los retranqueos) 75 %	
Retranqueos en IA:	5m Frente/ 3m Linderos (m)	
En el Polígono La Cañada será obligado un árbol deporte cada 15m en todos los retranqueos (m)		
Calles interiores:	10m en calles interiores principales con acceso a naves. 6m para calles auxiliares sin acceso.	
Cubiertas:	Inclinada en La Cañada	
Cerramientos de Parcela(Opcional):	0,60m ciego+1,40m calado- en el frente y 2,50m en los linderos (m)	
Acondicionamiento de Parcela:	Muros de altura inferior a 4m (puntualmente 5m) y separación mínima de 2m	
Uso característico:	Industrial (m)	
Usos compatibles:	Oficinas, Comercial y otros. Ver Normativa de Usos	
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial: 1 Plz/150m ²	Uso Comercial/Oficinas: 2 Plz/150m ²
Zona de aplicación:	Polígonos La Campana, San Isidro y La Cañada	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



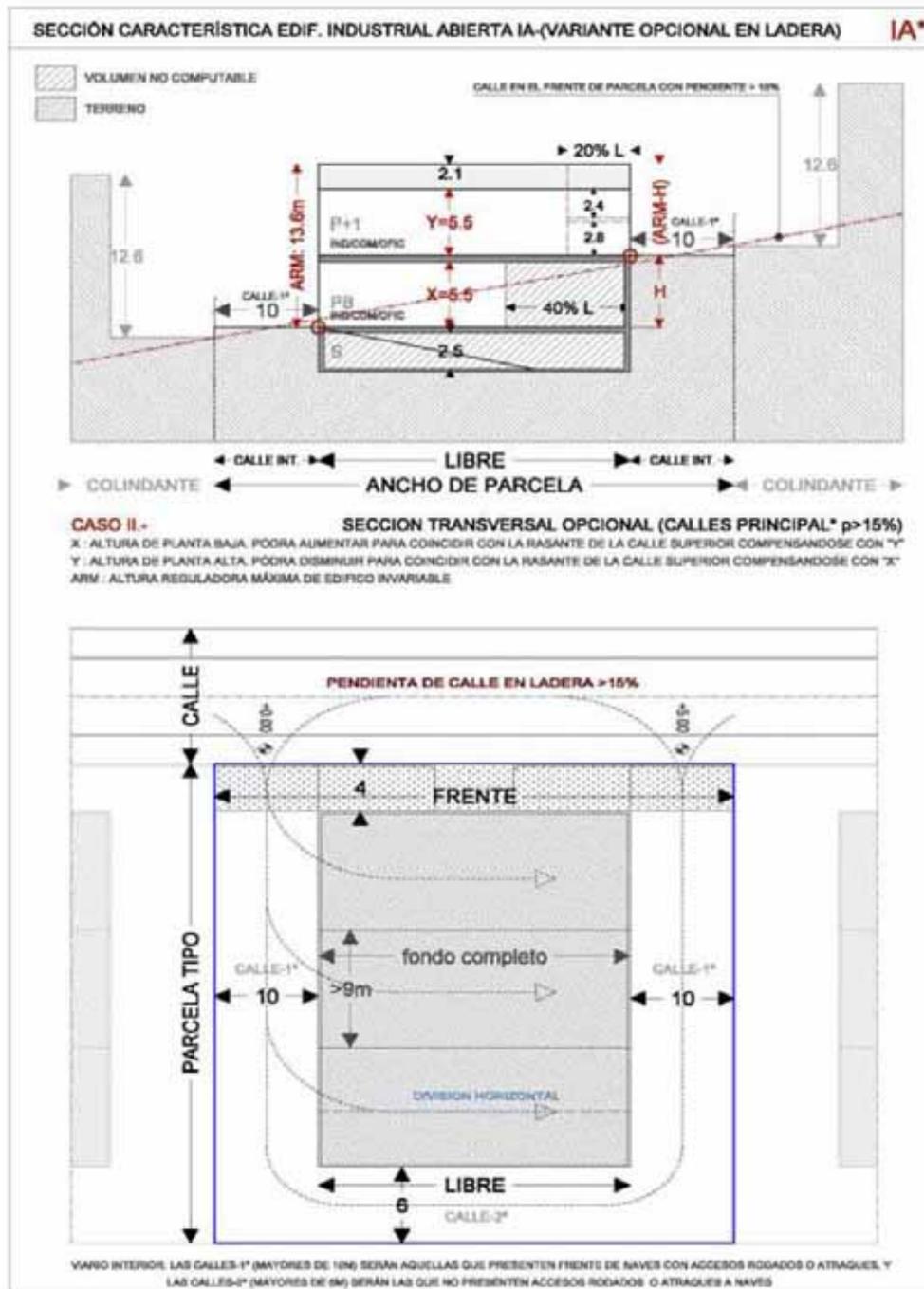
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

INDUSTRIAL ABIERTA IA

ABRIL 2010



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

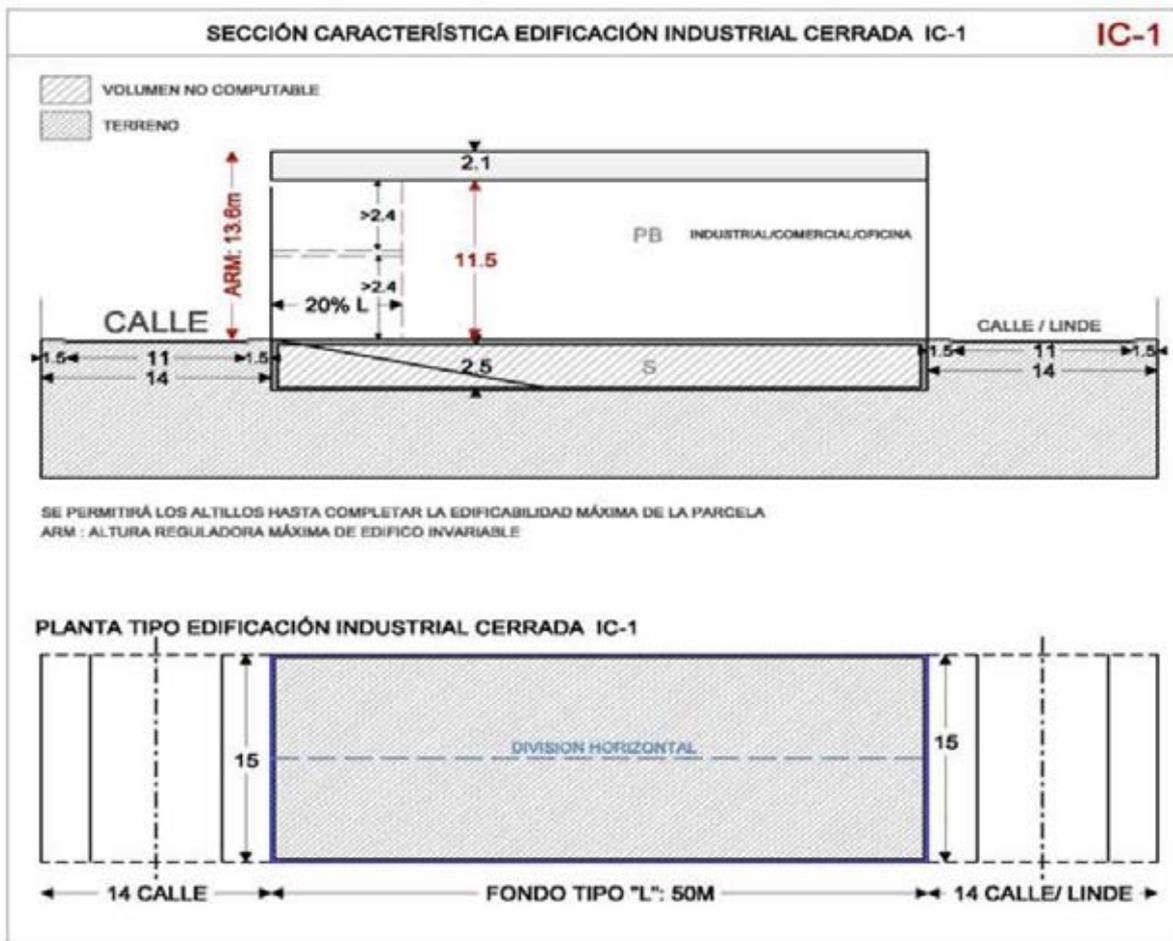
INDUSTRIAL CERRADA IC-1

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (N° Plantas):	ADOSADA	IC-1
Parcela mínima (m2):	600 m ²	
Frente mínimo de parcela (m):	15 m	
Edificabilidad neta máxima (m2/m2):	(La que se indique los Planos de Ordenación Detallada)	1,80 m ² /m ²
N° máximo de plantas / Altura Máxima Edificación:		1pl./ 13,60m
Altijos:	Se permiten hasta agotar la edificabilidad asignada. Podrán situarse en frente o en fondo de nave.	
Ocupación de parcelas (%):		100 %
Ocupación de sótanos (%):		100 %
Cubiertas:	Plana o inclinada	
Uso característico:	Industrial	
Usos compatibles:	Oficinas, Comercial	
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial:	1 Ptz/150m ²
	Uso Comercial:	2 Ptz/150m ²
Zona de aplicación:	El Chorrillo Alto	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

INDUSTRIAL CERRADA ESCALONADA IC-2

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	ADOSADA	IC-2
Parcela mínima (m2):	600 m ²	
Frente mínimo de parcela (m):	15 m	
Edificabilidad neta máxima (m2/m2):	(La que se indique los Planos de Ordenación Detallada)	1,80 m ² /m ²
Nº máximo de plantas (cabén altillos hasta agotar la edificabilidad):		2 pl.
Altura máxima de la edificación:		2 pl/13,60m pl.
Altillos:	Se permiten en las condiciones que fija la ordenanza gráfica	
Fondo edificable no computable sobre rasante inferior:	según Ordenanza Gráfica	
Fondo edificable en altillos:	según Ordenanza Gráfica	
Ocupación de parcelas (%):	100 %	
Ocupación de sótanos (%):	100 %	
Retranqueos:	Los que se marquen en los Planos de Ordenación Detallada, si los hubiere (m)	
Cubiertas:	Plana o inclinada	
Uso característico:	Industrial	
Usos compatibles:	Oficinas, Comercial	
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial:	1 Plz/150m ²
	Uso Comercial/Oficinas:	2 Plz/150m ²
Zona de aplicación:	Polígonos de San Isidro y El Chorrillo	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



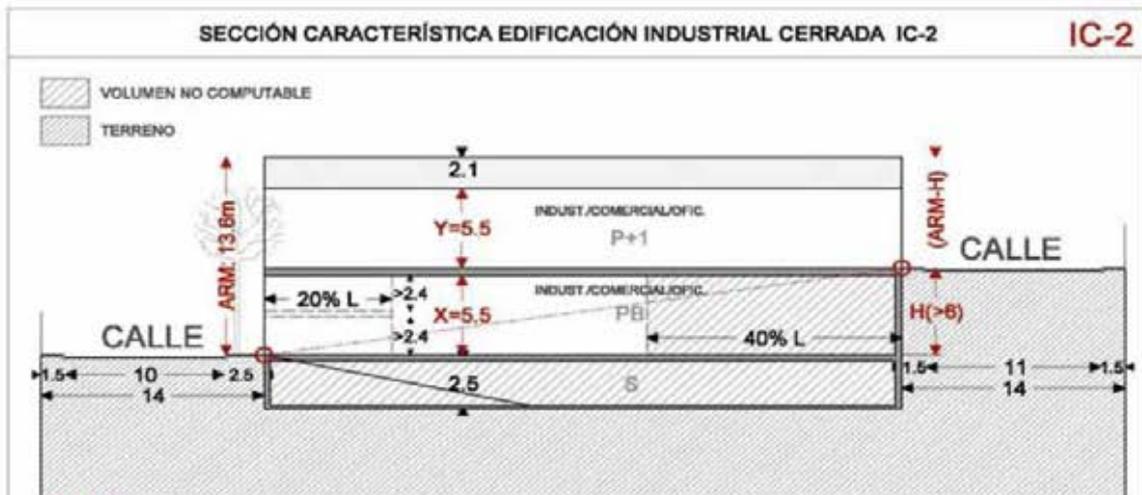
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

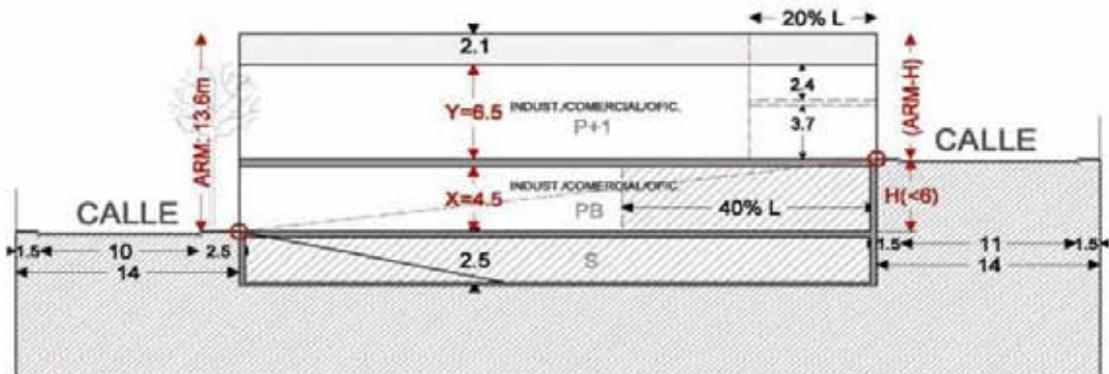
TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

INDUSTRIAL CERRADA ESCALONADA IC-2

ABRIL 2010



CASO I.- H (DESNIVEL ENTRE CALLES) MAYOR DE 6M
 X : ALTURA DE PLANTA BAJA. PODRA AUMENTAR PARA COINCIDIR CON LA RASANTE DE LA CALLE SUPERIOR COMPENSANDOSE CON "Y"
 Y : ALTURA DE PLANTA ALTA. PODRA DISMINUIR PARA COINCIDIR CON LA RASANTE DE LA CALLE SUPERIOR COMPENSANDOSE CON "X"
 ARM : ALTURA REGULADORA MÁXIMA DE EDIFICIO INVARIABLE



CASO II.- H (DESNIVEL ENTRE CALLES) MENOR DE 6M
 X : ALTURA DE PLANTA BAJA. PODRA AUMENTAR PARA COINCIDIR CON LA RASANTE DE LA CALLE SUPERIOR COMPENSANDOSE CON "Y"
 Y : ALTURA DE PLANTA ALTA. PODRA DISMINUIR PARA COINCIDIR CON LA RASANTE DE LA CALLE SUPERIOR COMPENSANDOSE CON "X"
 ARM : ALTURA REGULADORA MÁXIMA DE EDIFICIO INVARIABLE

PLANTA TIPO EDIFICACIÓN INDUSTRIAL CERRADA IC-2



CAPÍTULO 9. Normativa Aplicable a la Edificación en el Asentamiento Rural

Art. 5.9.1. Definición y Generalidades.

1. Se entiende por Asentamiento Rural a los conjuntos de población existentes en el suelo rústico con mayor o menor grado de concentración, que mantienen cierto nivel de vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Es objetivo de este plan la conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural tanto a nivel paisajístico, arquitectónico, como de usos agrícolas.

El Plan General establece además de su delimitación, que figura en los Planos de Clasificación y Categorización de suelo, su ordenación pormenorizada de forma análoga a la del suelo urbano, con la definición de alineaciones y las cesiones de suelo correspondientes y el número máximo de viviendas del Asentamiento.

La ordenación interior de los Asentamientos Rurales tiene carácter de ordenación detallada en todo lo que se refiere a los parámetros y condiciones urbanísticas reflejadas en el articulado de esta tipología edificatoria.

2. Se establece una única tipología de edificación aislada **AR** de dos plantas, para todos los asentamientos. La edificación se dispondrá aislada en la parcela.
3. Los parámetros básicos de la edificación en Asentamientos Rurales son los siguientes:

ASENTAMIENTO RURAL	AR
PARCELA MINIMA:	600m²
TIPOLOGÍA:	AISLADA
Nº VIVIENDAS MÁXIMAS /PARCELA:	SE PERMITE 1 VIVIENDA COMO MÁXIMO POR PARCELA Y PERSONA FÍSICA O JURÍDICA
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 PLANTAS (la Planta Alta será como máximo el 50% de la Planta Baja)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	250 m²c
OCUPACIÓN PARCELA:	250 m ² s
OCUPACIÓN SÓTANOS:	100% de PLANTA BAJA
OCUPACIÓN SÓTANOS LADERA ARRIBA >20%:	50% de PLANTA BAJA
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	10m; Circulo inscribible de 12m
RETRANQUEOS MÍNIMOS	
FRENTE/LINDEROS:	5m FRENTE / 3m LINDEROS
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	4,50m (c)
USO PRINCIPAL:	UNIFAMILIAR

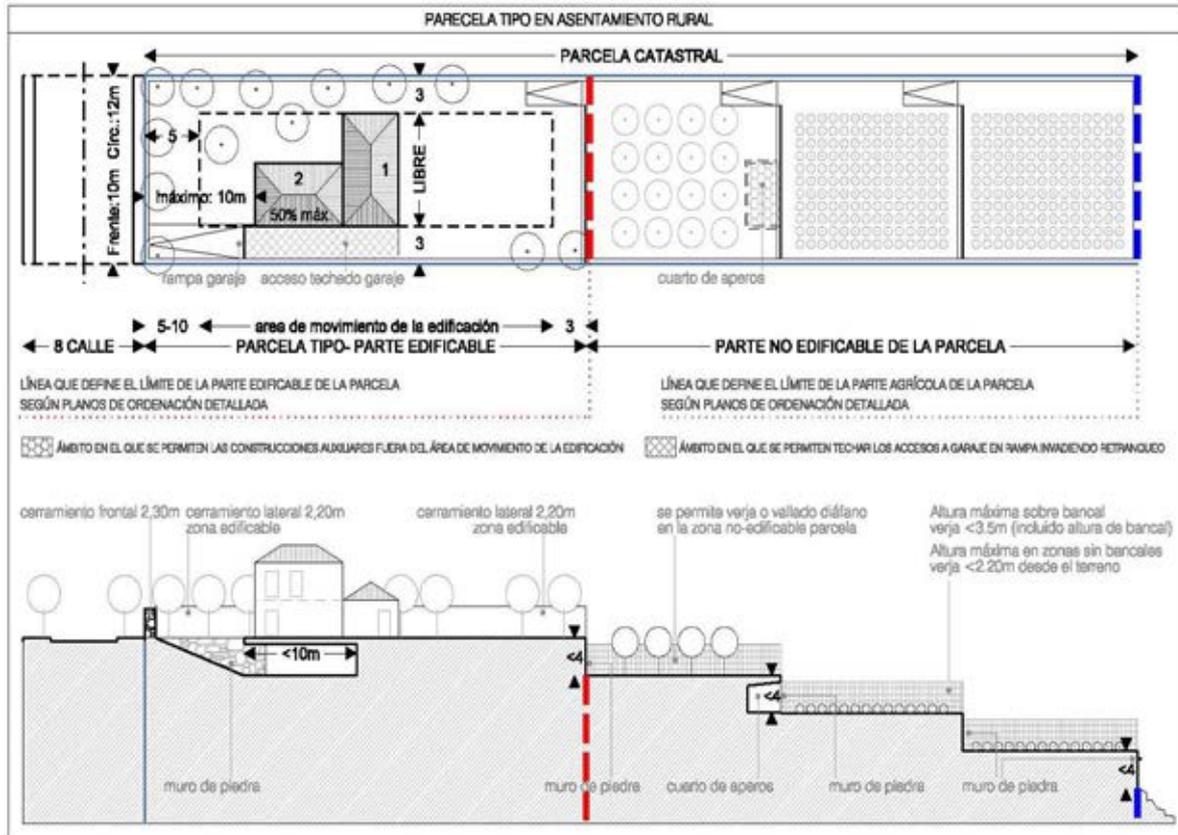
4. No se permite en estas áreas destinadas a la edificación rural, la existencia de granjas o cuadras en ninguna categoría, salvo la ganadería de autoconsumo de gallinas, conejos y perros en la *parte agrícola* vinculada a la parcela catastral.
5. Las Dotaciones y Equipamientos en AR deberán cumplir las mismas condiciones edificatorias, pudiendo variar las condiciones de retranqueos, ocupación y adaptación topográfica establecidas para esta tipología.

Art. 5.9.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico).

1. Condiciones mínimas que se deben cumplir *la parte edificable* de la parcela en la Tipología AR para ser edificable:

- ♦ Parcela neta tipo de 600 m² (descontando viario, zonas verdes, zonas de protección o parte agrícola de la parcela).
- ♦ Solo se permite la construcción de una edificación por parcela y por persona física o jurídica en el ámbito del Asentamiento Rural.
- ♦ Frente mínimo de parcela 10m.
- ♦ Circulo inscribible mínimo en la parcela será de 12m.
- ♦ Alejamiento máximo de la edificación respecto de la alineación a vial, será de 10m.
- ♦ La parcela tendrá carácter estrictamente unifamiliar.

GRÁFICO 5.9.1



2. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
3. El frente mínimo de vivienda no será inferior a 4,50m construidos.
4. Las parcelas tendrán chaflán de 35m mínimo en esquinas con vial.
5. Cuando la tipología edificatoria propuesta por el Plan General sea AR, y la *edificación existente* en dicha parcela anterior a este se encuentre en Edificación Cerrada, se permite mantener dicha edificación, no obstante:
 - En el supuesto de *ampliación o remonta* de la edificación existente, deberá cumplirse los retranqueos, la parcela mínima y demás parámetros urbanísticos en la obra nueva; sin que en ningún caso, pueda superarse conjuntamente la edificabilidad máxima asignada a la parcela.
 - En caso de *sustitución o modificación sustancial* de la edificación existente, deberán cumplirse el conjunto de los parámetros urbanísticos de la tipología correspondiente del Asentamiento Rural.

- Previamente a la licencia de edificación, deberá obtenerse certificación acreditativa de prescripción urbanística.

6. Para los casos de parcelas en tipología en AR, en las que exista una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General que invada parcial o totalmente alguno de los retranqueos incluido el delantero, se permitirá mantener dicha edificación con las salvedades y las condiciones fijadas en el artículo anterior.

En el resto de los retranqueos no invadidos por la *edificación anterior* referida, se cumplirán los parámetros generales de esta tipología. En ningún caso deberá superarse la edificabilidad máxima permitida.

7. Cuando exista una edificación en parcela colindante, construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, que presente medianera en el lindero, se permitirá adosarse a ella invadiendo el retranqueo para tapar la medianera, con el mismo número de plantas (hasta dos plantas) y solo en la longitud de esta.

Art. 5.9.3. Segregación de Parcelas.

1. Solo se permite una segregación cada periodo de cuatro años.
2. Se permite segregar según las condiciones de la parcela neta tipo en la parte edificable, vinculando obligatoriamente la *parte agrícola* de la parcela catastral a la *parte edificable* hasta la línea de segregación reflejada en los Planos de Ordenación. Dicha *parte agrícola* deberá necesariamente mantenerse en cultivo, a cuyo fin se presentará conjuntamente al proyecto de edificación un proyecto agrícola.
3. Para el caso específico de parcela en esquina, se permite segregar la parcela que de frente a la calle transversal siempre que cumpla las condiciones de parcela mínima, quedando esta vinculada a la parte agrícola de la finca catastral, según línea de segregación reflejada en los planos de ordenación.
4. Cuando se solicite licencia de edificación de una parcela y parte de la finca original esté calificada como dominio público por aplicación de este Plan General o de cualquier disposición sectorial, se podrá segregar esta segunda del resto de la finca.
5. Cuando se solicite licencia de edificación de una parcela y parte de la finca original quede situada en Suelo Rústico de algunas de las categorías de protección de valores ambientales, se podrá segregar esta segunda del resto de la finca.
6. Se permite agrupar parte de una finca adyacente cuando el objeto de ello sea completar la parcela mínima para hacerla edificable. Ambas deberán resultar edificables.
7. En parcelas con edificación catalogada, no se permite la segregación.

Art. 5.9.4. Ocupación Máxima.

1. La ocupación máxima de la edificación en la parcela se limita a la superficie máxima edificable en la parcela, de forma que pueda desarrollarse la totalidad del volumen en una sola planta.
2. Las edificaciones existentes o con licencia, desarrolladas según las Normas anteriores, mantendrán sus características de ocupación, pudiendo viabilizar la correspondiente Licencia de Primera Ocupación.
3. La ocupación máxima en planta alta será del 50% de la planta baja. No se computan a estos efectos los espacios de relación (doble espacio con escalera) entre ambas plantas, cuando su altura no sobrepase los 2,20m sobre el nivel de planta alta.
4. La ocupación máxima en sótanos se establece en el 100% de la planta baja, salvo en las parcelas en pendiente mayor el 20% -ladera arriba-, donde se limitará la ocupación

máxima del sótano al 50% de la planta baja, a efectos de no desmontar el terreno significativamente.

5. No se permite la ocupación de los retranqueos -bajo rasante- con sótanos, salvo con los accesos o rampas a garaje no computables a estos efectos.
6. Las construcciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación, pero si de edificabilidad.
7. Se permite solamente en parcelas cuya *parte agrícola* tenga una superficie mayor de 1000m², la construcción de un *cuarto de aperos* enterrado bajo bancal hasta una superficie máxima de 20m². Computarán a efectos de ocupación.
8. Se recomienda en edificaciones de mas de 150m² construidos sobre rasante, el fraccionamiento de los volúmenes de la edificación en dos o mas pabellones, de cara a evitar la presencia en el paisaje rural de volúmenes no tradicionales.

Art. 5.9.5. Retranqueos

1. La edificación quedará con fachada por todos sus lados y se retranqueará como mínimo 5m en el frente y 3m a linderos.
2. En caso de que estas líneas de retranqueo de fachada vengan definidas en el plano de ordenación correspondiente, registrarán estas alineaciones sobre aquellas.
3. Podrán invadirse los retranqueos en los casos contemplados en el Artículo-5.9.2 Condiciones de Parcela, pudiendo la edificación disponerse adosada en el lindero.
4. Se permite invadir los retranqueos únicamente con los accesos o las rampas de garaje debiéndose techar a la cota del jardín. Los ámbitos techados de las rampas tendrán como máximo una longitud de 10m, según se desprende de la Ordenanza Gráfica.
5. No se permite invadir los retranqueos con construcciones auxiliares.
6. En el caso permitido de abancalamiento en el frente –ladera arriba-, no se permite invadir el jardín delantero bajo rasante con sótanos o semisótanos, pero si con accesos sin techar o techados a la cota del jardín, en el punto mas bajo del frente de parcela.
7. Se permite invadir con piscinas los retranqueos, salvo cuando se trate de piscinas cubiertas habitables, en cuyo caso respetarán los retranqueos establecidos.

Art. 5.9.6. Posición de la Edificación en la Parcela.

1. La edificación en Asentamientos Rurales se situará en la parcela dentro de la *parte edificable* definida en los Planos de Ordenación Detallada y según el criterio de la *Ordenanza Gráfica.-5.9.1.*
2. La edificación se situará cumpliendo con un alejamiento máximo de la fachada frontal a la alineación no superior a los 10m según el criterio de la *Ordenanza Gráfica.-5.9.1.*
3. No se permite ningún tipo de edificación en la *parte agrícola* de la parcela, salvo el cuarto de aperos y en las condiciones que se fijan en el *Artículo-5.9.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela.*

Art. 5.9.7. Superficie Edificable Máxima de la Parcela.

1. En los Asentamientos Rurales de todo el municipio se fija la superficie edificable máxima en 250m²s, independientemente de la superficie de la parcela.
2. Se entenderá por superficie computable a efectos de superficie edificable máxima, la total superficie techada aparente, independientemente de que presente o no cerramiento.
3. No se entenderán como computables los dobles espacios interiores entre plantas, cuando la solución arquitectónica del volumen del edificio esté en relación al *Artículo-5.9.4 Ocupación Máxima* por el que se limita la ocupación de la segunda planta, y a efectos de posibilitar soluciones de continuidad en cubiertas similares a algunos modelos tradicionales, tal y como se ilustra en las Ordenanzas Gráficas. No se permitirán los espacios convertibles en altillos o de altura mayor de 2,20m sobre el nivel de la planta alta.
4. Las pérgolas y demás construcciones auxiliares computarán a estos efectos al 100% dentro de la superficie edificable máxima.
5. Los cuartos de aperos permitidos, computarán igualmente como superficie edificable al 100%.
6. Se permiten los invernaderos y las piscinas cubiertas habitables, de cristal o similar, considerándose ambas como edificación. Computarán a efectos de superficie edificable y ocupación al 100%. No se restringe su superficie máxima hasta 250m². Su altura se medirá como al resto de la edificación.

Art. 5.9.8. Cota de Urbanización Interior de la Parcela.

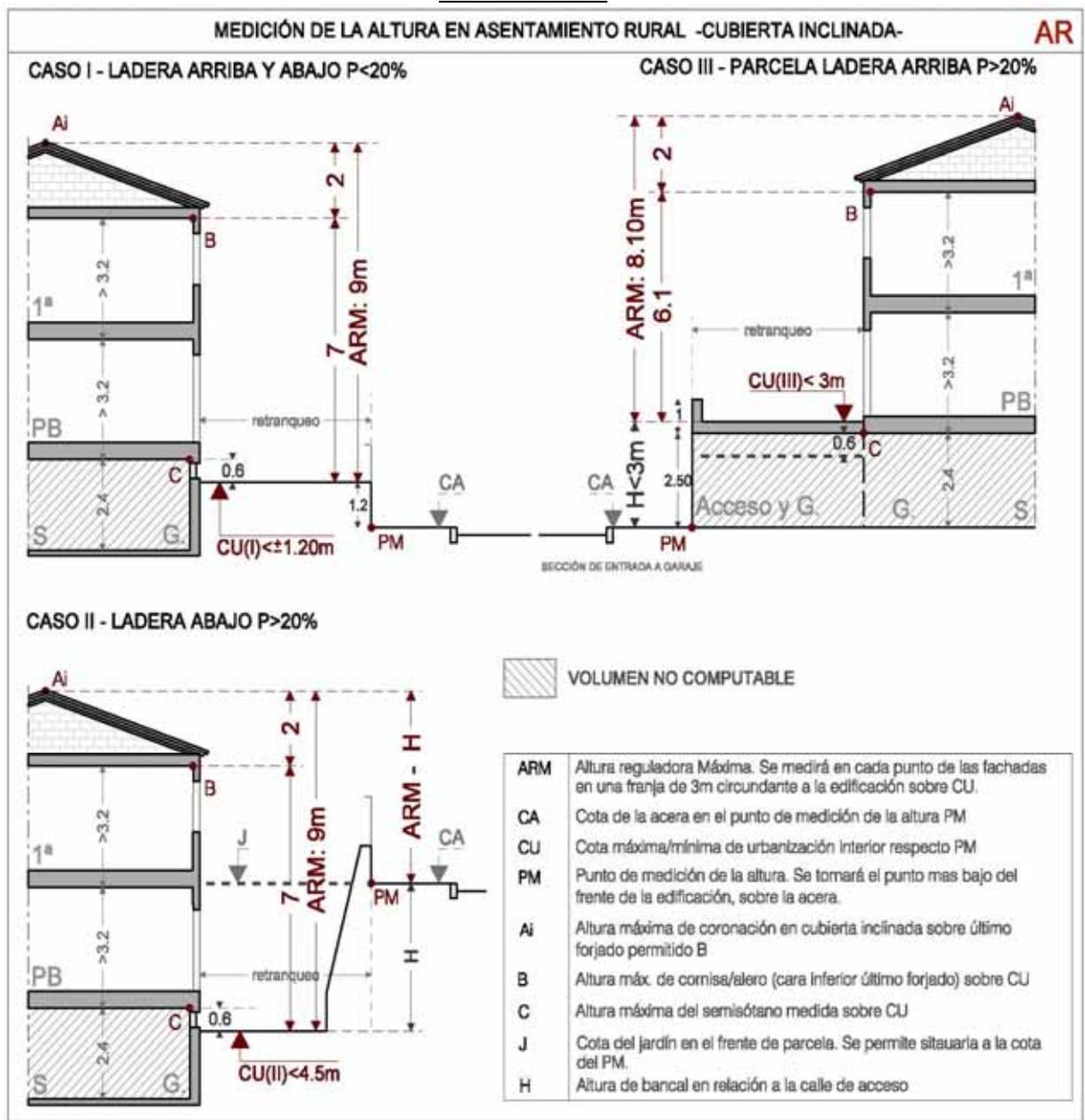
1. Se considerará Cota de Urbanización Interior de la parcela CU, la altura máxima o mínima de cada punto del terreno de una franja de 3m circundante a la edificación, y vinculada al punto de medición de la altura sobre rasante de la acera en el frente. Se medirá según la *Ordenanza Gráfica 5.9.2* y servirá de base para la medición de la altura en cada punto de las fachadas de la edificación.
2. La Cota de Urbanización Interior de la parcela, vendrá determinada por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el *Art.-5.9.10- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. A cada parcela le corresponderá en función de su pendiente en fondo y situación -ladera arriba- o -ladera abajo-, una sección característica tipo (**Casos S1 a S3**).

Art. 5.9.9. Altura Máxima de la Edificación.

1. La edificación en Asentamiento Rural cumplirá simultáneamente con la altura máxima reguladora y el número máximo de plantas.
2. El número máximo de plantas en AR será de dos plantas (baja y primera) medidas sobre la Cota de Urbanización Interior correspondiente.
3. La Altura Reguladora Máxima se medirá en todas las fachadas, sobre la Cota de Urbanización Interior CU y en una franja de 3m circundante a la edificación.
4. La altura de la edificación y la cota de urbanización interior vendrán determinados por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el artículo *Art.-5.9.10- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. En la tipología de Asentamiento Rural se concretan tres secciones características tipo (**S1 a S3**).

5. El sistema de medición la altura se aplicará para cada sección característica siguiendo los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.9.2 (Casos I a III)*, según la pendiente. En cada uno de los casos se medirán los siguientes parámetros:
 - **ARM:** Altura reguladora máxima de la edificación, medida sobre la CU.
 - **Ai:** Altura máxima de coronación en cubierta inclinada, medida sobre la CU.
 - **B:** Altura máxima del último forjado permitido o cornisa, medida sobre la CU.
 - **C:** Altura máxima del techo del semisótano, medida sobre la CU.
 - **CU:** Cota máxima o mínima de urbanización interior de la parcela, medida sobre el Punto de Medición de la altura *PM* (sobre la acera).
6. La Cota de Urbanización Interior -máxima o mínima- de la parcela **CU**, se medirá según los tres casos de la *Ordenanza Gráfica-5.9.2*, en relación a la rasante de la acera en el punto de medición de la altura *PM*.
7. El punto de medición de la altura **PM**, se situará sobre la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente de la edificación.

GRÁFICO 5.9.2



8. En casos de parcelas en AR con topografías muy pronunciadas, con pendientes superiores al 35% -ladera arriba o abajo- (caso de riscos descolgados) donde el terreno natural se encuentre significativamente por encima o por debajo de la rasante de la calle, la altura reguladora se medirá sobre el terreno descolgado, en cada punto del terreno urbanizado y en una franja de 3m circundante a la edificación siguiendo los criterios del Caso I (Ladera arriba y Abajo, $P < 20\%$). Se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad a fin de garantizar la adecuada inserción de la edificación en el paisaje (Ver *Artículo-5.9.10-2*).
9. La altura máxima permitida de semisótanos sobre la cota de urbanización interior CU hasta el techo del semisótano C, será de 0.60m como se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.9.2*. En caso contrario tendrán la consideración de planta. Deberán alojarse dentro de la altura reguladora máxima establecida en cada caso.
10. Se permite abancalar en el frente de parcela –ladera arriba- en el Caso **S3** del *Art.-5.9.10- Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*. Únicamente se permitirá ocupar el jardín delantero bajo el bancal, con los accesos o rampas. Estos no se considerarán computables a efectos de número de plantas, ocupación o edificabilidad.
11. En los casos de parcelas con pendiente mayor del 20% -ladera abajo-, donde se obliga por razón de esta Normativa a enterrar la edificación una planta, se permite mantener la cota del jardín J en el frente de parcela a la rasante de la acera superior en el punto de medición de la altura, o rebajarla con patio inglés según los términos de la *Ordenanza Gráfica-5.9.2 Caso-II*. No podrá ocuparse, salvo con acceso o rampa a garaje, el espacio del retranqueo bajo rasante del jardín y la edificación no sobresaldrá, en ningún caso, más de una planta respecto de la calle o espacio público, según el sistema de medición de la altura.
12. La altura libre mínima en Planta Baja y en Planta Primera será de 2.50m. Se medirá de piso a techo. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,20m en la zona transitable de menor altura.
13. En Sótanos y semisótanos, la altura libre mínima se establece en 2.40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
14. No se limitan las alturas libres máximas de plantas dentro de la altura reguladora.
15. La altura máxima de coronación en cubreras de cubierta inclinada, incluidos los remates de cubierta, no superará los 2m medidos desde la cara inferior del último forjado permitido. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas, por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima.
16. No se tendrá en cuenta a efectos de medición de la altura de la edificación o del cerramiento de parcela, los ámbitos de las rampas de acceso a garaje en todo su recorrido en un ancho máximo de 3m.
17. En casos excepcionales de parcelas en donde sea de difícil aplicación los criterios de medición de la altura establecidos en este artículo (condiciones topográficas accidentadas, preexistencia de banales significativos, condiciones edificatorias previas de colindantes, etc.), se posibilitarán otras soluciones similares que tengan en cuenta la mejor inserción paisajística de la edificación, muros y terrazas; siguiendo el criterio que establezca en cada caso la oficina técnica municipal y mediante tramitación previa de un Estudio de Viabilidad.

18. Los garajes, almacenes, accesos o cualquier otro uso permitido que se dispongan en alguna de las plantas distintas de semisótanos o sótanos, computarán a efectos de edificabilidad, ocupación y número de plantas. La planta abancalada en el frente -Ladera Arriba- del caso S3, no computará a tales efectos.

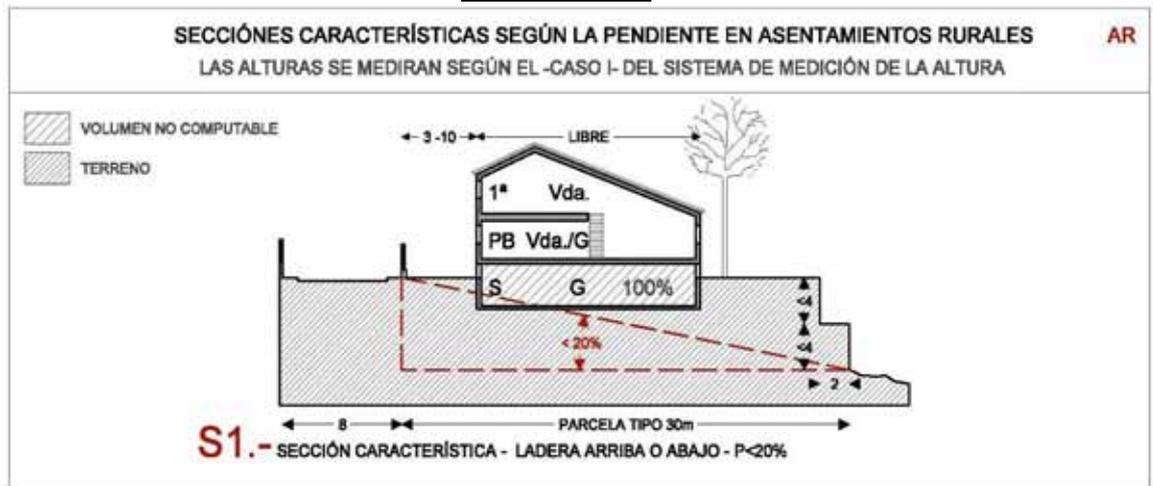
Art. 5.9.10. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente. (Ver Gráfico).

La necesidad de ordenar la inserción de la edificación en territorios de ladera, determina la regulación de los casos principales de implantación en relación a la pendiente.

1. Se establecen en Asentamiento Rural tres tipos de implantación de la edificación y de la urbanización interior de la parcela en relación a la calle de acceso. A cada parcela le corresponderá en función de la "pendiente urbanística", uno de las tres secciones características que se ilustran en la Ordenanza Gráfica adjunta (Casos **S1-S3**). Para cada una de ellas se indica el correspondiente sistema de medición de la altura.

S1.-Parcelas con pendiente inferior al 20% -Ladera arriba o ladera abajo:-

GRÁFICO 5.9.3



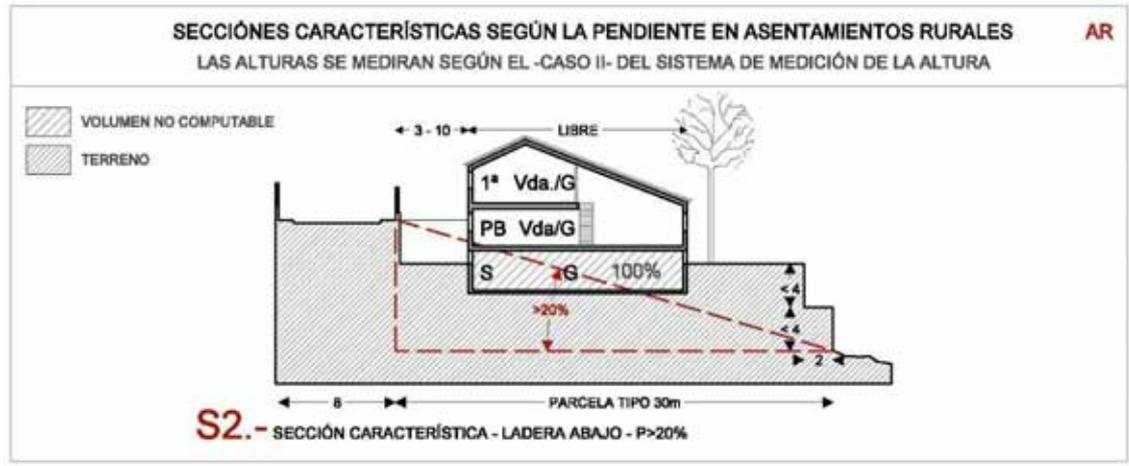
- La Planta Baja de la edificación deberá situarse a nivel de la rasante de la calle.
- Las alturas de la edificación en este caso, se medirán como determina el *Artículo 5.9.9- Altura Máxima de la Edificación –Caso I-* y la *Ordenanza Gráfica-5.9.2*.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.9.3* adjunta. El garaje podrá disponerse en Sótano, o en Planta Baja computando edificabilidad.
- Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

S2.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera abajo:-

- La Planta Baja de la edificación deberá situarse como mínimo una planta por debajo de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.
- Las alturas de la edificación en este caso, se medirán como determina el *Artículo 5.9.9- Altura Máxima de la Edificación –Caso II-* y la *Ordenanza Gráfica 5.9.2*.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.9.4* adjunta.
- El garaje podrá disponerse sótano, o en ambas plantas computando edificabilidad.

- e. Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

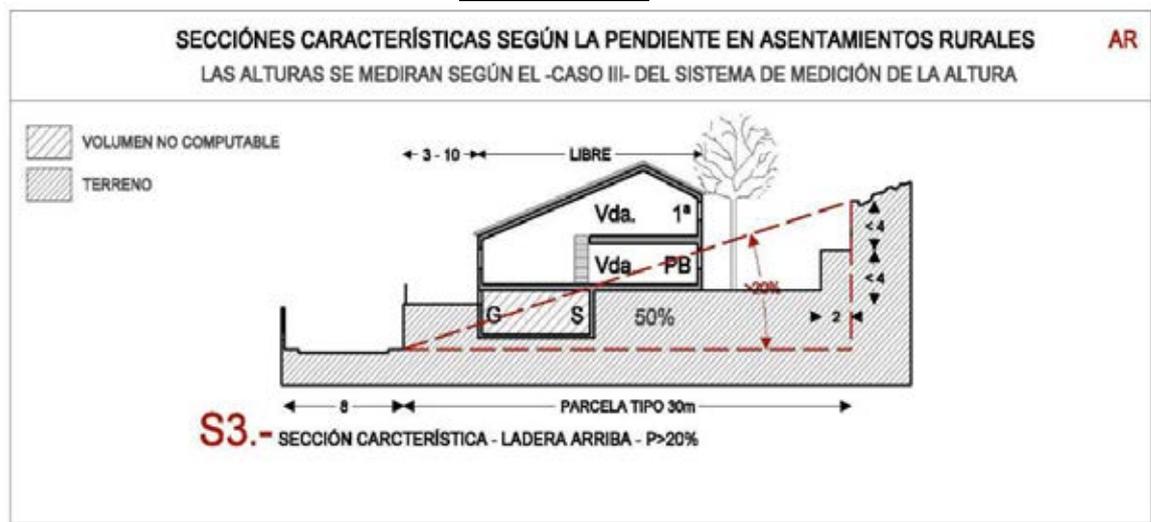
GRÁFICO 5.9.4



S3.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera arriba-:

- La parcela -ladera arriba- se abancalará en el frente según las condiciones de la ordenanza gráfica. No podrá ocuparse el retranqueo del frente -bajo bancal- salvo con los accesos.
- La edificación se colocará a partir de este nivel, retranqueada y con dos plantas.
- Las alturas de la edificación en este caso, se medirán como determina el *Artículo 5.9.9- Altura Máxima de la Edificación –Caso III-* y la *Ordenanza Gráfica 5.9.2*.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.8.5* adjunta. El garaje podrá disponerse en Sótano o planta abancalada, sin computar edificabilidad.
- Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.9.5



- En casos de parcelas en AR con topografías muy pronunciadas a los que se refiere el artículo anterior, con pendientes superiores al 35% -ladera arriba o abajo- (caso de riesgos

descolgados), donde el terreno natural se encuentre significativamente por encima o por debajo de la rasante de la calle, la edificación podrá situarse excepcionalmente desligada de la rasante de la calle para evitar grandes alteraciones del perfil natural del terreno, y en la zona de la parcela de menor impacto visual y paisajístico. Se permitirá en este caso justificadamente alejar la edificación más de 10m del vial, midiéndose la altura desde la cota del terreno urbanizado a ese nivel, cuando implique una mejor inserción de la edificación en el paisaje. Estos casos requerirán la tramitación previa de un Estudio de Viabilidad a fin de garantizar su correcta implantación.

Art. 5.9.11. Sótanos y Semisótanos

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
2. La ocupación máxima en sótanos se establece en el 100% de la planta baja, salvo en las parcelas en pendiente mayor el 20% -ladera arriba-, donde se limitará la ocupación máxima del sótano al 50% de la planta alta, a efectos de no desmontar el terreno significativamente.
3. La altura del techo del semisótano no superará los 0.60m sobre cualquier punto del terreno urbanizado circundante. En caso contrario tendrá la consideración de planta computable a todos los efectos.
4. La ocupación de sótano no podrá invadir ningún retranqueo ni superar la superficie de la planta baja de la edificación, salvo en la zona de la rampa y acceso a garaje. Se permite techar esta franja a la cota del jardín hasta 10ml máximo sin que compute.
5. En parcelas ladera arriba en las que se permite abancalar el frente, no se admite invadir los retranqueos con sótano pero sí techar los accesos en ancho máximo de 3m aprovechando el desnivel de la parcela. No se computará este volumen a efectos de superficie edificable máxima u ocupación.
6. La altura máxima de muros en las rampas de garaje será de 4m. Deberán rematarse en piedra.

Art. 5.9.12. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura

1. Las cubiertas de edificaciones en cualquiera de los Asentamientos Rurales del municipio serán inclinadas. En la ficha tipológica de los Asentamientos Rurales se ilustran algunos modelos basados en la arquitectura tradicional, no limitativos de otras arquitecturas integradas en el paisaje.
2. Se permite la casa "banca" con "Cubierta Verde o Ecológica" (plana o inclinada) en toda la superficie de la vivienda, de forma tal que la edificación se integre en el aterramiento de paisaje agrícola.
3. En cubiertas inclinadas la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos desde la parte inferior de último forjado como se indica en la Ordenanza Gráfica 5.9.2. El espacio resultante no podrá ser destinado a altillos, pero sí incorporarse como volumen a la planta alta.
4. Los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m de altura dentro de la altura reguladora máxima.
5. Se prohíben expresamente en todo el municipio sobresalir en cubierta con las construcciones de cajas de escalera o de ascensor, o con cualquier otro tipo de construcción. Se permitirán depósitos u otros elementos auxiliares de la edificación en buhardillas, bajo cubierta inclinada, de alto no superior a 1,80m y dentro de la altura reguladora máxima establecida.

6. Las antenas de telecomunicaciones u otros elementos similares, deberán localizarse en aquellas zonas de la edificación o de la parcela menos distorcionadoras del paisaje rural.
7. Los paneles solares o fotovoltaicos, deberán situarse preferentemente en el interior de la parcela minimizando su presencia en el entorno e integrados en el paisaje circundante. En parcelas reducidas, cuando esto no sea posible y deban situarse en cubierta, deberán integrarse en el faldón de las mismas. Se permiten igualmente sobre pérgolas.

Art. 5.9.13. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados*, aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos*, aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos*, aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
6. Se admiten los cuerpos o elementos volados incluidos dentro de la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos, salvo en las fachadas a la vía pública o en elementos volados sobre los retranqueos laterales.
7. Solo se permite volar invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 0,50m con cuerpos y elementos volados en el frente de parcela y hasta 0,30m únicamente con elementos volados en los retranqueos laterales o posteriores.
8. Dentro del área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda de 0,80m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%.
9. Se evitarán las servidumbres de vistas con parcelas colindantes en volados, mediante cerramientos laterales de estos.
10. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.

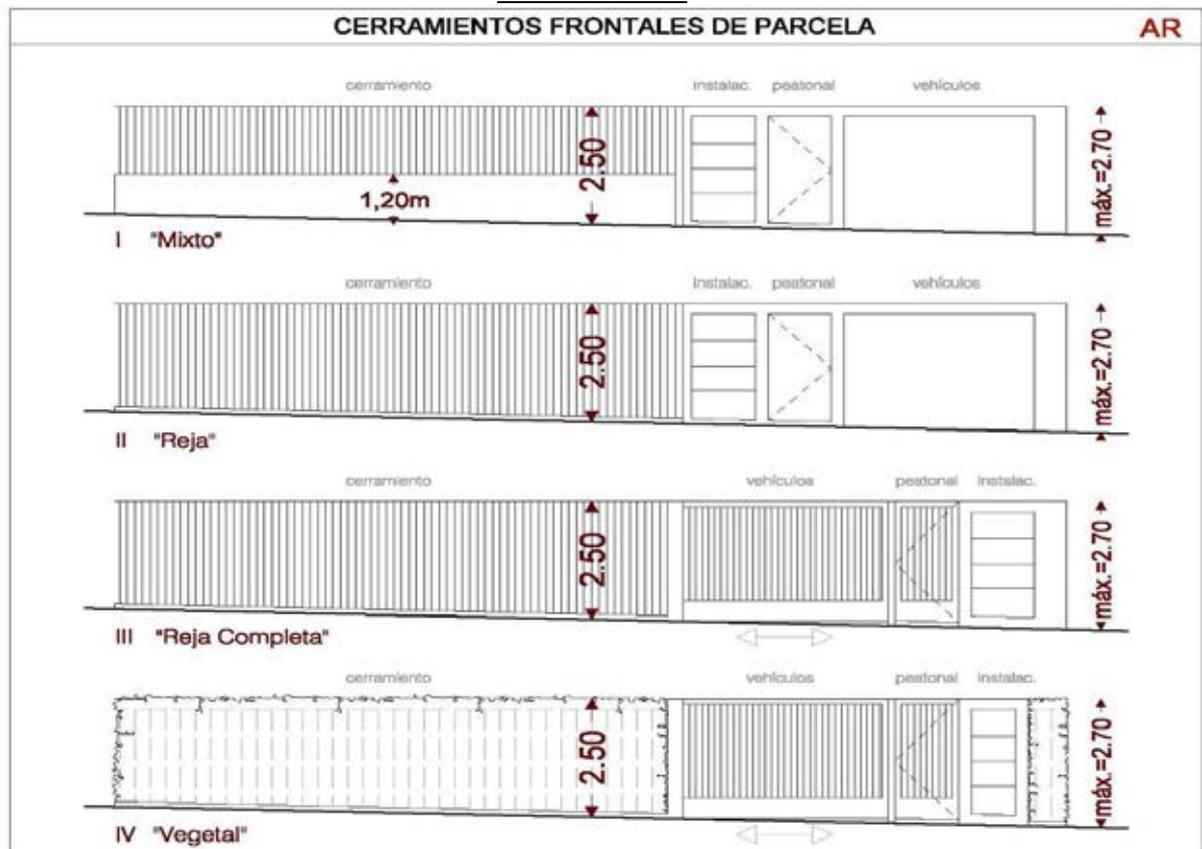
Art. 5.9.14. Cerramientos de la Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.9.6. atendiendo al grado de calado del mismo. El caso I corresponde al cerramiento tipo "Mixto" y el IV al cerramiento "Vegetal".
2. Se exige el proyecto de los cerramientos de la parcela dentro del documento del Proyecto Técnico y de la Propuesta Previa.
3. La línea de fachada del cerramiento deberá ser continua y coincidir con la alineación definida en los Planos de Ordenación Detallada, salvo en las calles inferiores de 8m, donde podrá retranquearse la zona de la puerta del garaje hacia el interior en un máximo de 3m para facilitar el acceso de vehículos. Para casos de dificultad topográfica, podrá

realizarse análogamente dicha solución con informe previo de la Oficina Técnica Municipal.

4. La altura de los cerramientos del frente de parcela será de hasta 2,50m, si bien en calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente hasta una altura de 2,70m.
5. En el frente de parcela, cuando el cerramiento se situó sobre abanalamiento Caso III – Ladera Arriba, $P > 20\%$ -, se permite únicamente por encima de la cota máxima de urbanización el peto macizo hasta 0,50m de altura; el seto vegetal o la barandilla diáfana hasta 1m de altura.
6. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.

GRÁFICO 5.9.6



7. En los linderos laterales de la *parte edificable* de la parcela los cerramientos serán como máximo de 2,20m de altura, debiéndose escalonar con la pendiente y podrán ser ciegos. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad cuando no supongan una alteración paisajística del entorno. Cuando el cerramiento se disponga sobre tramo de bancale mayor de 2m de altura (contando las cotas de parcela colindante) el cerramiento deberá ser diáfano o vegetal. En ningún caso la parte maciza podrá superar los 3m de altura entre bancale y cerramiento.
8. Los cerramientos en fondo de la *parte edificable* de la parcela, deberán realizarse diáfanos. Su altura no será mayor de 2,00 hasta el terreno natural o de 1,00m en el caso de situarse sobre terrazas o banales. Se permite únicamente por encima de los 2m de altura de bancale, el peto macizo hasta 0,50m de altura y el seto vegetal o la barandilla diáfana hasta 1m de altura.

9. Los cerramientos de la *parte no-edificable* o *parte agrícola* de la parcela, deberán realizarse diáfanos con verja galvanizada o similar. Su altura no será mayor de 2,00 hasta el terreno o de 1,00m en el caso de situarse sobre terrazas o bancales mayores de 2m. En ningún caso la suma de bancel y cerramiento diáfano deberán superar los 3m. Se permite únicamente por encima de los 2m de altura de bancel, el peto macizo hasta 0,50m de altura y el seto vegetal o la barandilla diáfana hasta 1m de altura.
10. Se prohíben expresamente en los todos los cerramientos los acabados en piedra tipo almendrado, los chapados con laja de piedra artificial, la fábrica de bloque de hormigón visto o similares, que desvirtúan la naturaleza de estas construcciones en el entorno rural.
11. Se admiten las soluciones de vallado cuando estos se realicen con materiales y diseño integrables en el paisaje. Podrán ser incluso, de madera natural barnizada o pintada, o de acero oxidado. Se prohíben las soluciones prefabricadas de madera cuperizada, de paneles conformados con resinas, de aluminio o cualquier otro material ajeno a este objetivo.

Art. 5.9.15. Tratamiento de Parcela.

1. La parcela tendrá en su tratamiento el carácter propio de paisaje agrícola en el que se inserte, permitiéndose el uso de su superficie como jardines parcial o totalmente.
2. Se exigirá incluido en el Proyecto, un levantamiento topográfico del estado actual de la parcela, donde se reflejen edificaciones antiguas, bancales, vegetación de porte, u otros elementos existentes del paisaje agrícola. (eras, estanques, etc).
3. Cuando existan bancales relevantes, estos se mantendrán o repondrán integrándose en el diseño del conjunto de la parcela.
4. Se mantendrá la vegetación existente de porte y se deberá plantar un árbol de porte cada 100m² de superficie en la zona edificable de la parcela.
5. En la parte agrícola de la parcela se exige el mantenimiento de la agricultura de autoconsumo, a cuyo fin se presentará con el Proyecto de Ejecución de la edificación, el correspondiente Proyecto Agrícola.
6. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el sitio más idóneo de la parcela, previéndose las conexiones del sistema con la red pública aunque esta no exista.
7. se permite situar el aljibe bajo rasante, en la franja del jardín delantero o en el sitio mas adecuado de la parcela.
8. Se permite ocupar el jardín delantero con la rampa de hasta un 20% de pendiente para acceso al garaje con ancho máximo de 3m, debiéndose diseñar su acople con el plano de jardín.
9. En el caso de abancalamiento frontal -Caso III-, se permite igualmente situar el jardín una planta por encima de la rasante de la acera, según la condiciones del artículo relativo a la medición de la altura.
10. Cuando por condiciones de la topografía de la parcela en relación a la urbanización de sus calles de acceso, aparezca excavada la franja del jardín delantero, ésta no podrá ser ocupada en sótano.

Art. 5.9.16. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

En caso de que se precise la nivelación del terreno en terrazas para la adaptación de la edificación a la topografía, deberá cumplirse:

1. No podrá existir ningún bancal interior de parcela o en lindero superior a 3,00m de altura.
2. La altura de bancal en los linderos se medirán en relación a la cota de la parcela urbanizada y a la de colindantes.
3. En caso de superar dicha dimensión, los bancales en linderos o en el interior de la parcela deberán escalonarse con un ancho mínimo de bancal (vegetado) de 2m entre caras vistas.
4. Los bancales o muros vistos se realizarán con de piedra natural.
5. La longitud máxima de fondo de bancal no superará los 20m, salvo en aquellos existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General.
6. Al objeto de propiciar un mejor acople con las parcelas abancaladas colindantes, no se podrá superar entre bancales contiguos los 4,00m de altura máxima.
7. En parcelas donde persistan terrazas agrícolas de entidad, se permitirá mantener el perfil del terreno existente, pudiéndose situar las dos plantas de la edificación sobre la cota del aterramiento previo. Se tramitará un Estudio de Viabilidad completo, previamente al proyecto de ejecución, de cara a garantizar su correcta aplicación e inserción en el entorno.

Art. 5.9.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela

1. Se entiende como construcciones auxiliares en Asentamientos Rurales cualquier tipo de construcción adicional a la edificación, incluidas las pérgolas o porches. No se permiten las construcciones auxiliares, salvo las pérgolas diáfanas o porches, y excepcionalmente aquellas construcciones para albergar instalaciones que por instrucciones técnicas deban alojarse fuera de la edificación.
2. Se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela al 100% y habrán de cumplir los retranqueos. Cuando existan o prevean bancales, las construcciones auxiliares se integrarán preferentemente en estos. Se permite excepcionalmente invadir los retranqueos lateral o trasero de la parcela, adosando las construcciones auxiliares a muros de contención situados ladera arriba. No se permite en ningún caso invadir cualquiera de los retranqueos -ladera abajo-, donde las construcciones auxiliares se hagan presentes en el paisaje.
3. La superficie máxima permitida de las construcciones auxiliares es de 20m², se considerarán incluidas dentro de la superficie edificable máxima de la parcela y no computarán a efectos de ocupación.
4. Las cubiertas de las construcciones auxiliares podrán ser indistintamente planas o inclinadas.
5. No superarán una planta, ni 2,50m de altura. La parte superior de cubierta inclinada podrá alcanzar los 3m. En ningún caso sus elementos auxiliares como chimeneas superarán los 3,00m de altura.
6. Se permite únicamente en parcelas cuya parte agrícola sea mayor de 1000m², la construcción de cuartos de aperos solo cuando se inserten en la estructura de bancales bajo rasante y con cubierta vegetal. No excederá una altura de 2.50m máxima, ni de una superficie de 20m² computables a efectos de superficie edificable máxima.

7. En el caso que existan construcciones auxiliares en una parcela, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, se permitirán las mismas cuando su altura no supere los 3m y computen a efectos de edificabilidad.

Art. 5.9.18. Aparcamiento Mínimo.

1. La edificación en asentamientos tendrá la obligación de disponer de dos plazas de aparcamiento por vivienda.
2. En el caso permitido de uso como Bar-Restaurante en carreteras insulares, será obligatorio disponer plazas de aparcamiento suficientes en el interior de la parcela.

Art. 5.9.19. Condiciones Estéticas.

1. Con carácter general se seguirán las pautas de la arquitectura doméstica tradicional, sin que ello implique necesariamente mimetismo o imposibilidad de una relectura moderna de esta.
2. Los materiales de acabado de cubiertas inclinadas podrán ser indistintamente de teja cerámica plana o árabe rojizas. Con carácter secundario se permite rematarla en madera o con cubierta vegetal.
3. Para arquitecturas singulares donde prevalezca la adaptación del conjunto de la edificación y la parcela al paisaje, se permiten mediante Estudio de Viabilidad, soluciones alternativas de acabados en cubierta.
4. En cubiertas, se deberán integrar en la composición arquitectónica de la edificación las soluciones constructivas de remate de faldones, aleros, cornisas, petos en cubierta, etc. Evitando utilizaciones tergiversadas del concepto "rústico", con embellecimientos que desvirtúan la arquitectura rural.
5. Los acabados de paramentos de fachadas exteriores solo se permitirán con materiales propios del sitio y en colores tradicionales: blanco, amarillo, gofio, almagre o azul añil, debiéndose elegir tonos que no sean excesivamente chillones o llamativos. Se permiten asimismo los paramentos de mampostería de piedra basáltica o de piedra basáltica de corte.
6. Se prohíben expresamente en fachadas de cualquier construcción, los revestimientos en piedra tipo "almendrado", los chapados con laja de piedra artificial, los paneles conformados, los acabados artificiosos, etc; que desvirtúen la naturaleza de estas construcciones en el entorno rural.
7. Se prohíben expresamente todos los cerramientos de balcones o terrazas, para obra nueva o existente, no contemplados en proyecto de obra mayor. Deberán cumplir todos los parámetros de esta tipología.
8. No se permitirán en ningún caso los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre la fachada o cubierta inclinada. Deberán estar incorporados dentro de los huecos o cerramientos del edificio.
9. Los banales deberán rematarse en piedra natural en todos sus frentes.
10. Se permite con Estudio de Viabilidad, el uso de materiales no comunes como el acero oxidado, tanto en fachadas como encerramientos de parcela, cuando el resultado arquitectónico mejore la adaptación al paisaje.

11. Serán de aplicación igualmente las condiciones exigibles al conjunto de la edificación del municipio, establecidas en el *Art. 5.1.9. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación*.

Art. 5.9.20. Casas Prefabricadas de Madera

1. Se permiten las casas prefabricadas de madera únicamente en los Asentamientos Rurales del municipio.
2. Deberán cumplir las mismas condiciones urbanísticas, técnicas y administrativas que el resto de las edificaciones, incluyendo la Normativa de Habitabilidad y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Art. 5.9.21. Usos.

1. El uso característico en las zonas de Asentamiento Rural es el Residencial Unifamiliar.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el Título 6 sobre Condiciones de Usos de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.
3. Además de lo referido en el punto anterior, son usos compatibles la casa de turismo rural, el taller de artesanía, la venta de productos del campo, el despacho-estudio ligado a vivienda, el pequeño bar-restaurante de carácter rural en carreteras insulares.
4. El uso agropecuario es compatible en las condiciones y características que le sean de aplicación en el fondo de parcela agrícola.
5. Se permiten las industrias primarias de pequeño tamaño ligadas a usos primarios en planta baja, sin exceder de los 250m² de superficie. Deberán tramitar un Estudio de Viabilidad previo de cara a analizar su posible impacto (olores, ruidos, residuos, etc.)
6. Se permite la bodega tradicional con las mismas condiciones urbanísticas que la vivienda.
7. La admisibilidad de usos que no estén permitidos expresamente por este Plan General, y que no estén prohibidos, requerirá la tramitación del correspondiente instrumento de ordenación territorial.

Art. 5.9.22. Gestión y Ejecución en el Suelo Rústico del Asentamiento Rural.

1. Para que las parcelas en Suelo Rústico en Asentamiento Rural alcancen la condición de edificables, el propietario debe asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones:
 - a. Acceso por vía pública pavimentada,
 - b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente,
 - c. Evacuación de aguas residuales con conexión a red, depuradora o fosa séptica;Deberá aportar garantía en materia suficiente para cubrir el coste de la urbanización y podrá realizar simultáneamente la urbanización y la edificación. Deberá pagar el canon correspondiente en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento, que podrá ser satisfecho en metálico o mediante cesión de suelo.
2. La totalidad del ámbito del Asentamiento Rural está sujeto a la Actuación Urbanística Aislada, pudiéndose optar por los siguientes sistemas de gestión:
 - a. Para Urbanizar el Viario:

-*Gestión Pública*, para la urbanización de todo o parte del viario del asentamiento con cesión gratuita del viario y urbanización del mismo por contribuciones especiales a los propietarios afectados.

-*Gestión Privada*, para la urbanización de todo o partes del viario que se considere con cesión gratuita y urbanización del mismo por los propietarios afectados según contribución paritaria.

b. Para la Cesión y Urbanización de la Zona Verde:

-*Gestión Pública*, para la cesión de la Zona Verde mediante expropiación, ocupación directa y en su caso contribuciones especiales.

-*Gestión Privada*, para la cesión y urbanización de la Zona Verde mediante contribución paritaria del conjunto de los propietarios del asentamiento.

3. Para el caso concreto de las pequeñas Actuaciones Urbanísticas Aisladas, que tengan por finalidad la cesión de Dotación o cesión y urbanización de Zona Verde, se seguirán los siguientes criterios:

- El suelo de la Dotación y de la Zona Verde se cederá gratuitamente por parte de la propiedad mediante Convenio Urbanístico.

- La urbanización de la Zona Verde, ya sea de gestión pública o privada se acometerá mediante contribuciones especiales.

4. En Asentamientos Rurales, la parte de ampliación del viario en el frente de la parcela se cederá gratuitamente.

5. En Asentamientos Rurales con carácter transitorio, mientras no exista gestión pública o privada de la urbanización del viario, cada propietario de parcela urbanizará su frente y los correspondientes tramos de redes según criterio municipal (siempre que exista disponibilidad de suelo de la vía de acceso), para viabilizar la licencia de edificación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION EN ASENTAMIENTOS RURALES (AR)

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	ASENTAMIENTO RURAL (AR)
Parcela mínima neta (m ²):	600 m²
Nº máximo de viviendas por parcela:	1 Vivienda máximo por persona física o jurídica viv./uds.
Frente mínimo de parcela (m):	10 ml
Círculo mínimo inscribible en la parcela:	12 (m)
Edificabilidad Máxima por Parcela:	250 m ²
Nº máximo de plantas:	2 pl. (50 % máximo en pl. alta) pl.
Altura máxima reguladora:	Según Ordenanza Detallada para cada una de las tres secciones características
Nº máximo de plantas P<20% (S.R. / B.R.):	2pl SR / sótano BR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	2pl + Sotano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR
Ocupación de parcelas (%):	250 m ²
Ocupación de sótanos (%):	100% de Planta Baja (50% ladera arriba p>20%)
Retranqueos (no se permite ocupación alguna):	3m a lindero; 5m jardín delantero
Alejamiento máximo/mínimo de la edificación a la alineación a vial:	10m/5m
Cubiertas:	Inclinadas de teja, incluso construcciones auxiliares. Se prohíbe cualquier construcción sobre cubierta
Remates de cubierta y aleros:	Se ejecutarán siguiendo los modelos tradicionales o de buena construcción
Cons. Auxiliares cerradas:	no se permiten salvo los cuartos de aperos enterrados en la parte agrícola de la parcela y, excepcionalmente aquellas instalaciones que por instrucciones técnicas vigentes obliguen la ocupación
Cons. pergolas abiertas:	computarán a efectos de edificabilidad (100%) y se situarán fuera de los retranqueos(*)
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2.50m
Cerramiento a linderos laterales de la parte edificable:	Escalonados con la pendiente, ciegos o calados de 2.20m.
Acabados fachadas:	con materiales y colores tradicionales de la zona. Se prohíben embellecimientos tipo almendrado
Acabados de accesos a garajes:	en piedra o acabados en piedra
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar Aislada
Usos compatibles:	Despacho ligado a vivienda, casa turismo rural, venta de productos del campo Taller de artesanal. Bar-restaurant tradicional (en carreteras insulares), Bodega tradicional
Acondicionamiento de parcela:	Muros de altura inferior a 4m y separación mínima 2m. acabados en piedra
Casas prefabricadas de madera:	Se permiten en los AR en las mismas condiciones exigibles a toda edificación
Aparcamiento mínimo:	1 Plz/viv.
Zona de aplicación:	Todos los asentamientos rurales de el municipio

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



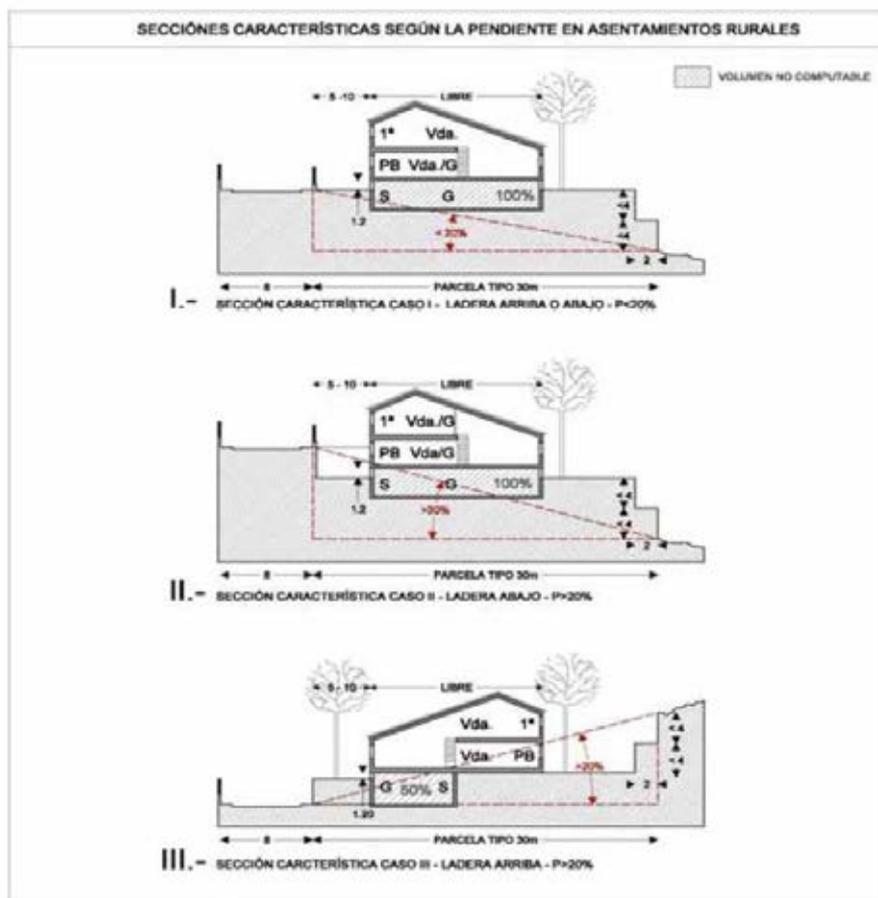
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

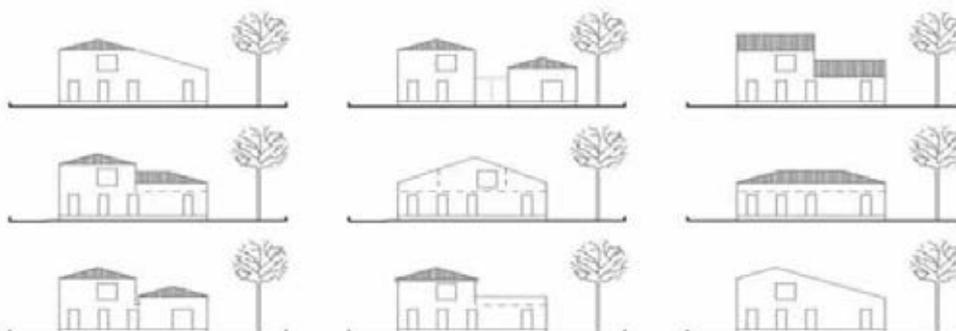
EDIFICACION EN ASENTAMIENTOS RURALES (AR)

ABRIL 2010



ALGUNOS MODELOS ORIENTATIVOS DE ORGANIZACIÓN TIPOLÓGICA

El objetivo de esta relación de modelos posibles y no excluyentes es ilustrar orientativamente la idea perseguida en relación a la edificación en los asentamientos rurales. Se pretenden modelos adecuados al paisaje, y respetuosos con el entorno tradicional agrícola. Se posibilitará cualquier otra arquitectura de similares objetivos. Los detalles constructivos se adecuarán a este objetivo, evitándose falsos o embellecimientos que devalúan la arquitectura en el medio natural, y que no respondan a la buena construcción.



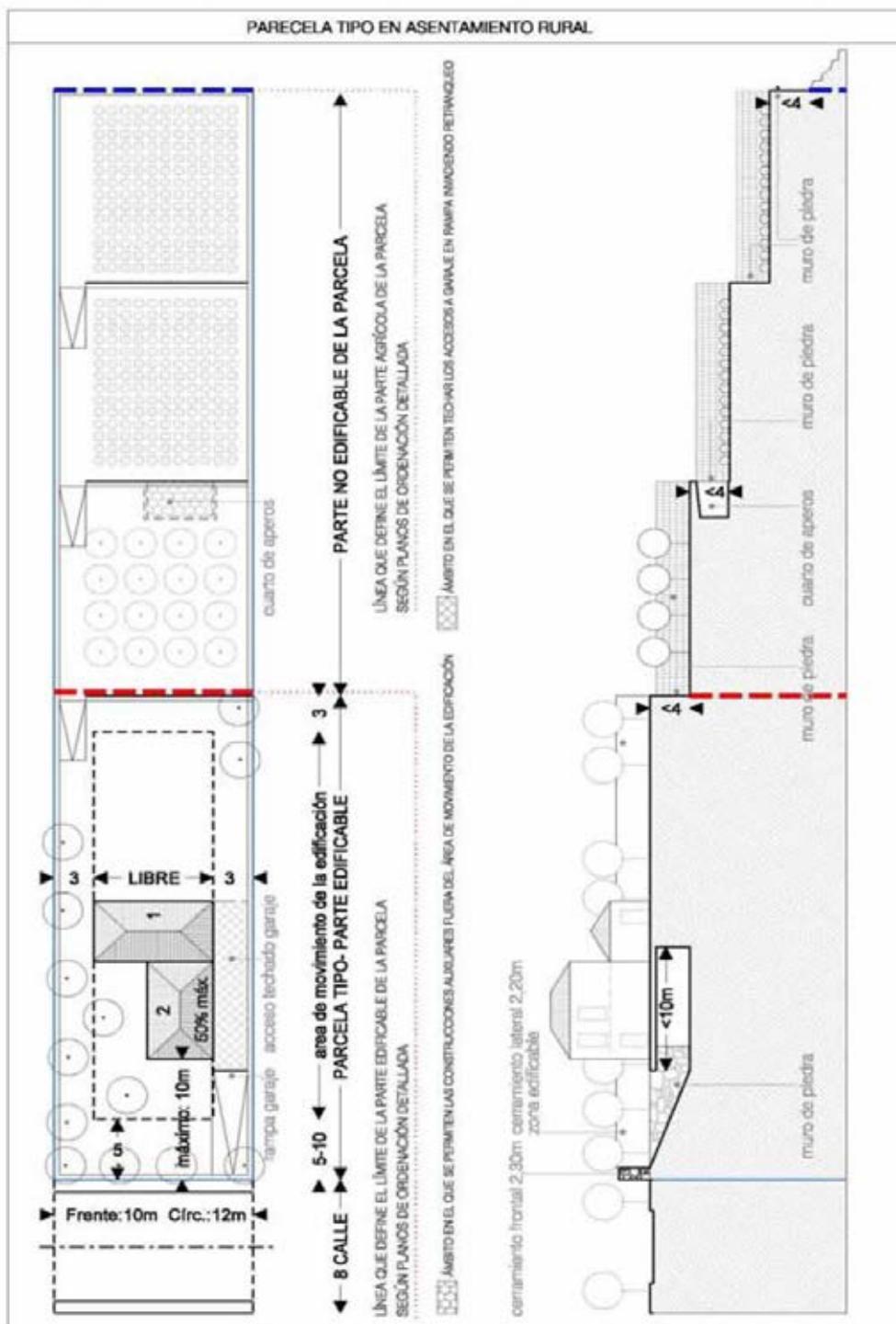
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION EN ASENTAMIENTOS RURALES (AR)

ABRIL 2010



CAPÍTULO 10. Normativa Aplicable a la Edificación en las Zonas de Servicios.

Art. 5.10.1. Definición y Generalidades.

1. Hace referencia al suelo destinado a zonas de servicio (gasolineras) reflejadas en los Planos de Ordenación Detallada.
2. Se sitúan en Suelo Urbano Consolidado o en Suelos Urbanizables del municipio.

Art. 5.10.2. Condiciones de Parcela.

1. Se establece una parcela mínima de 1000m² o la reflejada en los Planos de Ordenación Detallada.

Art. 5.10.3. Tipologías Edificatorias.

1. Las Zonas de Servicios se desarrollarán en Edificación Abierta con dos plantas de altura, cumplimentando las condiciones urbanísticas de dicha tipología con una Edificabilidad Máxima de 0,50m²/m², o la que figuren los planos de Ordenación Detallada.
2. Para el uso concreto de Gasolinera se posibilitan las marquesinas dentro de la altura reguladora correspondiente.
3. Le será de aplicación la legislación sectorial correspondiente.
4. La implantación de la Gasolinera deberá resolver el acople con el viario donde se inserta, al objeto de no generar problemas de incorporación al mismo, precisando del informe vinculante del servicio de carreteras del Cabildo.

Art. 5.10.4. Condiciones Estéticas.

1. Las Zonas de servicio deberán rematar los bordes de la parcela, ajardinando todo el perímetro de la parcela.
2. Serán de aplicación igualmente las condiciones correspondientes exigibles al conjunto de la edificación del municipio, establecidas en el *Art. 5.1.9. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación.*

Art. 5.10.5. Usos.

1. El uso principal en zonas de servicio es el de gasolinera, si bien se posibilitan otros usos complementarios de Comercial (Pequeño Comercio o Comercio Mediano), Restauración (Bar-Restaurante), o el Local de Oficina y Pequeño Almacén.

TITULO SEXTO. **CONDICIONES DE LOS USOS**

CAPÍTULO 1. Determinaciones Generales.

Art. 6.1.1. Ordenación y Regulación de los Usos.

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidas en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.
2. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, este Plan General determina en el presente Título, los usos de los ámbitos urbanísticos que delimita en Áreas de Ordenación de Suelo Urbano, Sectores de Suelo Urbanizable, Suelo Rústico de Asentamiento Rural y de otras categorías de Suelo Rústico (donde se pretenden implantar usos Dotacionales o Comunitarios y Usos de Infraestructuras).
3. Dentro del mismo marco competencial, este Título establece el régimen y las determinaciones generales de los usos. Cuando se ha considerado necesario, también se regulan condiciones sobre los actos o intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

Art. 6.1.2. Aplicación de la Regulación de los Usos.

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones. En las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos de Gestión.
2. En los ámbitos de Ordenación Remitida o en los Anexos de los Sectorizados Ordenados serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos de gestión se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento remitido. En cualquier caso, será de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas
3. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos específicos y pormenorizados, respecto a los regulados en estas Normas, siempre que lo justifiquen suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación sistemática que se desarrolla en el presente Título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.
4. Los usos principales y complementarios se especifican en detalle en el cuadro de usos referido a las diferentes zonas de usos del municipio, con referencia expresa a la admisibilidad del mismo (permitido, compatible o prohibido).
5. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.
6. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos

sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Art. 6.1.3. Ordenanza Municipal sobre Actividades Clasificadas.

1. En cumplimiento de la legislación sectorial, el Ayuntamiento tramitará y aprobará – previos los trámites pertinentes – una Ordenanza Municipal específica que desarrolle y concrete la regulación contenida en estas Normas respecto los usos o actividades clasificadas como molestas, insalubres nocivas o peligrosas por dicha legislación, entre las permitidas por el Plan General. Tal Ordenanza Municipal contendrá también los aspectos de carácter ambiental que deban ser regulados, y será complementaria a las presente Normas Urbanísticas, debiendo formularse de conformidad a lo establecido en ellas y no podrán contradecir sus determinaciones, salvo por causa expresamente justificada.
2. En relación a lo anterior, el Ayuntamiento deberá aprobar también una Ordenanza Municipal de Hostelería y Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, que contempla expresamente tal competencia municipal.

Art. 6.1.4. Clasificación Sistemática de los Usos.

1. Para facilitar la identificación y comprensión de la sistemática empleada para la definición y clasificación de los usos, éstos se diferencian en tres niveles: **característicos o principales, pormenorizados y específicos**. Por tanto, los usos permitidos por estas Normas, en los ámbitos y en las condiciones que se determinan, son exclusivamente los que se corresponden con alguna de las categorías contenidas en tal clasificación sistemática. En los artículos siguientes y en los capítulos de este Título que se corresponden con cada uno de los usos característicos contemplados, se contienen las pertinentes definiciones de los mismos y de sus categorías específicas y pormenorizadas, desarrollándose su regulación y condiciones de admisibilidad y compatibilidad.

Art. 6.1.5. Usos Característicos, Pormenorizados y Específicos.

1. Los **usos característicos o principales** son los de carácter global, utilizados principalmente para determinar – dentro del contenido de la estructura general del planeamiento – el uso predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo por áreas de ordenación.
2. Los **usos pormenorizados** son las categorías en la que se pueden dividir los de carácter global, dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones).
3. Los **usos específicos** son aquellos en los que, a su vez, pueden dividirse los pormenorizados, cuando resulta necesario por comprenderse dentro de éstos actividades individualizables. Tal especificación permite determinar los usos más concretos y precisos de la ordenación pormenorizada (locales, plantas o partes de una misma edificación o de un mismo terreno) y alcanzar una regulación que abarque lo más ampliamente posible la compleja interrelación y casuística de la compatibilidad entre unos usos y otros. Además, este tercer nivel resulta en ocasiones indispensable para lograr la necesaria relación de equivalencia entre los usos previstos en este Plan General y las actividades reguladas en las diferentes legislaciones sectoriales.

Art. 6.1.6. Usos Complementarios.

1. Además de los usos característicos y de sus categorías de usos pormenorizados y específicos, existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de los mismos, sin perjuicio de lo establecido en el número siguiente de este artículo.
2. Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

Art. 6.1.7. Esquema Básico de Clasificación de los Usos.

1. El esquema de la clasificación sistemática de los tres niveles que corresponden a los usos característicos, pormenorizados y específicos, es el que aparece en el cuadro anexo.

Art. 6.1.8. Condiciones Generales de Admisibilidad de Usos.

1. En el Suelo Urbano o Urbanizable Residencial y en los Asentamientos Rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer – en todo caso – las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.
2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este Plan General, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos de Gestión, en el Cuadro de Usos o en los instrumentos de desarrollo. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.
3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título, tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos secundarios que deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación en cada caso.
4. Los usos Dotacionales se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria, salvo que se determine expresamente el carácter privado de los mismos y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia.
5. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y – en su caso – por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse como complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular.
6. Para cualquier uso no contemplado en esta normativa, o para usos contemplados que por su tamaño o localización, etc. puedan representar un problema sobre la zona de usos correspondiente, se solicitará Informe de Viabilidad Previo al objeto de analizar las posibles medidas correctoras, condiciones de implantación, aparcamiento, etc.

7. En relación a la admisibilidad de usos se distinguen los siguientes niveles, así:

- **Uso permitido**, es el que corresponde específicamente al uso propuesto para cada zona de uso.
- **Uso compatible**, sin ser el propio de la zona, es un uso posible por no tener contraindicaciones con el uso permitido en la zona de uso, o requiera determinadas condiciones de localización.
- **Uso prohibido** por ser contrario al uso permitido en la zona de uso.

USOS CARACTERÍSTICOS, PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS

CARACTERÍSTICOS	PORMENORIZADOS	ESPECÍFICOS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	U
	PLURIFAMILIAR	P
	VIVIENDA DE PROTECCIÓN	VP
	RURAL UNIFAMILIAR	RU
TURÍSTICO	TURISMO RURAL	TR
	TURISMO HOTELERO	TH
	CAMPAMENTO TURISMO	CT
TERCIARIO	COMERCIAL	CO
	HOSTELERÍA	H
OFICINAS	O	
INDUSTRIAL	TA	
	Ipr	
	IL	
	IP	
	TI	
	A	
	PT	
DOTACIONAL O COMUNITARIO	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	E
		S
		GE
		AS
		DE
		CU
		AD
		DS
		MA
		CE
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	TA
		RE
		ME
		RC
		IN
		EII
		PU
		PZ
		J
		EL
R-P		
INFRAESTRUCTURAS	HIDRÁULICAS	IH
		IS
		IE
		IT
		IR
	VIARIAS	IV
	PORTUARIAS	IP
	MARÍTIMAS	IM
DE TRANSPORTE	ITr	

CAPÍTULO 2. Uso Residencial.

Art. 6.2.1. Definición del Uso Residencial.

1. El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

Art. 6.2.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Residencial.

1. El uso residencial se desarrolla, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel, en las siguientes categorías:
 - **Unifamiliar U:** Cuando la residencia se realiza en un edificio o parcela individualizada que coincide totalmente con una única vivienda.
 - **Colectivo o Plurifamiliar P:** Cuando la residencia se realiza en un edificio o parcela donde se disponen varias viviendas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.
 - **Rural Unifamiliar RU:** Cuando la residencia se realiza en viviendas ubicadas en asentamientos rurales en suelo rústico, que mantienen las características propias de la edificación residencial en el medio rural.
 - **Vivienda de Protección VP:** similar a la Plurifamiliar pero referida a viviendas de promoción pública o promoción privada.

Art. 6.2.3. El Uso de Viviendas de Protección.

1. El uso residencial podrá estar referido como categoría a Viviendas de Protección (VP), pudiendo calificarse expresamente desde el Planeamiento General o el Planeamiento de desarrollo que una determinada parcela se destine o esté sujeta obligatoriamente a la construcción de Viviendas de Protección. En las fichas correspondientes de los sectores de Suelo Urbanizable Residencial y de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado se expresa la instrucción vinculante de establecer un mínimo obligatorio de la superficie edificable sujeta a esta condición.

Art. 6.2.4. Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial.

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación, así como el Código Técnico de la Edificación recientemente aprobado.
2. En las fichas correspondientes a determinados ámbitos para los que este Plan General determina el uso residencial como característico (por ser el predominante o porque se derive del modelo de ordenación territorial), se establecen instrucciones específicas para los desarrollos y actuaciones del uso residencial.
3. Los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores del Suelo Urbanizable No Ordenado cuyo uso característico sea el residencial deberán incorporar las determinaciones y condiciones necesarias para una implantación adecuada del citado uso en el ámbito de que se trate, de conformidad con las instrucciones – en su caso – que se hayan establecido en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos de Gestión.

Art. 6.2.5. Compatibilidad de los Usos con el Residencial.

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a los usos pormenorizados o específicos, y en su caso en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos de Gestión, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Con la categoría de uso **Residencial Unifamiliar (U)**, sólo se admiten como compatibles los siguientes usos:
 - **Turismo Rural**, en las áreas de suelo rústico, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.
 - **Despacho profesional** anexo a la vivienda del titular.
 - **Talleres domésticos o artesanales**, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, especialmente la que regula las actividades clasificadas, así como la Ordenanza Municipal que las desarrolle.
 - **Dotaciones Públicas y Equipamientos** cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de Residencia Unifamiliar.
 - El uso complementario de **garaje y almacén** se admite en la planta baja y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas en las diferentes Tipologías Edificatorias.
 - En Ciudad Jardín y Edificación Cerrada se admite el **comercial pequeño, el bar y el restaurante** en planta baja ligado al frente de las Carreteras Insulares, y al Viario Estructurante Insular y Comarcal.
3. En la categoría específica de **Residencial Plurifamiliar (P)** se determinan como compatibles los siguientes usos:
 - **Residencial Unifamiliar.**
 - **Oficinas** en la categoría de Despachos Profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.
 - El **Local de Oficinas, la Agrupación de Oficinas o el Edificio de Oficinas**, cuando sea compatible en relación al Cuadro de Usos por zonas.
 - El uso complementario de **garaje y almacén** se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
 - Los usos de **Equipamientos y Dotaciones Públicas** podrán ubicarse en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Cerrada y en las plantas bajas de la Edificación Abierta cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal.
 - En Edificación Cerrada, Ciudad Jardín y Edificación Abierta se admite **el comercial pequeño, el bar y el restaurante** en planta baja ligado al frente de las Carreteras Insulares y al Viario Estructurante, insular, comarcal y local.
4. Con la categoría de Uso **Residencial Rural Unifamiliar (RU)**, referido a los Asentamientos Rurales se admiten como compatibles los usos reseñados para la residencia unifamiliar, y, además los siguientes:

- **Hostelería**, en las categorías de kioscos o terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, en las Carreteras Insulares y Viario Estructurante comarcal y local.
- La casa de **turismo rural** con las condiciones establecidas en el Reglamento que regula dicha actividad.
- El **taller de artesanía** y la venta de productos del campo.
- **Usos primarios** de agricultura tradicional, en las condiciones y con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.
- La **bodega tradicional**, con las mismas condiciones urbanísticas que la vivienda.
- Para el caso concreto de la **vivienda rural** existente en Suelo Rústico de Protección Agrícola aparte de mantener el uso principal residencial se permite el despacho profesional.

Art. 6.2.6. Sustitución del Uso Residencial.

1. El Uso Residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso Dotacional Público o de Equipamiento que resulte viable en tal ubicación, cuando se realice sobre un edificio o una parcela y siempre que se emita por los Servicios Técnicos Municipales informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución. Este cambio de uso no requiere modificación puntual del planeamiento general ni de los instrumentos que lo desarrollan, pero si aprobación de pleno municipal.

CAPÍTULO 3. Uso Turístico.

Art. 6.3.1. Definición del Uso Turístico.

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.
2. En aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003 de Directrices que desclasificaba aquellos terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar con destino total o parcialmente turístico que no tuviera Plan Parcial aprobado definitivamente, se procedió a tramitar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Rosario para eliminar el uso turístico, documento que fue aprobado definitivamente por la COTMAT.
3. A su vez al aprobarse definitivamente el Plan Territorial Especial para la Actividad Turística de Tenerife, las posibilidades turísticas del Municipio quedan reducidas a los siguientes:
 - a. Se posibilita el desarrollo del Turismo Rural en aplicación del Decreto de referencia, tanto los existentes, como los que están en tramitación, o los nuevos en aplicación del PTEOATT.
 - b. Se posibilita asimismo el “Hotel Ciudad” de 3, 4 ó 5 estrellas en desarrollo asimismo del PTEOATT.

Art. 6.3.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Turístico.

1. El uso turístico se puede desarrollar, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel y según las características de la explotación, en las siguientes categorías:
 - **Turismo Hotelero (TH):** Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.
 - **Turismo Rural (TR):** Se considera turismo rural todo inmueble de uso turístico que cumpla con las condiciones establecidas reglamentariamente para ser considerado como tal.
 - **Campamento Turístico (CT):** Es el espacio de terreno delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal con capacidad para más de diez personas que pretenden hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como residencia albergues móviles (tiendas de campaña, casetas, caravanas u otros elementos fácilmente transportables), y en el que sólo caben edificaciones que puedan satisfacer necesidades colectivas de los acampados, tales como botiquín de primeros auxilios, supermercados, duchas, lavabos, etc.

Se adaptará a las previsiones del correspondiente Plan Territorial Especial.

Art. 6.3.3. Categorías Específicas del Uso Turístico.

1. El uso de turismo hotelero puede presentarse en las siguientes categorías específicas, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:
 - Casa Rural (CR)
 - Hotel Rural (HR)
 - Hotel de Ciudad (**HC**) (Según PTEOATT)
 - Pensiones (**P**) (las existentes)
2. El uso de turismo rural puede presentarse en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en las siguientes categorías de productos turísticos, según las características físicas y de forma de uso de los inmuebles:
 - **Casa Rural (CR):**

Establecimiento consistente en un edificio principal y – en su caso – otros secundarios dependientes del primero, en los que se presta servicio de alojamiento en régimen extrahotelero, coincidiendo la unidad de explotación con la totalidad del inmueble, que deberá tener las características establecidas por la legislación sectorial.

Esta categoría podrá estar conformada por un conjunto de Casas Rurales que, con independencia de su titularidad, tienen concertada una fórmula de gestión común, a fin de caracterizar unitariamente la oferta y optimizar los recursos turísticos disponibles, en cuyo caso tienen la consideración de **Albergue Rural**.

Además, las Casas Rurales admiten varias formas de interrelación entre las distintas unidades alojativas y sus servicios complementarios. Según tales relaciones, estos establecimientos se distinguen en alguna de las siguientes modalidades:

 - **De uso exclusivo:** cuando el edificio está dividido en partes independientes con todos los servicios exigidos y acceso independiente desde el exterior, de tal modo que cada cliente dispone de una unidad alojativa completa, sin necesidad de compartir servicios incluidos en el contenido de la oferta contratada.

- **De uso compartido:** cuando determinados servicios y espacios que forman parte del contenido mínimo exigido a la explotación son compartidos con los propietarios u ocupantes legítimos o con otros usuarios turísticos.
- **Hotel Rural (HR):**

Establecimiento constituido por un edificio y, en su caso, sus correspondientes anejos situados en la misma parcela o finca y en el que se prestan servicios de alojamiento turísticos en régimen hotelero, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial.

Art. 6.3.4. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico.

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por este Plan General.
2. Con carácter general se propone el mantenimiento y mejora de las instalaciones turísticas existentes, no existiendo ningún nuevo sector urbanizable con destino turístico.
3. Se admite expresamente el turismo rural en el Asentamiento Rural y en la Ciudad Jardín de las medianías del municipio.

Art. 6.3.5. Condiciones Particulares de Admisibilidad de Turismo Rural.

1. La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementan las tradicionales.
2. Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de estas Normas.

Art. 6.3.6. Compatibilidad de Usos con el Turístico.

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determinen expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior o en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Se consideran compatibles las categorías comerciales de puestos de venta, pequeño comercio, en la planta baja de la edificación rural.
3. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos turísticos y en la planta baja de la edificación cerrada.
4. Los usos de hostelería se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos residenciales.
5. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas – admitiéndose en este caso incluso la sustitución del uso turístico – o bien formando parte de otro producto turístico o implantando en su mismo ámbito.
6. Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de

admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán dotaciones o infraestructuras que presten servicio exclusivamente a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.

7. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo rural o especializado; así como el uso residencial, con la excepción y las condiciones establecidas en el apartado anterior.
8. El uso de garaje y almacén se admite en la planta baja y en las plantas sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

Art. 6.3.7. Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos.

1. Salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en el planeamiento insular, deberán cumplir con las condiciones generales que se establecen en los artículos siguientes y con las particulares que se señalan en los correspondientes a la tipología en la que se desarrollen, o lo que se exprese en el instrumento de ordenación remitida, en su caso.

Art. 6.3.8. Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Rural.

1. Los proyectos de turismo rural deberán contener y desarrollar acciones concretas de rehabilitación o reutilización de inmuebles de especiales características arquitectónicas o de localización, de construcción anterior a 1950, así como medidas de recuperación socioeconómicas del ámbito en el que inciden, y de inserción funcional en el modelo de ordenación del asentamiento o ámbito rural, cumpliendo las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Estructurales.
2. En los proyectos de turismo rural deberá cumplirse con las condiciones de admisibilidad señaladas en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes o las nuevas construcciones en los casos que así se determine y autorice.
3. La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría pormenorizada en la normativa sectorial aplicable.
4. La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de reutilización o rehabilitación y/o de eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación. Sólo se admitirá la exclusión de parte de la finca del uso turístico (por segregación o cualquier otro procedimiento) si la superficie que resta es como mínimo igual al producto del número de plazas por 100 m².

Art. 6.3.9. Condiciones Particulares de los Campamentos de Turismo.

1. Los campamentos de turismo ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario por los accidentes naturales, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 40%.
2. La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para albergues móviles no superará los 60 m² por plaza, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento de turismo en

número de plazas se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo.

3. Los campamentos de turismo se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.
4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:
 - a) Las zonas de acampada de albergues móviles se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.
En cada parcela se dispondrá un solo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.
 - b) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m² en planta.
 - c) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas.
 - d) Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.
5. Los campamentos turísticos contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica.
6. Se cumplimentarán asimismo las condiciones que se deriven de la entrada en vigor del Plan Territorial Especial correspondiente.

CAPÍTULO 4. Usos Terciarios

Art. 6.4.1. Definición del Uso Terciario.

1. El uso Terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del Comercio y la Hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de Oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares.

Art. 6.4.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Terciario.

1. En base a sus distintas características, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel:
 - **Comercial (CO):** Es el uso que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial (peluquerías, revelado de fotografía,

reprografía, locales para el alquiler de enseres domésticos, agencias de viajes, mensajería, etc.)

- **Hostelería o Restauración (H):** Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local.
- **Oficinas (O):** Es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

Art. 6.4.3. Categorías Específicas del Uso Comercial.

1. A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:

- **Puestos de Venta (PV):** Espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructura ligera fácilmente desmontable y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos de mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

Podrán tener carácter fijo o carácter estacional, pudiendo el Ayuntamiento fijar las condiciones específicas para su implantación, en la correspondiente licencia de apertura.

- **Mercadillos (M):** Superficie acotada con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.
- **Pequeño comercio (PC):** Local permanente, cuya superficie total de venta no supera los 250 m².
- **Comercio Medio (CM):** Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m².
- **Gran Comercio (GCo):** Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m²
- **Galería Comercial (GC):** Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m².
- **Gran Comercio Especializado (GCE):** Edificio exclusivo e independiente cuya actividad comercial está especializada en un determinado tipo de oferta que se ofrece bajo una misma firma comercial, con superficie de venta superior a 2.500 m².
- **Centro Comercial CC:** Agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es superior a 2.500 m².

2. Salvo que la **legislación sectorial** establezca otras consideraciones, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, zona de caja y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido. **Se cumplimentará a su vez la legislación sectorial de aplicación.**

Art. 6.4.4. Categorías Específicas del Uso de Hostelería - Restauración

1. A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de hostelería:
 - **Kioscos y terrazas (K):** cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
 - **Bar Tradicional (B):** establecimientos con capacidad para un máximo de 24 personas sentadas (6 mesas de 4 personas), destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
 - **Pequeños Restaurantes (PR):** locales cuya capacidad no supera las 40 personas sentadas (10 mesas de 4 personas).
 - **Restaurantes (R):** Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas (25 mesas de 4 personas).
 - **Grandes Restaurantes (GR):** locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 100 personas.
 - Otras categorías que puedan establecerse en la Ordenanza Municipal reguladora de las actividades clasificadas de hostelería.
 - **Las salas de fiestas, discotecas y disco-pub (DP):** y cualquier otra actividad encuadrable en el grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas.

Art. 6.4.5. Categorías Específicas del Uso de Oficinas

1. A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades en los locales de oficinas:
 - **Despachos Profesionales (DPr):** Local independiente en el que realizan trabajos profesionales, situado en un edificio en el que predominan otros usos, o bien como anejo a la vivienda del titular, cuya superficie en el primer caso no podrá superar los 150 m² y en el segundo el **50%** de la superficie de la vivienda, y en el que no se genera una afluencia continuada de público.
 - **Local de Oficina (LO):** Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público como tales gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc con accesos y servicios propios.
 - **Agrupación de Oficinas (AO):** Despacho o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.
 - **Edificio de Oficinas (EO):** Edificio destinado al uso exclusivo de oficinas.

Art. 6.4.6. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos

Terciarios.

1. Las edificaciones de uso Comercial, de Oficinas y de Hostelería deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre habitabilidad, accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.
2. Los usos Terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de este Plan General, de los instrumentos de ordenación remitida o del planeamiento de desarrollo.

3. En el Suelo Rústico serán admitidos en las categorías y condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas Estructurales.
4. Todos los Usos Terciarios estarán sometidos a Licencia de Apertura.

En las condiciones que determine específicamente el Ayuntamiento y al menos contarán con los siguientes servicios:

- Abastecimiento de agua
- Suministro Eléctrico.
- Saneamiento
- Telecomunicaciones.

Art. 6.4.7. Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería.

1. La situación del Comercial y de Hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los Usos Comerciales se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:
 - a) Los Kioscos podrán establecerse en Zonas Verdes o Espacios Libres de uso público mediante concesión municipal, o en Dotaciones y Equipamientos previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basura o suministro eléctrico y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas, siempre que urbanísticamente se permita.
 - b) Las categorías de Pequeño y Medio comercio, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso comercial como compatible, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso, en los cuadros de ordenación de usos por zonas.
 - c) Las categorías de Gran Comercio, Centro Comercial o Gran Comercio Especializado, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso comercial como característico, y donde se establezcan como compatibles de otros usos, en los cuadros de ordenación de usos por zonas.
 - d) Las categorías de Centro Comercial y Gran Comercio Especializado sólo se admiten en las zonas determinadas al efecto en el planeamiento. Dichas instalaciones deberán estar conectadas con los Sistemas Generales Viarios o resolver dicha conexión en la forma que se determine expresamente. Su instalación requerirá la licencia comercial o autorización previa pertinente de la Administración competente y deberá cumplir con los estudios e informes previos de impacto social y económico que requiera la normativa sectorial de aplicación.
 - e) En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura para el Gran Comercio, Galería Comercial, Centro Comercial y Gran Comercio Especializado podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico, el aparcamiento y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.
 - f) Se permite localizar en parcela residencial, el Pequeño Comercio, el Medio, en las Carreteras Insulares y en el viario Estructurante Insular y Comarcal en Ciudad Jardín, permitiéndose todas las categorías en Edificación Cerrada.

3. Se permite localizar el Bar, el Pequeño Restaurante y el Gran Restaurante, en Radazul Bajo ligado a la Edificación Abierta.
4. Se permite localizar el Bar, el Pequeño Restaurante y el Gran Restaurante, en Radazul Alto ligado a la Carretera Insular.
5. Se permite localizar el Bar, el Pequeño Restaurante y el Gran Restaurante, en Ciudad Jardín, siempre que sean compatibles en el Cuadro de Usos por Zonas.
6. Se permite localizar en parcela residencial todas las categorías de hostelería; en Edificación Cerrada en viario no inferior a 9m de ancho salvo la discoteca.
7. Se permite localizar en Asentamiento Rural el Bar, el Pequeño Restaurante y el Gran Restaurante ligado a Carreteras Insulares.
8. Se fijará para cualquier categoría de uso de Hostelería una previsión de 1 plaza de aparcamiento por mesa, salvo en las existentes donde no sea posible cumplimentarlo.
9. Se fijará para cualquier categoría de uso comercial una previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 100m², salvo en las existentes donde no sea posible cumplimentarlo.
10. En las actividades encuadradas en los grupos 1, 2 y 3 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas no se podrán instalar mostradores que den directamente a espacios de uso público, salvo excepción expresamente contemplada en las Ordenanzas Municipales.

Art. 6.4.8. Usos compatibles con el Comercio y la Hostelería.

1. Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tiene como uso principal el comercial o de hostelería, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o diferido, o en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas:
 - El uso de **oficina** en cualquiera de sus categorías.
 - Se admitirán los usos **recreativos** en cualquiera de sus categorías, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.
 - Se admitirán todos los usos **dotacionales y de infraestructuras** que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de hostelería, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Normas.
 - Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios.
 - El uso de **garaje y almacén** se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
 - Los usos domésticos y de hostelería son compatibles entre sí de forma genérica.

Art. 6.4.9. Condiciones de Admisibilidad del Uso de Oficinas.

1. En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal o característico que señalan los planos de ordenación pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.
2. Se podrán compatibilizar todos los usos de oficinas definidos siempre que estén vinculados a viario estructurante Insular, Comarcal o Local que atraviesen Suelo Urbano.
3. Se fijará para cualquier categoría de uso de oficina una previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m², salvo en las existentes donde no sea posible cumplimentarlo.

Art. 6.4.10. Usos compatibles con el de Oficina.

1. En las parcelas determinadas con uso principal de Oficinas por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los siguientes usos:
 - **Comercial:** En las categorías de Pequeño, Medio y Gran Comercio, Galería Comercial y Centro Comercial cuando se ubiquen en planta baja.
 - **Hostelería:** En las categorías de bar, pequeño restaurante y restaurante, cuando se ubiquen en planta baja.
 - Todos los **Equipamientos Privados y Dotaciones Públicas**, salvo que por su destino concreto resulten no autorizables según la legislación urbanística o sectorial aplicable.

CAPÍTULO 5. Uso Industrial**Art. 6.5.1. Definición del Uso Industrial.**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

Art. 6.5.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Industrial.

En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se divide en las siguientes categorías pormenorizadas del segundo nivel:

1. **Taller Artesanal o Doméstico TA:** cuando la actividad se refiere a la obtención o transformación de productos por procedimientos manuales con maquinaria de pequeña potencia y tienen carácter local, no pudiendo superar los 150 m² de superficie útil.
2. **Industria Primaria IPr:** cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios definidas en el capítulo siguiente (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local, bodegas de elaboración de vino, derivadas y de transformación de alimentos, etc.),

Se distinguen 3 categorías de industria primaria atendiendo a su superficie:

- **Pequeña**, cuando no supera los 250 m².
- **Mediana**, cuando no supera los 600 m².
- **Grande**, cuando supera los 600 m².

3. **Industria Ligera IL:** cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por acciones contaminantes o procesos similares.

Se distinguen 3 categorías de industria ligera atendiendo a su superficie:

- **Pequeña**, comprendida entre 300 y 600 m².
- **Mediana**, entre 600 y 2000 m².
- **Grande**, superior a 2000 m².

4. **Industria Pesada IP:** cuando en los procesos de producción se realizan el empleo de maquinarias pesadas y/o agentes u acciones contaminantes.

Se distinguen 3 categorías de industria ligera atendiendo a su superficie:

- **Pequeña**, comprendida entre 600 y 1000 m².
- **Mediana**, entre 1000 y 4000 m².

- **Grande**, superior a 4000 m².
5. **Talleres industriales TI:** cuando la actividad se refiere a la reparación de bienes y productos.
- Se distinguen las 3 siguientes categorías según superficie:
- **Pequeña**, cuando no supere los 250 m² en planta baja en tipología de Edificación Cerrada o Ciudad Jardín, con las correspondientes medidas correctoras.
 - **Mediana**, cuando su superficie este comprendida entre 250 y 750 m².
 - **Grande**, cuando supera los 750 m².
6. **Almacenes A:** Cuando se refiere a las actividades almacenamiento sin transformación.
- Se distinguen las 3 categorías siguientes según superficie:
- **Pequeña**, cuando no supere los 250 m² en planta baja en tipología de Asentamiento Rural, Edificación Cerrada, Ciudad Jardín ó Edificación Abierta.
 - **Mediana**, cuando no supere los 1000 m².
 - **Grande**, cuando supera los 1000 m².
7. **Parque Tecnológico PT:** hace referencia a la instalación industrial en parcela que combina la parte productiva con parte de investigación y desarrollo.
8. En Suelo Residencial no serán acumulables las superficies de las diferentes categorías industriales permitidas.

Art. 6.5.3. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial.

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en el Título Cuarto de estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Cuando el uso característico de una parcela sea el Industrial según los planos de ordenación pormenorizada, la ficha correspondiente del ámbito de que se trate expresa las categorías específicas que pueden desarrollarse en la misma.

Art. 6.5.4. Compatibilidad del Uso Industrial.

1. Se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas y el comercial en todas sus categorías, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y al principal de carácter industrial, dependiendo de su categoría.
2. Con carácter general, el Laboratorio en cualquiera de sus dimensiones tenderá a localizarse en el Suelo Industrial, salvo que por sus pequeñas dimensiones, su inocuidad o sus requerimientos funcionales, pueda localizarse en otro tipo de Suelo, precisando del correspondiente Estudio de Viabilidad previo y aprobación por parte de la Corporación Municipal.

Art. 6.5.5. Condiciones de los Talleres Artesanales o Domésticos.

1. Serán de aplicación a los talleres artesanales o domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos y las resultantes de aplicar la Ordenanza Municipal y la normativa sectorial correspondiente a la actividad concreta y a las características de la misma.
2. Se podrán localizar indistintamente en tipologías de Edificación Cerrada, Ciudad Jardín, Edificación Abierta o Asentamiento Rural, ocupando preferentemente la planta baja sin que superen los 150 m² de superficie y sean compatible en la zona de uso correspondiente.

3. Para el caso de talleres artesanales que manejen sustancias peligrosas o nocivas o impliquen niveles de ruido elevados, se precisará Estudio de Viabilidad previo al objeto de analizar las correspondientes medidas correctoras.

Art. 6.5.6. Condiciones de las Industrias Primarias.

1. Las industrias primarias de pequeño tamaño podrán localizarse en el Asentamiento Rural, Ciudad Jardín y Edificación Cerrada ligadas a usos primarios en planta baja sin exceder los 250 m² de superficie, o sean compatibles en la zona de uso correspondiente, a cuyo fin se precisará Estudio de Viabilidad previo al objeto de analizar su idoneidad por zonas de uso y sus correspondientes medidas correctoras.

Art. 6.5.7. Condiciones de las Industrias Ligeras.

1. Las industrias ligeras se localizarán en las parcelas industriales de los Sectores clasificados como tales, según zona de uso correspondiente.

Art. 6.5.8. Condiciones de las Industrias Pesadas

1. Las industrias pesadas se localizarán en las parcelas industriales destinadas al efecto en los diferentes sectores industriales del Municipio, según cuadros de zona de usos.
2. El inicio o modificación de cualesquier actividad potencialmente contaminante requerirá la autorización de las Administraciones competentes, tras la verificación de que cumplen los límites de emisión establecidos legalmente para cada tipo contaminante.
3. En los proyectos de instalación, ampliación o modificación de instalaciones o industrias pesadas se adoptarán los procedimientos y las medidas correctoras más adecuadas para los contaminantes emitidos a la atmósfera, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos, de forma que no se rebase en el ambiente exterior de la factoría los niveles de calidad del aire establecidos en la normativa vigente.
4. No se autorizará la ampliación de ninguna industria que no satisfaga los niveles de emisión que le sean aplicables, salvo que, junto con el proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean técnicamente viables para la instalación, o bien cuando las nuevas instalaciones correspondientes a la ampliación de una planta ya existente, se ajusten a unos niveles de emisión más estrictos que los exigidos con carácter general para las nuevas industrias, de forma que el promedio de las emisiones de la instalación ampliada no rebase las correspondientes a una totalmente nueva.
5. Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio de la elaboración de los pertinentes estudios de impacto ambiental que sean exigibles y la concreción en el Proyecto de cuantas medidas correctoras se propongan en dicho estudio, además de la aplicación obligatoria de cuantas limitaciones o condiciones se deriven de la legislación aplicable, de la Ordenanza Municipal correspondiente, y del planeamiento insular, en su caso.

Art. 6.5.9. Condiciones de los Talleres Industriales

1. Se posibilita la instalación del Pequeño Taller Industrial de 250 m² en planta baja en tipología de Edificación Cerrada ligado a las carreteras insulares o el viario estructurante comarcal o local con las medidas correctoras y la legislación sectorial de aplicación y sea compatible con la zona de uso correspondiente. Precisa estudio de viabilidad previa.
2. Los Talleres Industriales de Mediano y Gran Tamaño sólo podrán localizarse en los sectores industriales del Municipio, salvo en aquellos que expresamente se prohíba tal uso.

3. Todos los talleres industriales de reparación de vehículos deberán resolver el aparcamiento de los vehículos a reparar en el interior de la instalación sin comprometer el espacio de la calle.

Art. 6.5.10. Condiciones de los Almacenes

1. Se permite la localización del almacén de pequeño tamaño en el 50 % de la planta baja de la edificación en Asentamiento Rural o Ciudad Jardín o en sótano, según cuadro de zona de usos correspondiente.
2. Se permite la localización del almacén de tamaño mediano en planta baja ó sótano de la Edificación Cerrada y Ciudad Jardín según cuadro de zona de usos correspondiente ligado al viario estructural insular, comarcal o local.
3. Se permite la localización del almacén de gran tamaño en las parcelas industriales en cualquier planta de cualquier tipología, según cuadro de zona de usos correspondiente.
4. En todos los casos se cumplimentará la legislación sectorial de aplicación, con especial incidencia en la protección contra incendios.

Art. 6.5.11. Condiciones del Parque Tecnológico

1. Se permite únicamente en las parcelas de los polígonos industriales propuestos por el Plan General.

CAPÍTULO 6. Usos Dotacionales ó Comunitarios

Art. 6.6.1. Definición de Uso Dotacional ó Comunitario

1. Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de carácter básico, o considerados como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente de forma más o menos directa.
2. Los usos dotacionales pueden llevarse a cabo en edificaciones de carácter comunitario o en espacios libres públicos, dependiendo de la prestación del servicio de que se trate, necesite de instalaciones o edificaciones, o esté vinculado principalmente a espacios no edificados.
3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas, salvo que se determine expresamente el carácter privado de su titularidad y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la administración pública o indirectamente mediante gestión privada de los mismos.

Art. 6.6.2. Definición del Uso de Dotaciones y Equipamientos

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria. Las Dotaciones tienen titularidad y uso público y Los Equipamientos titularidad privada y uso público.

Art. 6.6.3. Categorías específicas de las Dotaciones y Equipamientos.

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías específicas o de tercer nivel de los usos dotacionales:

- **Docente o Escolar (E):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias, con independencia de la titularidad pública o privada. Se entenderán comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.

- **Sanitario (S):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorios o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.

- **Social Asistencial (AS):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).

- **Geriátrico (GE):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados a la prestación de servicios específicos dirigidos a la atención sanitaria y social de la Tercera Edad pueden tener carácter público o privado.

- **Deportivo (DE):**

Dotaciones ó Equipamientos o instalaciones destinados a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello. No se consideran de uso dotacional sino de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada.

- **Cultural (CU):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).

- **Administración Pública (AD):**

Dotaciones destinadas a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.

- **Penitenciaria (PE):**

Dotaciones destinadas a cárceles.

- **Defensa y Seguridad (DS):**

Dotaciones destinadas a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.).

- **Medioambiental (MA):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados al medioambiente.

- **Cementerio (CE):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados a servicios funerarios y enterramientos. La ubicación de los mismos habrá de estar expresamente prevista en el planeamiento.

- **Tanatorio (TA):**

Dotaciones y Equipamientos destinados a servicios funerarios. Pueden tener carácter público o privado.

- **Religioso (RE):**

Centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de titularidad privada.

- **Mercado (ME):**

Equipamientos destinados a la venta de productos alimenticios mayoritariamente locales. Estos equipamientos son siempre de titularidad pública o de Cooperativas Agrícolas.

- **Recreativo (RC)**

Comprende actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio, que se llevan a cabo en **Espacios Adaptados** (zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, club de tenis, etc.); en **Espacios Edificados** (estadios y grandes pabellones deportivos, salón de espectáculos, casinos, salas de juego, etc.).

En **Complejos Recreativos** (parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, centros hípicas, complejos deportivos, clubes náuticos en clubes deportivos de gran dimensión, etc.).

- **Investigación (I)**

Dotaciones ó Equipamientos que comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

- **Equipamiento Litoral (ELi)**

Equipamientos destinados a dar servicios a actividades de ocio en el litoral.

Art. 6.6.4. Categorías específicas de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

El uso dotacional de los espacios libres públicos se divide, a su vez, en categorías específicas, a los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales. Tales categorías específicas son las siguientes:

- **Parques Urbanos (PU):**

Espacios libres públicos de relativo tamaño destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan, o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación. Deberán poder inscribir un círculo mínimo de 30 m.

- **Plazas (PZ):**

Espacios libres públicos de pequeño o mediano tamaño ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano. Deberán poder inscribir un círculo mínimo de 12 m.

- **Jardines (J):**

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente al a mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo.

- **Espacios Libres (EL):**

Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano. Pueden coincidir con zonas de barranco, cantil costero o playa.

También se incluyen en esta categoría los espacios libres de protección de la red viaria, que deben ser arbolados con pantallas vegetales.

- **Ramblas-Peatonal (R-P):**

Espacios libres públicos con arbolado de porte ligados al viario, que contabilizan a efecto de cesiones a partir de los 6m de ancho las ramblas y 9 m los peatonales.

- **Aparcamiento (AP):**

Espacios libres públicos donde se integran vegetación y/o arbolado de porte, con el aparcamiento de vehículos en superficie.

- **Mirador (Mi):**

Espacios libres públicos específicos de puntos de esparcimiento con vistas singulares.

Art. 6.6.5. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y Los Equipamientos.

1. Las condiciones que se señalan para las Dotaciones Públicas y los Equipamientos Privados serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, se representan en la documentación planimétrica de Ordenación Pormenorizada del Plan General o del instrumento de ordenación remitida

o de desarrollo; estableciéndose la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del Equipamiento.

2. Aunque no esté expresamente definido por el Plan General se posibilitará localizar en cualquier parcela de Edificación Cerrada, Ciudad Jardín o Edificación Abierta un uso público Dotacional, siempre y cuando su tamaño relativo no desvirtúe el uso del área de ordenación donde se inserte, el viario lo posibilite, cumplimente la legislación sectorial de aplicación y tenga el informe favorable de las administraciones implicadas y el informe de viabilidad municipal.
3. Los Equipamientos y las Dotaciones habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y – en especial – las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar – en su caso – de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.
4. Cuando la titularidad del Equipamiento sea de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas Normas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
5. Las Dotaciones y Equipamientos cumplirán las condiciones de la tipología de la Edificación Abierta EA en todo el municipio, salvo cuando se sitúen en Edificación Cerrada y para el Equipamiento del Industrial de La Cañada. Cumplirán los retranqueos de la tipología en que se inserten para cada manzana; así como el número de plantas y la edificabilidad asignadas por parcela en los Planos de Ordenación Detallada.
6. En el caso de que el Equipamiento o la Dotación se ubique en edificios ya existentes, será de aplicación las condiciones particulares de la tipología que haya determinado el planeamiento para dicho edificio, con las especificidades que se contemplan para cada supuesto tipológico.
7. Si el Equipamiento o la Dotación se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Estructurales en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.
8. Los edificios destinados al uso Docente, Sanitario o Asistencial se atenderán a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes sectoriales, en su caso.
9. Deberán de forma justificada disponer del número de plazas de aparcamiento acorde con la intensidad de uso que conlleven.

Art. 6.6.6. Sustitución de Dotaciones y de Equipamientos.

1. La sustitución de una Dotación o de un Equipamiento existente – sea de titularidad pública o privada – sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso dotacional, de equipamiento o de espacio libre en la parcela de que se trate, siempre que mediante informe técnico quede justificado que no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.
2. Los Usos Docente, Cultural, Sanitario, Social – Asistencial y Deportivo, son compatibles entre sí y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse. Tal cambio de uso no se considerará modificación del planeamiento, si bien precisará acuerdo plenario.
3. Cuando no se especifique el uso en los Planos de Ordenación, podrán localizarse cualquiera de los anteriores con aprobación municipal.

Art. 6.6.7. Usos Compatibles con las Dotaciones y los Equipamientos.

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a las Dotaciones y los Equipamientos, además del uso principal según la categoría pormenorizada a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar complementario del principal.
2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a Dotaciones o Equipamientos Culturales, Social – Asistenciales y Deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios que coadyuguen a los fines dotacionales previstos, según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar.
3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el Equipamiento o la Dotación.
4. En las Dotaciones o Equipamientos Docentes destinados a la formación profesional podrán ubicarse pequeños talleres industriales y de carácter doméstico o artesanal, siempre que formen parte del propio centro docente. Los talleres domésticos o artesanales también son compatibles con los equipamientos o las dotaciones culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

Art. 6.6.8. Compatibilidad de Usos en las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

1. En los Parques y Plazas se admiten las edificaciones destinadas a uso dotacional, cultural, ambiental o social y los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines bajo bancal y sin superar el 25% de la superficie de la misma. Se admiten igualmente las instalaciones descubiertas en superficie para uso deportivo, siempre que la superficie ocupada por las mismas no desvirtúe el carácter del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 4m, equivalente a una sola planta, debiéndose localizar bajo bancal y permitiéndose un 5% en superficie.

Además se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de Venta o Kioscos, en las condiciones establecidas en estas Normas. En el Subsuelo de los parques y plazas se admite el uso de aparcamiento siempre que se garantice el arbolado y ajardinamiento de dichos espacios.

2. Podrán asimismo localizarse las infraestructuras de energía, abastecimiento, saneamiento, etc., del sector correspondiente que obligatoriamente se realizarán enterradas o bajo bancal.
3. Cuando la zona verde de directamente a fachada de parcela edificable podrá establecerse una serventía de acceso a garaje como peatonal público.
4. Se posibilitará su ocupación soterrada para el uso exclusivo de aparcamiento en zonas de alta consolidación con problemas de aparcamiento en la red viaria, si bien se deberá destinar zonas para plantación de árboles de porte.

Art. 6.6.9. Condiciones Generales de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

1. Los Espacios Libres públicos deberán cumplir con lo especificado en los títulos correspondientes de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate y el uso característico al que estén asignados las áreas o sectores en los que se ubiquen. Además deberán cumplir la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas.
2. Los Espacios Libres públicos cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
3. Los Espacios Libres públicos deberán:
 - Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

- Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
- Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

CAPÍTULO 7. Usos de Infraestructuras

Art. 6.7.1. Definición de los Usos de Infraestructuras.

Los usos dotacionales de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso.

Art. 6.7.2. Categorías Pormenorizadas y Específicas de las Infraestructuras.

Los usos de infraestructuras se dividen en categorías pormenorizadas o del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

1. Hidráulicas (IH):

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas en depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

2. Saneamiento (IS):

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado par la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

3. Energía (IE):

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, fotovoltaica, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de

sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

4. Telecomunicaciones (IT):

Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos y otros sistemas electromagnéticos.

5. De Residuos (IR):

Instalaciones destinadas a la gestión, tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo los saneamientos), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

6. Viarias (IV):

Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al de resto de usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir – a título enunciativo – las siguientes categorías específicas de infraestructuras viarias:

- **Autopistas y autovías (AU):** vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.
- **Carreteras (CR):** viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- **Vías Urbanas Estructurales (VU):** las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados. Aparecen reflejadas en el Plano Viario Estructurante.
- **Calles urbanas (CU):** viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.
- **Peatonales (P):** viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringen a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.
- **Vías de tráfico especializado (VTE):** infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías (Tren del Sur).
- **Viario Agrícola Principal (V1):** vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.
- **Viario Agrícola Secundario (V2):** vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.

- **Senderos (S):** vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno. Suelen coincidir con la estructura de caminos tradicionales que han caído en desuso.

7. Portuarias (IP):

- 1) Las infraestructuras portuarias con las instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas.
- 2) El uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.
- 3) Dentro de las infraestructuras portuarias pueden considerarse las siguientes categorías específicas admitidas por este Plan General:
 - Puerto deportivo (PD)
 - Varaderos ó Embarcadero (VA).

8. Marítimas (IM):

- 1) Las infraestructuras marítimas son las instalaciones públicas construidas al borde del litoral para el uso y disfrute del mar.
- 2) Se adaptarán a los criterios específicos definidos en la normativa estructural de este Plan General.
- 3) Pueden distinguirse las siguientes categorías específicas:
 - Accesos al mar (AM)
 - Charcos de pleamar. (CH)
 - Mirador litoral. (ML)
 - Plaza litoral.(PZL)
 - Parque litoral. (PUL)
 - Sendero litoral. (SL)
 - Paseo Marítimo. (PM)
 - Restauración litoral. (RL)
 - Acondicionamiento de playas. (APL)

9. De Transportes (ITr):

Comprende las siguientes categorías específicas:

1. Estación de Servicio (ES):

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar – cafetería, venta la por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable.

2. Estación de Transporte (ET):

Espacios y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.) con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen las líneas del transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficina).

Art. 6.7.3. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

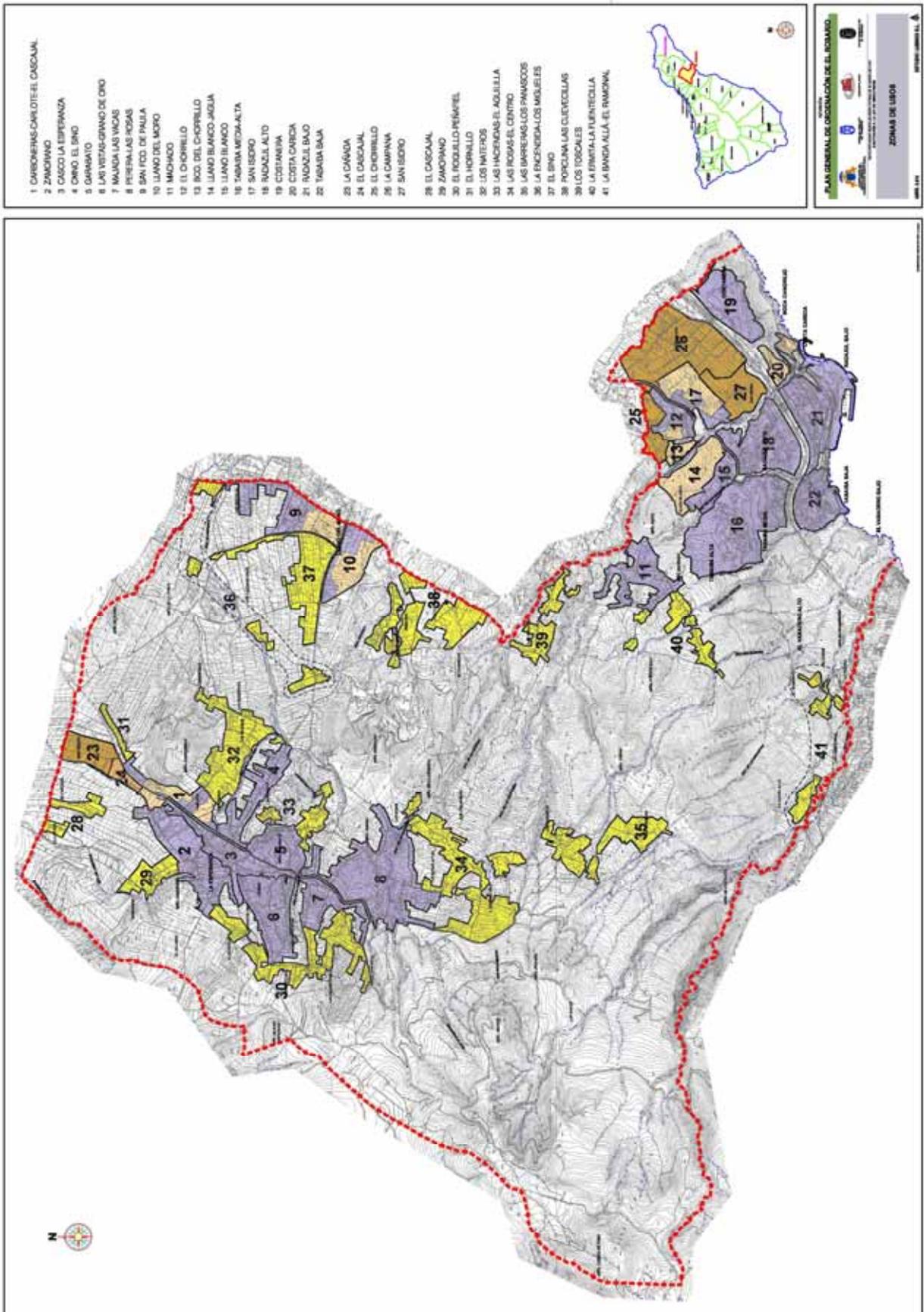
Art. 6.7.4. Condiciones de las Infraestructuras de Energía Eléctrica.

1. Los trazados en que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en las disposiciones que regulan los tendidos y las infraestructuras de energía eléctrica y lo que establezca la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Los actuales tendidos de alta y media tensión que atraviesen suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales deberán soterrarse. Igual condición serán de aplicación a los nuevos tendidos.
3. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos. Cuando se localicen en Zonas Verdes o Espacios Libres se soterrarán bajo bancal.

Art. 6.7.5 Condiciones de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficientemente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.
3. Dada la complejidad de localización de dichas infraestructuras desde la óptica municipal, dicha localización debe acometerse desde la propia escala insular, a través del correspondiente Plan Territorial Especial.



En Santa Cruz de Tenerife, Abril de 2010

El Equipo Redactor.