GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A.
GESTUR TENERIFE

AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA BAJA

(Unidad de actuación en suelo urbano)

NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 de JUNIO de 2000.

EL SECRETARIO,

Arquitectos

RUBÉN HENRÍQUEZ GUIMERÁ

AURELIO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

OCTUBRE 1999

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión de la Comisión del día 13 JUN. 2000 de 19__

EL SECRETARIO,

Fdo.: M.ª Anita Alonso Martínez

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

Pag.

❒ CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES 1

➢ Artº 1.- Naturaleza de este documento 1
➢ Artº 2.- Ámbito de aplicación 1
➢ Artº 3.- Efectos 1
➢ Artº 4.- Desarrollo de la Unidad de Ejecución 2
➢ Artº 5.- Instrumentos de desarrollo 2
➢ Artº 6.- Estudios de Detalle 2
➢ Artº 7.- Ejecución de la Unidad de Ejecución 3
➢ Artº 8.- Instrumentos de Ejecución 3
➢ Artº 9.- Proyectos de Urbanización 3
➢ Artº 10.- Proyectos de Reparcelación 5
➢ Artº 11.- Proyecto de Edificación 5
➢ Artº 12.- Derecho a la Edificación 6
➢ Artº 13.- Normas de tramitación, trámites regulados 6
➢ Artº 14.- Actuaciones sujetas a licencia 6
➢ Artº 15.- Licencias 6
➢ Artº 16.- Obras, Instalaciones o Actividades abusivas 6
➢ Artº 17.- Situaciones fuera de Ordenación 7

❒ CAPÍTULO 2. CONCEPTOS DE APLICACIÓN 8

➢ Artº 18.- Terminología de conceptos 8
➢ Artº 19.- Derecho al aprovechamiento urbanístico 8
➢ Artº 20.- Determinación de los aprovechamientos de apropiación privada 8
➢ Artº 21.- Definiciones básicas referentes a la parcela 8
➢ Artº 22.- Definición básica referente a la edificación 10
➢ Artº 23.- Definiciones básicas referentes a la edificabilidad 12

❒ CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LOS USOS 14

➢ Artº 24.- Régimen del suelo y usos. Estructura del territorio 14
➢ Artº 25.- Uso residencial: Definición y División 15
➢ Artº 26.- Uso Terciario: Definición y División 16
➢ Artº 27.- Uso dotacional: Definición y División 16
➢ Artº 28.- Usos pormenorizados 17

Fdo.: M.ª Antonia Alonso Álvarez

SECRETARÍA

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados por el Pleno en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de ____ de 19__

Pag.

□ CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 19

SECCIÓN 4.1. USO RESIDENCIAL 19

➢ Artº 29.- Condiciones Generales del Uso Residencial 19
➢ Artº 30.- Ventilación 22
➢ Artº 31.- Iluminación 22
➢ Artº 32.- Soleamiento 22
➢ Artº 33.- Patio de parcela 23
➢ Artº 34.- Patio de luces 23
➢ Artº 35.- Patio inglés 24
➢ Artº 36.- Patio técnico 24
➢ Artº 37.- Construcciones en patios 24
➢ Artº 38.- Dotación de agua e instalaciones de fontanería 25
➢ Artº 39.- Evacuación de aguas. Vertidos y Desagües 25
➢ Artº 40.- Evacuación de humos 27
➢ Artº 41.- Evacuación de basuras 28
➢ Artº 42.- Instalaciones ligadas con la energía 28
➢ Artº 43.- Servicios telefónicos 29
➢ Artº 44.- Servicios postales 29
➢ Artº 45.- Instalaciones de acondicionamiento de aire y ventilación 30
➢ Artº 46.- Instalaciones de agua caliente 30
➢ Artº 47.- Aparcamientos 30
➢ Artº 48.- Señalización de fincas 32
➢ Artº 49.- Acceso a las edificaciones 32
➢ Artº 50.- Elementos de circulación interior 33
➢ Artº 51.- Portales y pasos de entrada de vehículos 33
➢ Artº 52.- Escaleras 34
➢ Artº 53.- Supresión de barreras arquitectónicas 34
➢ Artº 54.- Protección contra incendios 35
➢ Artº 55.- Balaustres, antepechos y barandillas 35
➢ Artº 56.- Aislamiento térmico 35
➢ Artº 57.- Aislamiento acústico 36
➢ Artº 58.- Barreras antihumedad 36
➢ Artº 59.- Calidad constructiva 36
➢ Artº 60.- Condiciones generales estéticas 36
➢ Artº 61.- Composición de fachadas 37
➢ Artº 62.- Medianerías 37
➢ Artº 63.- Materiales en fachadas 38
➢ Artº 64.- Instalaciones en fachada 38
➢ Artº 65.- Salientes, cuerpos volados, entrantes 38
➢ Artº 66.- Marquesinas 39

13 JUN. 2000

Pag.

➢ Artº 67.- Portadas, escaparates y vitrinas 39
➢ Artº 68.- Muestras 39
➢ Artº 69.- Banderines 40
➢ Artº 70.- Cerramientos 41
➢ Artº 71.- Protección del arbolado 41
➢ Artº 72.- Tratamiento de los espacios libres privados 42

SECCIÓN 4.2. USO COMERCIAL 42

➢ Artº 73.- Condiciones Generales del Uso Comercial 42

SECCIÓN 4.3. USO DE OFICINAS 43

➢ Artº 74.- Condiciones de las oficinas 43

SECCIÓN 4.4. USO DEL EQUIPAMIENTO 43

➢ Artº 75.- Condiciones Generales del Uso del Equipamiento 43

SECCIÓN 4.5. USO DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS 44

➢ Artº 76.- Desarrollo de los servicios infraestructurales 44

SECCIÓN 4.6. USO DE ESPACIOS LIBRES 44

➢ Artº 77.- Condiciones Generales del Uso de Espacios Libres 44

❒ CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES EDIFICACIÓN 45

SECCIÓN 5.1. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA 45

➢ Artº 78.- Ordenanza A: Vivienda unifamiliar aislada 45
➢ Artº 79.- Ordenanza B: Vivienda unifamiliar adosada 50
➢ Artº 80.- Ordenanza C: Edificación unifamiliar escalonada 53
➢ Artº 81.- Ordenanza D: Edificación especial con bajo comercial 57
➢ Artº 82.- Ordenanza E: Normas y condiciones específicas del uso dotacional 60
➢ Artº 83.- Ordenanza F: Condiciones especiales del uso mixto residencial-dotacional 63
➢ Artº 84.- Condiciones singulares de parcelas 65
➢ Artº 85.- Régimen urbanístico de la red viaria 65

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pla-
nos y documentos fueron aprobados III en sesión
plenaria del día de de 19

EL SECRETARIO

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES

Artº 1.- Naturaleza de este documento

Esta Modificacion de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de El Rosario se constituye en instrumento de ordenación de la Unidad de Actuación correspondiente al Suelo Urbano de Tabaiba Baja, asi clasificada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Rosario en este ámbito. Dichas Normas definen la estructura básica del territorio desarrollado, asi como su relación con la general y orgánica del Municipio, estableciendo el régimen jurídico de los distintos elementos que componen el mismo. Al mismo tiempo especifica los límites y las caracteristicas de las facultades urbanisticas propias del derecho de la propiedad y de la edificación y, por tanto, los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades. Igualmente establece el programa para su desarrollo mediante la urbanización y su periodo de vigencia.

Artº 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de esta Modificación de Normas Subsidiarias es la totalidad del área de Tabaiba Baja, cuyo tratamiento en la documentación expositiva y normativa de las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario se recoge en su globalidad en el presente documento.

Esta Unidad, que se delimita gráficamente en los planos, tiene la siguiente configuración fisica: polígono que limita al Norte con el sector de Radazul Bajo en una longitud aproximada de 280 m.; al Naciente con el mar, en una longitud de 550 m.; al Sur con Barranquillo de Los Guirres en longitud de 500 m. y al Poniente con Autopista del Sur (TF-1) en una longitud de 520 m.; las citadas longitudes son aproximadas y vienen referenciadas con precisión suficiente en los correspondientes planos de información proyecto.

Artº 3.- Efectos

La entrada en vigor de esta Modificación de Normas Subsidiarias le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente.

1º) **Publicidad**, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo, o recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes Normas.

2º) **Ejecutoriedad**, lo que implica la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos, la declaración de utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbre y, en general, la habilitac

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que este plano y documentos fueron aprobados definitivamente en sesión plenaria del día 13 JUN. 2008
SECRETARÍA

Fdo.. M.ª Anita Alu

ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones

3º) **Obligatoriedad**, lo que conlleva el deber, exigible legalmente, del cumplimiento de todas su determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artº 4º.- Desarrollo de la Unidad de Actuación.

El desarrollo y la ejecución de esta U.A. corresponde al Ayuntamiento con cargo a los propietarios del área, al tratarse de una actuación de iniciativa pública mediante el sistema de cooperación.

Artº 5º.- Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo de la U.A. como última etapa de la programación del suelo urbano de las Normas Subsidiarias, buscando su utilización mediante edificación, se formularán obligatoriamente proyectos de reparcelación y urbanización, como paso previo ineludible a los preceptivos proyectos de obras de edificación en el área. No obstante lo anterior, podrán redactarse, si fuese necesario, estudios de detalle para la concreción de puntos específicos en su interior.

Artº 6º.- Estudios de Detalle

1.- El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que se pueden completar ajustar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes de estas Normas Subsidiarias, cuando las especiales condiciones de la parcela así lo aconsejase, quedando a criterio del Ayuntamiento de El Rosario exigencia de su tramitación.

2.- El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinacion: fundamentales que en aquellos se establecen.

3.- Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece la Ley del Suelo en su artículo 91, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga las Normas Subsidiarias. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el propio E. D.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer [illegible] en [illegible]
nos y documentos fueron aprobados
plenaria del día [illegible] de 13 JUN. 2000 de 1[illegible]
EL SECRETARIO,

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martínez

SECRETARÍA

b) Planos que, a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500 m. representen gráficamente las determinaciones del E.D. en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del E.D. con las de la ordenación precedente.

Artº 7.- Ejecución de la Unidad de Actuación

El sistema de actuación que las Normas Subsidiarias de El Rosario proponen para el desarrollo de este Sector del Suelo Urbano, es el de cooperación según el Art. 162 y ss. del T.R. de la Ley del Suelo y concordantes de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión de la misma, según el cual corresponde al Ayuntamiento la tramitación de los expedientes y la ejecución de las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo, constituidos o no, en entidad colaboradora siguiendo la fórmula de Junta Administrativa de Cooperación o similar.

Artº 8.- Instrumentos de ejecución

De acuerdo con lo preceptuado en la Ley del Suelo, para proceder a la ejecución de las obras que se derivan de esta Modificación, es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los proyectos de obras siguientes:

a) Proyecto/s de urbanización.
b) Proyecto/s de reparcelación.
c) Proyectos de edificación.

Artº 9.- Proyectos de Urbanización

9.1. Los Proyectos de urbanización son proyectos para concreción de las obras que lleva a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas determinaciones que en esta Modificación de Normas se prevén en cuanto a la urbanización del área, y que los detallará con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas.

9.2. Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios documentos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento y distribución de agua potable y de riego, saneamiento de aguas residuales, evacuación de aguas pluviales, distribución de energía eléctrica, telefonía y cualquiera otros servicios infraestructurales que en este documento se prevea.

9.3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2003 de 19.

Fdo.. Mª Anita Alonso Martínez

los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

9.4 Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas por las estas Normas Subsidiarias. En cualquier caso el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites de las obras que se proyecta ejecutar, la situación de las mismas, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:

- Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.

- Plan de obras detallado en el que se fije, tanto el plazo final, como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

- Planos de planta y secciones que sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos exija la mejor definición de las obras de modo que puedan ser ejecutadas debidamente por otros responsables diferentes al redactor del proyecto.

- Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.

- Presupuesto de ejecución de las obras.

- Pliego de Condiciones Técnicas y Económico Administrativa, que regirán en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras. Se establecerá en cualquier caso que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que la dirección facultativa determine en su caso.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19

EL SECRETARIO

Fdo.: M.ª Anita Alonso Muñoz

c) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones, se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase

d) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía que en ningún caso será inferior al 6% del valor de las obras.

e) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del Proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales del municipio.

9.5. La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización y su programa de obras, es requisito imprescindible con carácter previo a la edificación, al objeto de garantizar la ejecución previa o simultánea, en los casos previstos por la Ley, de las obras de urbanización.

Artº 10.- Proyectos de reparcelación

Esta Modificación de Normas Subsidiarias establece, para la ejecución de las obras de urbanización, dada la reducida dimensión del ámbito sobre el que actúa y el grado de consolidación existente, la definición de una sola Unidad de Ejecución para la totalidad del sector, cumpliendo dicho ámbito los requisitos señalados en el Artículo 144 del T.R.L.S.

El proyecto de reparcelación se formulará por los dos tercios de los propietarios interesados que representen al menos el 80 por 100 de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución que, en este caso, se entiende simultánea a la aprobación de esta Modificación. Caso de que los propietarios no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieren subsanado los defectos que se les señalaren, el Proyecto de Reparcelación se formulará por el Ayuntamiento de El Rosario de oficio o a instancia de los propietarios afectados.

El Proyecto de Reparcelación deberá tener en cuenta los criterios y determinaciones señaladas en las Leyes y en las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario para cada tipo de suelo.

Artº 11.- Proyectos de edificación

Será de aplicación para la redacción de los proyectos para la edificación la normativa que a este respecto viene especificada en las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19..

EL SECRETARIO,

Fdo.: M.ª Inma Afonso Martínez

Artº 12.- Derecho a la edificación

Con carácter previo a la adquisición del derecho a la edificación, según recoge el Art. 37.1 y 37.2 del T.R.L.S., el Ayuntamiento deberá garantizar el efectivo cumplimiento de las cargas y plazos derivados de los Arts. 19., 20., 24. y 26. del mismo texto, especialmente aquellos que hacen referencia a los elementos de urbanización imprescindibles para el servicio de la edificación.

Artº 13.- Normas de tramitación, trámites regulados

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que se disponga en las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo y gestión, y por cuantas ordenanzas e instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento.

Artº 14.- Actuaciones sujetas a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos, cuando se promuevan por particulares, aunque fuere sobre terrenos de domino público y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquéllos que por razones de urgencia o interés público debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

1.-La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones tanto rústicas como urbanas.
2.-La ejecución de los proyectos para el desarrollo de las Normas.
3.-La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases-
4.-La ejecución de las obras complementarias.
5.-La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, así como las ocupacionales derivadas de la transformación del uso.

Artº 15.- Licencias

Cuando durante el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión no se hiciere uso del derecho que confiere la licencia, comenzando su ejecución, o cuando comenzada fuese interrumpida durante un período igual o superior al expresado la licencia perderá su validez. No obstante podrá prorrogarse este plazo por una sola vez si dentro del mismo el interesado solicitase una prórroga que en ningún caso podrá exceder aquel plazo.

Artº 16.- Obras, instalaciones o actividades abusivas

1.-Son aquéllas realizadas sin licencia o con licencia caducada, las que no se hallasen amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día ___ de 13 JUN 2000 de 19__
EL SECRETARIO,

2 -En los casos, que concedida una licencia, no esté de acorde con la Ordenanza vigente podrá ser anulada, con suspension o demolición de las obras, mediante indemnización si procediere.

Artº 17.- Situaciones fuera de ordenación

17.1. A los efectos del Artº 248 y ss. de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios construidos e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos.

b) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles con las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento.

c) Los que edificados al amparo de planeamientos anteriores, incumplan las determinaciones urbanísticas y normas de edificación del presente documento.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los tolerados por las presentes normas, por las ordenanzas municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

17.2. Son objeto de consideración especial aquellas edificaciones de uso principal residencial construidas en su día al amparo del planeamiento en vigor, localizadas en parcelas a las que se les asigna en esta Modificación de Normas Subsidirias una edificabilidad máxima inferior a la que tienen materializada, tal como se detalla en el plano nº 3 de Información de este documento. Se establece a estos efectos el concepto de "viviendas de reposición".

Estas construcciones conservan el régimen urbanístico bajo el que fueron objeto de licencia municipal de obras a lo largo del periodo de vida útil del edificio, siendo de aplicación las determinaciones que este planeamiento modificado establece para cada una de las parcelas en las que se proyecten nuevas edificaciones.

Si los nuevos proyectos de edificación sobre las parcelas así consideradas correspondiesen a reformas sustanciales de la construcción existente o a alteraciones de su uso, corresponderá al Ayuntamiento de El Rosario determinar los criterios de aplicación de lo establecido en este artículo.

Esta consideración será de aplicación a los diferentes usos consolidados, ya sea este el residencial en sus distintas tipologías o el comercial en las categorías permitidas en estas Normas Urbanisticas.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pl
nos y documentos fueron aprobados en sesio
plenaria del día de de 19.
EL SECRETARIO.

CAPÍTULO 2.- CONCEPTOS DE APLICACIÓN

Artº 18.- Terminología de conceptos

Con el objeto de evitar malas interpretaciones en la aplicación de estas Ordenanzas, a continuación se relacionan las definiciones más utilizadas.

Artº 19.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

La totalidad del sector de Tabaiba Baja se desarrolla a los efectos de lo prevenido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo como una Unidad de Actuación para el reparto de cargas y beneficios derivadas del planeamiento.

La aprobación o, en su caso, la ejecución efectiva de la urbanización da lugar a la atribución de los usos e intensidades susceptibles de apropiación.

Artº 20.- Determinación de los aprovechamientos de apropiación privada

El Ayuntamiento de El Rosario a partir del cumplimiento por los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijará los aprovechamientos que corresponden a los mismos de acuerdo con los parámetros fijados por la Ley y su concreción en la presente Modificación de Normas Subsidiarias.

Artº 21.- Definiciones básicas referentes a la parcela

21.1. Parcela: es toda porción de suelo que constituye una unidad fisica y predial. Las parcelas edificables se delimitan con objeto de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad, aprovechamiento, posición y forma, y asegurar la unidad mínima de construcción.

21.2. Solar: es aquella parcela edificable que ha cumplido los requisitos de equidistribución y urbanización establecidos en la Ley del Suelo, para la adquisición de la facultad de edificar y aquellos otros requisitos que siguen y que los hacen aptos para su edificación inmediata:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministros de energía eléctrica.
- Que la vía o vías a las que dé frente tenga calzada pavimentada y encintado de acera o elemento de tránsito peatonal previsto en el planeamiento.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

DILIGENCIA: se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de ________ de 19__
EL SECRETARIO.
Fdo.: M.ª Anita Alonso Martínez

21.3 Parcela mínima: es la que se establece para cada zona como indivisible, de acuerdo con la Ley del Suelo, cualidad que deberá reflejarse en la inscripción en el Registro de la Propiedad, y no podrán realizarse parcelaciones inferiores a la misma, por considerar que conducirían a soluciones urbanísticas y edificatorias inadecuadas para los fines previstos

Donde estas Normas Urbanísticas fijen superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

21.4. Parcela residual: Es aquélla de dimensiones inferiores a la mínima establecida que, por tener limitados por edificaciones sus linderos laterales y trasero, tiene obstaculizada toda posibilidad de crecimiento. Igualmente es parcela residual aquélla que cuenta con superficie inferior a la propuesta en estas Normas, escriturada de acuerdo con el parcelario del Plan Especial inicial, y que no haya sufrido segregación posterior a la aprobación inicial de este documento de Modificación.

21.5. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas parcelas de otras.

A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa con respecto a la vía pública y son:

- Lindero frontal: es aquél que delimita el frente de parcela hacia la vía pública.
- Lindero posterior, testero o trasero: es el opuesto al lindero frontal.
- Linderos laterales: son los restantes linderos que separan la propiedad de los predios o espacios públicos colindantes.

21.6. Alineación: es la línea establecida en el correspondiente plano, que separa:

a) Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
b) Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.
c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela en las zonas en que así se establece.

21.7. Rasante es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o vía. En la documentación gráfica se define el perfil longitudinal del viario principal.

Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasantes de vías, calles y plazas

Rasante oficial:
Es el perfil longitudinal del viario definido planeamiento.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2006 de 19
EL SECRETARIO

SECRETARÍA
Fdo. Mª. Anita Alonso Martínez

Rasante actual:

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si los planos de este documento no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

b) Rasantes de terrenos.

Rasante natural:

Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

Rasante artificial:

Es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

Rasante corregida:

En algunos casos la rasante natural de los terrenos es el resultado de labores de explanación de la red viaria que corrigen el perfil natural de los mismos dando lugar a casuísticas diversas para la aplicación de la misma ordenanza. Por ello se define, fundamentalmente para los procesos tipológicos que tienen su base en la rasante natural, la rasante corregida, que es la resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de la parcela, o la línea que une las aristas de intersección con el terreno explanado los linderos frontal y trasero con pendiente igualmente continua.

En aquellas parcelas que hubieran sido objeto de vaciado del terreno o desmonte interior será de aplicación en cualquier caso este concepto de rasante a los efectos de aplicación de la ordenanza edificatoria que le corresponda.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19

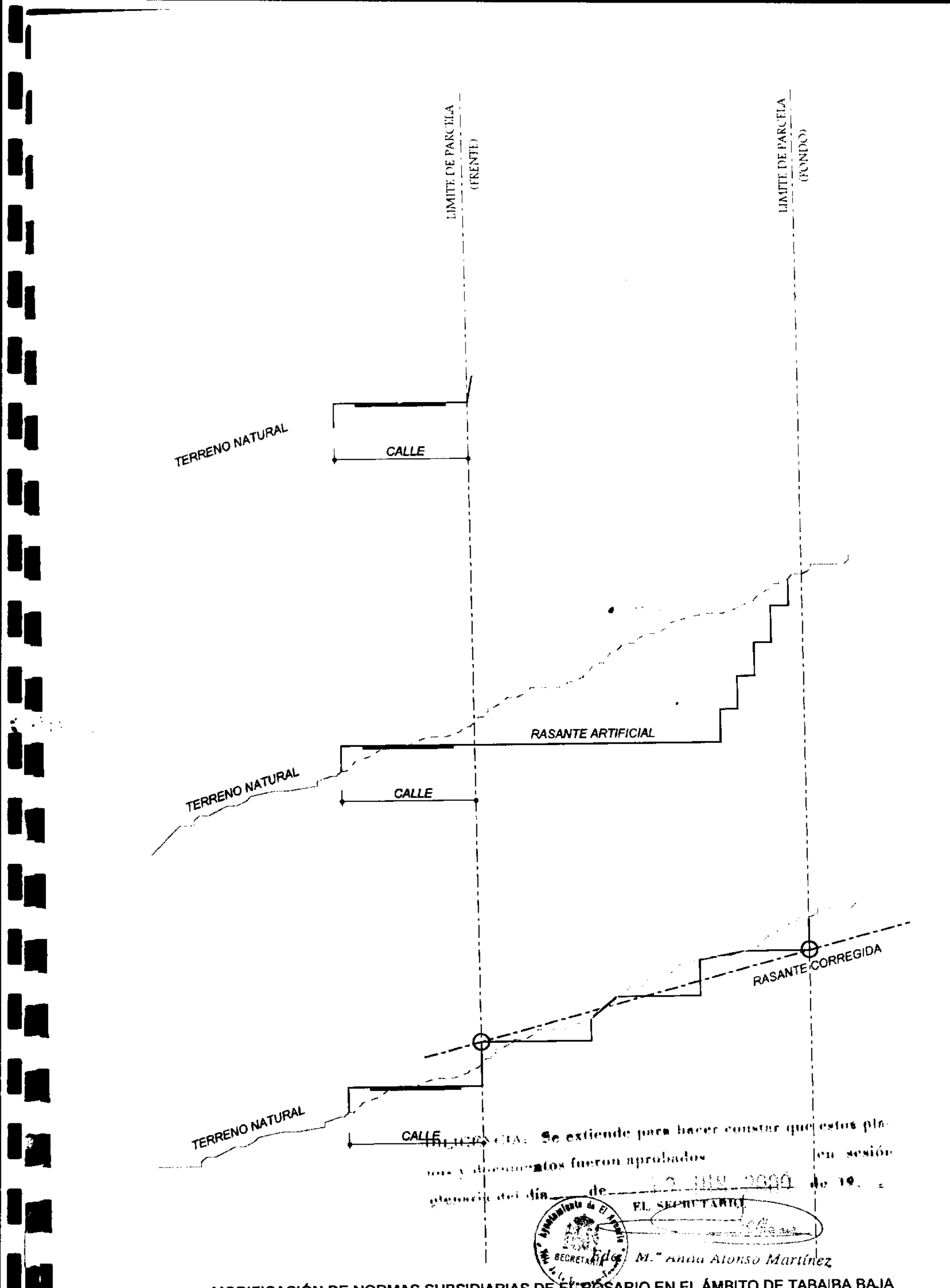
Artº 22.- Definición básica referentes a la edificación.

22.1. Plano de fachada: es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio.

22.2. Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

22.3. Retranqueo: es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación con respecto a la alineación o a uno cualquiera de los linderos de la parcela. A estos efectos se consideran como definitorios de la línea de edificación los vuelos y salientes; sean abiertos, semicerrados o cerrados.

22.4. Separación a linderos: es la distancia mínima, medida en metros, a la que debe situarse la línea de edificación con respecto a los linderos de la parcela.



CERTIFICA: Se extiende para hacer constar que estos pla-
nos y documentos fueron aprobados en sesión
plenaria del día de 12 JUN 2000 de 19..

EL SECRETARIO

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA BAJA

22.5 Superficie de ocupación: es aquella sobre la que puede asentarse la edificación medida como proyección en un plano horizontal de todos los puntos de la fachada incluidos los de mayor saliente, bajo o sobre rasante

22.6. Fondo edificable: es la dimensión en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que pueden ser ocupada por la edificación sobre rasante. Sobre los valores máximos permitidos que se determinan en las ordenanzas particulares de la edificación se establece un margen del 20% que será de aplicación si asi se justificase.

22.7. Altura total: es la altura medida en vertical desde el terreno urbanizado exterior circundante hasta la cumbrera más alta de la cubierta.

22.8. Altura de la línea de cornisa: es la distancia vertical medida desde el terreno urbanizado exterior conlindante hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

22.9. Altura en plantas: es la altura del edificio expresado en plantas sobre rasante incluida la baja y excluidos los sótanos y semisótanos si existieran.

22.10. Altura libre: es la distancia medida en vertical entre los paramentos de suelo y techo de cada planta de piso.

22.11. Medición de alturas: Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere 1,50 m., la altura de la línea de cornisa se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

Cuando la diferencia de niveles superara los 1,5 m., se dividirá la fachada en tramos, donde se aplicará la regla precitada.

Cuando las condiciones topográficas de la parcela aconsejen disponer la rasante de la edificación a una cota superior a la del frente viario al que se adosa y el proyecto edificatorio así lo considere, la medición de la altura se hará desde el plano de la explanación de la parcela, o rasante corregida, denominándose en este caso altura sobre parcela urbanizada.

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa.

a) La vertiente del tejado que no podrá rebasar el plano de 45° trazado desde el borde del alero ni una altura máxima de alero a cumbrera de 2,5 m.

b) Los antepechos o cornisas ornamentales de protección de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,00 m sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19
EL SECRETARIO,

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martínez

c) Las chimeneas de evacuación de humos o ventilación con las alturas que correspondan a las Normas Tecnológicas y como en el caso anterior con tratamiento arquitectónico adecuado.

d) Los paneles de captación de energía solar.

e) Los depósitos de agua necesarios se colocarán lo más lejos posible de los límites de la cubierta, debiendo protegerse con elementos ornamentales que deberán quedar comprendidos bajo plano de 30º que apoyen en la línea de coronación del antepecho de cubierta.

22.13. Sótano: es aquella planta en que la totalidad de su superficie tiene su paramento de techo por debajo del terreno urbanizado colindante.

22.14. Semisótano: es aquella planta cuyo paramento de techo no supera en 1 m la altura sobre terreno urbanizado circundante en ningún punto

Artº 23.- Definiciones básicas referentes a la edificabilidad

23.1. Superficie edificable: es el valor máximo expresado en metros cuadrados de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie. Siempre estará referida a la parcela concreta de que se trate.

23.2. Edificabilidad: es la relación, medida en m^2/m^2, entre la superficie edificada total permitida en una parcela determinada, sumando todas las plantas, habitables tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno, y la superficie de la parcela.

23.3. Superficie edificada total: es la suma de la superficie de todas las plantas, tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno. A efectos de cómputo no se considerarán como superficie edificada los patios, terrazas, azoteas, balcones. Se incluyen en el cómputo los cuerpos volados cerrados con las excepciones contenidas en cada norma de ordenanza específica.

23.4. Habitación exterior: Es aquélla que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, que cumpla las condiciones especificas de la norma del sistema regulador que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.

...y documentos fueron aprobados ... en sesión ...
...encia del día ... de 13 JUN. 2000 de 19...
EL SECRETARIO,

e) Dar a un espacio libre, unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, profundidad igual o menor a vez media la anchura y embocadura superior a 6 metros.

f) Cumplir las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación, correspondiente a cada uso.

23.5. Habitación interior: Es aquélla cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones arriba indicadas.

23.6. Pieza habitable: Es toda aquélla en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria de personas.

23.7. Pieza no vividera: Es aquélla en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

23.8. Locales interiores y exteriores:

Local interior es aquél en que alguna de sus piezas habitables es interior.
Local exterior es aquél que tiene exteriores todas sus piezas habitables.

...CENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pla...
...documentos fueron aprobados ... en sesión
...cia del día ... de 13 JUN. 2000 ... de 19...

EL SECRETARIO,

Ayuntamiento de El Rosario — Secretaría

M.ª Anita Alonso Martínez

CAPÍTULO 3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LOS USOS

Artº 24.- Régimen del suelo y usos. Estructura del territorio

A efectos de la ordenación urbanistica, el suelo de Tabaiba Baja se estructura por medio de, la regulación de los usos posibles en el área, la definición de su esquema basico de equipamientos y la tipología de edificación propuesta.

24.1. Clasificación del suelo

El sector de Tabaiba Baja viene clasificado en las Normas Subsidiarias de El Rosario como Suelo Urbano, remitiéndose su desarrollo a un Plan Especial de Reforma Interior. Esta Modificación ratifica esta clasificación a la vez de establecer las determinaciones necesaria para el desarrollo de la Unidad de Actuación correspondiente como Suelo Urbano, determinando para esta clase de suelo la ordenación fisica de forma pormenorizada mediante el trazado de los espacios viarios, la fijación de las condiciones de la edificación y la utilización de suelos y locales.

A los efectos de desarrollo de las previsiones del planeamiento se establece una única Unidad de Actuación, coincidente, por tanto, con el ámbito del suelo clasificado por esta Modificación, en cuyo desarrollo serán de aplicación las siguientes determinaciones básicas:

CLASE DE SUELO	Urbano
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Normas Subsidiarias de Planeamiento Estudios de Detalle, en su caso
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
	Uso característico: residencial Aprovechamiento medio: 0 Capacidad máxima alojativa
USOS PROHIBIDOS	Industrial, en general y superficies superiores a los
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Cooperación

Los parámetros de aprovechamiento que aquí se establecen corresponden a los resultantes de la aplicación de las nuevas determinaciones de este planeamiento modificado a la totalidad de la superficie de la unidad de actuación.

El cálculo de estos parámetros sobre la hipótesis de cuantificar la edificabilidad ya materializada conduciria a una relación de parámetros diferente, tal como se expone en el apartado 3.4 de la Memoria.

NOTA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19__.

EL SECRETARIO,

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martínez

24.2. Clasificación de los usos del suelo

Se recoge en los siguientes apartados la clasificación, enumeración y definición de usos globales y pormenorizados, así como las condiciones de los mismos y su regulación total, en consonancia con lo determinado por las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario.

Se clasifican en los siguientes dos grupos:

a) Generales o globales.
b) Pormenorizados.

24.3. Usos globales

Se subdividen en los siguientes:

a) Residencial.
b) Terciario.
c) Dotacional.

Artº 25.- Uso residencial: definición y división

Es el asignado al espacio construido, que soporta como actividad principal el alojamiento con carácter permanente o transitorio de personas.

Se desarrolla en viviendas unifamiliares.

Con el fin de determinar el régimen de aplicación a ciertos usos consolidados en el suelo urbano que clasificado, en muchos, de cuyas parcelas se ha materializado la edificabilidad residencial asignada anteriormente por el planeamiento, se establece el concepto de "viviendas de reposición" (ver Artº 17). Se trata de aquellas construcciones existentes, destinadas a este uso, que se han desarrollado en parcelas con ocupación intensiva por la edificación, las cuales deben integrarse en las previsiones de este documento de Modificación, sin que ello suponga su incorporación explícita al "fuera de ordenación".

No se incluyen en el supuesto señalado aquellas edificaciones que se encuentran invadiendo dominios públicos o superficies destinadas a equipamiento en el Plan Especial original de Tabaiba.

El Ayuntamiento de El Rosario determinará la viabilidad de reconocer el carácter de vivienda de reposición en estas últimas en función de las condiciones materiales y administrativas de la edificación en el momento en que se considerase su reedificación.

En cualquier caso, se reconoce expresamente el derecho a la realización sobre estas edificaciones de trabajos de mantenimiento y conservación de las mismas.

Se extiende para hacer constar que estos p... y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día ___ de 13 JUN. 2000 de 19__
EL SECRETARIO,

Mª Ana Alonso Martínez

Artº 26.- Uso terciario: definición y división

Es el que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial o de estancia temporal de personas.

Se clasifican en: Oficinas, Comercial y Hostelería/Ocio.

Oficinas: Se subdividen en públicas o privadas, y las privadas a su vez en oficinas propiamente dichas o despachos profesionales.
Por su situación en el edificio pueden ser:

a) Bajos de oficinas: en plantas bajas, entreplantas o semisótanos.
b) Locales de oficinas: en plantas, no pudiendo estar nunca por encima de plantas de viviendas.
c) Edificios exclusivos de oficinas.

Comercial: Es el destinado a la venta y comercialización de productos y mercaderías, como prestación de servicios, con ánimo de lucro.
Se clasifican en los siguientes tipos de establecimientos:

a) De superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados en edificios donde coexisten otros usos.
b) De superficie entre doscientos (200) metros cuadrados y mil (1000) metros cuadrados en edificios donde coexisten otros usos.

Hostelería y Ocio: Tiene por objeto la prestación de servicios de restauración (bares, cafeterías, restaurantes, etc..), solos o complementados con dotacionales de ocio, espectáculos y similares.

Artº 27.- Uso dotacional: definición y división

Es el que desarrolla actividades ligadas a los equipamientos públicos y privados, y a la dotación de servicios o abastecimientos a las personas o a la comunidad vecinal.

Se clasifican en los siguientes grupos:

1) Equipamientos.
2) Parques y Espacios Libres.
3) Centros Administrativos y Servicios Públicos.
4) Infraestructuras.
5) Transportes y Comunicaciones.

en sesión
13 JUN. 2000 de 19--
plenaria del día -- de
EL SECRETARIO.

Artº 28.- Usos pormenorizados

Son los asignados a cada una de las funciones de suelo en que se subdividen los sectores y que desarrollando los usos globales combinan criterios de naturaleza de la actividad, con criterios de intensidad, tamaño, localización, tipología edificatoria y otros

28.1.- Uso Residencial

1.1.- Vivienda unifamiliar aislada.
1.2.- Vivienda unifamiliar adosada.
1.3.- Vivienda unifamiliar escalonada.

28.2.- Uso Comercial

2.1.- Bajos comerciales.

2.2.- Edificios comerciales.

28.3.- Uso de Oficinas

3.1.- Bajos de oficina.
3.2.- Edificios de oficinas.

28.4.- Uso de Equipamiento

4.1.- Educativo.
4.2.- Cultural.
4.3.- Deportivo.
4.4.- Asistencial.
4.5.- Sanitario.
4.6.- Asociativo.
4.7.- Religioso.
4.8.- Espectáculos.
4.9.- Salas de reunión.
4.10.- Centros integrados.

28.5.- Uso de infraestructuras públicas

5.1.- Infraestructuras eléctricas.
5.2.- Infraestructuras abastecimiento de agua.
5.3.- Saneamiento y depuración.
5.4.- Instalaciones de telefonía, TV y radio.
5.5.- Evacuación de residuos y basuras.
5.6.- Protección ciudadana.
5.7.- Servicios urbanos.

... para hacer constar que estos ... y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 ... de ... de 19..
EL SECRETARIO,
Ayuntamiento de El Rosario SECRETARÍA
Fdo.: M.ª Anita Alonso Martínez

28 6.- Uso de Espacios Libres

6.1.- Verde de protección
6.2.- Jardín.
6.3.- Parque urbano.
6.4.- Area natural.
6.5.- Plaza.

A los efectos del desarrollo e interpretación de las Normas de Edificación es muy importante la definición precisa y sin ambigüedades de estos usos pormenorizados, en cuanto en cada zona serán incluidos o prohibidos. A este fin se toma como definición normativa la contenida en las Normas Subsidiarias generales del Municipio.

Por último, es obligado reiterar que lo determinado en esta Modificación habrá de desarrollarse obligatoriamente mediante Proyecto o Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, (cuando fueran necesarios) y Proyectos de Edificación.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día de de 19 EL SECRETARIO,
Mª Ángela Alonso Martínez

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN 4.1. USO RESIDENCIAL

Artº 29.- Condiciones Generales del Uso Residencial

29.1. Parcelación. Agregación y segregación de parcelas

Este documento de Modificación de Normas Subsidiarias incluye en sus planos una expresión gráfica de la estructura parcelaria del uso residencial. Su carácter es meramente indicativo y su finalidad es la de presentar una imagen aproximativa del objetivo territorial que se persigue con los criterios de ordenación que aqui se establecen.

El Proyecto de Reparcelación determinará con carácter vinculante la estructura parcelaria en el suelo residencial en todo el ámbito de la Unidad de Actuación.

Toda alteración de las parcelas así resultantes, ya sean segregaciones, agrupaciones o cualquier otra modificación de sus formas o dimensiones, deberá justificarse debidamente en un proyecto de parcelación, sobre el que se tramitará a la correspondiente licencia, siempre que estén autorizadas en las condiciones establecidas para la zona.

Toda parcela con dimensión inferior a la mínima permitida se considerará indivisible, debiendo constar este carácter en el Registro de la Propiedad.

En las parcelas que resulten con superficie inferior a la mínima permitida el Ayuntamiento de El Rosario podrá autorizar la edificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que tengan las características de solar

b) Que no haya posibilidad efectiva y razonable de reparcelación con otras colindantes.

c) Que satisfagan las restantes condiciones de aplicación, especialmente las higiénicas, que estas Normas establecen.

29.2. Determinación de la densidad de edificación:

El número máximo de viviendas permitido en cada parcela vendrá determinado por la aplicación del coeficiente de edificabilidad de zona. Este coeficiente establece la máxima superficie de edificación permitida por cada unidad dimensional de parcela, expresadas ambas en metros cuadrados. El cociente de

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que los planos y documentos fueron aprobados en sesión del día 13 JUN. 2000

Fdo.: Mª Anita Alonso Martín

dividir la edificabilidad neta así resultante por la superficie máxima de la "vivienda equivalente" asignada, computando a estos efectos sólo la parte entera de la cifra resultante, determina el número de viviendas que se permite construir en la parcela.

Se entiende por *vivienda equivalente* la superficie mínima de unidad habitacional autorizada, que se establece sólo a los efectos de regular la densidad del sector, de modo que, aunque la superficie de vivienda realmente construida no alcance esta dimensión, computará como una *vivienda equivalente*.

En cualquier caso, la edificabilidad neta asignada podrá materializarse en su totalidad sin que se supere el número máximo de viviendas obtenido por aplicación de lo aquí preceptuado.

La densidad máxima global de cada manzana, según la delimitación zonal que gráficamente se concreta en el Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados de este documento, viene expresada en el Anexo nº 1 de estas Normas Urbanísticas. La modificación del número de viviendas de cada parcela se hará mediante la aprobación de estudio de detalle, siempre que esto no suponga el aumento del número máximo de viviendas en cada manzana ni la expropiación del derecho de los propietarios de las parcelas integrantes de la misma, sobre el número de viviendas que les correspondiera por la superficie de sus parcelas. La tramitación de dicho estudio de detalle será comunicado a los propietarios de la manzana.

En los cuadros de este Anexo incluye así mismo el número máximo de viviendas que correspondería a cada manzana (agrupada) bajo la hipótesis de parcela única. La densidad así resultante tiene carácter de referencia para fijar las condiciones de licencia de obras en el caso de proyectos singulares de edificación sobre un conjunto o agrupación de parcelas no contemplado en el tratamiento más generalizado desde estas Normas Urbanísticas.

29.3. Categorización del uso residencial

Se establecen tres categorías o tipos edificatorios para el uso característico de vivienda unifamiliar. Su localización espacial se delimita en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados. Los parámetros urbanísticos definitorios de cada una de las zonas así resultantes se detallan en los cuadros que configuran el Anexo N°1 del documento de Normas Urbanísticas.

En el siguiente cuadro se resumen los parámetros básicos que definen los distintos tipos considerados:

TIPO	PARCELA MINIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	VIVIENDA MIN. EQUIV.
I	300 m²	1,00 m²/m²	100 m²
II	300 "	0,60 "	150 "
III	300 "	1,20 "	100 "

DILIGENCIA: ... 13 JUN. 2000 ... y documentos fueron apr... plenaria del día ... EL SECRETARIO,

Fdo., M.ª Anita Alonso Martínez

29.4 Limitaciones en las zonas de protección.

Cuando las parcelas destinadas al uso residencial se hallen afectadas en una parte de su superficie por solapamiento con "zonas de protección", bien estén éstas asociadas al valor natural de las laderas de barrancos o bien, a la zona de afección determinada por la Ley de Costas o por la Ley de Carreteras de Canarias, la edificabilidad asignada se localizará sobre el resto de la parcela libre de afección, con independencia de que el coeficiente de ocupación máxima permitida supere porcentualmente la proporción de parcela susceptible de edificar por aplicación de este precepto.

En la zona de servidumbre de protección determinada por la vigente legislación de costas será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/198 de 28 de julio y particularmente lo expresado en su apartado c) relativo a obras de reparación y mejora de las edificaciones y demolición total o parcial, en su caso.

29.4. Vivienda mínima:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio doble o dos sencillos, además de los espacios de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella. Para la estimación de la capacidad de la vivienda se computará de personas por dormitorio doble y una por sencillo.

29.5. Alturas:

Sin perjuicio de lo que se señala en las Normas especificas de zona, la altura libre de planta para viviendas será como mínimo de 2,50 m.

29.6. Vivienda de Protección Oficial:

Las viviendas de protección oficial deberán cumplir simultáneamente las Normas de Edificación de este documento y las de su reglamentación específica, en cuanto sean entre sí complementarias.

En el caso de que este doble cumplimiento dé lugar a contradicción se estará a lo siguiente:

a) En cualquier caso no podrán variarse las presentes Normas de Edificación en lo referente a los parámetros de aprovechamiento y de posición.

b) Las condiciones de forma, así como las higiénicas y estéticas podrán variarse (excepto la cota de referencia de planta baja) para adecuarse a la reglamentación de VPO siempre que se justifique debidamente.

plenaria del día ___ de 13 JUN. 2000 de 19

EL SECRETARIO,

Fdo. M.ª

Art" 30.- Ventilación

Es la capacidad de renovar el aire de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

Los sistemas de ventilación pueden ser:

a) Directos: Cuando se produzca mediante huecos abiertos a fachadas exteriores o interiores, o a planos de cubiertas.

b) Indirectos: Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos.

Sin perjuicio de las condiciones especificas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

Artº 31.- Iluminación

Es la acción de proveer de luz a un local. Puede ser:

a) Natural:
Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.

b) Artificial:
Cuando se utiliza como medio de iluminación el alumbrado eléctrico.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 luxes medidos sobre un plano horizontal trazado a 60 cm. del suelo.

Artº 32.- Soleamiento

Es la cantidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano del terreno que los rodea.

En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a sistemas de ordenación de plan de conjunto, la ordenación deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

a) Factor de Soleamiento en fachada:
1 hora de sol diaria, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja, en orientación sur, el día 22 de diciembre.

b) Factor de Soleamiento del suelo:
1 hora de sol diaria, medida en orientación sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio, y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45º trazado desde la línea de coronación.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos p
nos y documentos fueron aprobados 13 JUN. 2000 en ses
sesión del día de de 19

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martín

Artº 33.- Patio de parcela

Es el espacio libre interior a la parcela Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente, como valor del retranqueo a un lindero Las dimensiones mínimas de patios de parcela se establecen en las normas de los sistemas reguladores que los permiten

Artº 34.- Patio de luces

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminacion y ventilación.

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía. Para que un patio abierto tenga la consideración de fachada exterior, deberá cumplir las condiciones exigidas. Salvo limitaciones especificas contenidas en la normativa de los sistemas reguladores, las dimensiones de patios de luces serán las que más adelante se detallan.

34.1. Patios de luces abiertos:

Se consideran patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma, sea:

$P > F/ 1.5$, expresándose en metros todas las magnitudes.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,50 metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 metros, si ambos testeros son ciegos, ni a 6,00 metros si los testeros cuentan con huecos.

34.2. Patios de luces cerrados:

Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados serán función de la altura, y del destino de las piezas que se abren a los mismos.

Las distancias mínimas entre paramentos serán las que se detallan en el cuadro siguiente:

LUGARES QUE ABREN A PATIO	*DIMENSIÓN ENTRE PARAMENTOS*	
Dormitorios, piezas de estancia y trabajo.	1/3 H	Mínimo 3 x 3 m.
Cocina y tendederos	1 /4 H	Mínimo 3 x3 m.
Escaleras	1/6 H	Mínimo 2 x 2 m.
H = altura de coronación del patio		

CERTIFICO: Que para hacer constar que estos pla-
nos y documentos fueron aprobados en sesión
plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19...

La distancia entre parámetros se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.

En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión entre paramentos.
Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramentos frontal, aunque no estuviese edificado. En el último caso se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

Los patios de luces cerrados podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la del patio.

Artº 35.- Patio inglés.

Es el patio situado en contacto directo con una fachada de la edificación, cuyo suelo está por debajo de la rasante del terreno.

El patio inglés se situará siempre exteriormente al edificio y nunca en el interior del volumen edificado. Los patios ingleses deberán reunir las condiciones de patios de luces, y estar dotados de cerramientos, barandillas y protecciones adecuadas. Su ancho mínimo será de 3,00 metros.

Artº 36.- Patio técnico.

En los baños, aseos y otros locales no vivideros, podrá optarse por ventilaciones por conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica, o bien por patios técnicos de 0,80 x 0,80 que permitan el paso de un hombre para mantenimiento y limpieza.

Artº 37.- Construcciones en patios.

Los patios de luces, de parcela, o de manzana no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente lo admitan las normas del sistema de regulación que los afecte.

CIA: Se extiende para hacer constar que estos pla-
y documentos fueron aprobados en sesión
del día de 13 JUN. 2000 de 19
EL SECRETARIO,

Ayuntamiento de El Rosario SECRETARIA
Lcdo. M. Ayda Alonso Martínez

Artº 38.- Dotación de agua e instalaciones de fontaneria.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

La dotacion minima por vivienda en el uso residencial será de 150 l. por habitante y dia, con reserva para 7 días. Se considerará un minimo de habitantes por vivienda de 3 dormitorios

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantias sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano y en virtud de las facultades propias de esta Modificación de Normas Subsidiarias, no se podrán otorgar licencias para construcciones de ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto al consumo humano, de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, aforos, análisis, y garantía de suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las siguientes disposiciones generales:

- Normas básicas para las instalaciones anteriores de suministro de agua.
- Orden del Ministerio de Industrial de 9 de diciembre de 1975 (B.O.E. 1976-01-13)

Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por:

- La capacidad de abastecimiento en base a las dotaciones de agua fría y caliente exigidas en las Normas Técnicas de Diseño.

Artº 39.- Evacuación de aguas. Vertidos y desagües

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:

- Su capacidad de evacuación de aguas residuales y de lluvia en el edificio.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas para las aguas depuradas:

- Materiales decantables: 0,3 ml/l
- Kmno.4: 100mg/l
- DBO5: 25mg/l

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, asi como la D B O, se determinará en el agua que sobrenada.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión celebrada el día 13 JUN. 2000 de 19__ EL SECRETARIO.

En las instalaciones de depuración se garantizara además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores

El Ayuntamiento de El Rosario podrá ordenar que el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes a su juicio asi lo aconsejasen.

Toda actividad susceptible de provocarla contaminación o degradación del dominio publico hidráulico y en particular el vertido de liquidos y productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas requiere autorización administrativa.

Se prohibe la construcción y funcionamiento de fosas sépticas y pozos en los casos en que existe una red de saneamiento. Para las viviendas ya construidas se establece un plazo de cinco años para adecuarse a esta Ordenanza.

Se prohibe verter al subsuelo o a la red de alcantarillado:

a) Todos aquellos residuos que pudieran causar alguno de los siguientes efectos:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.
- Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Perturbaciones en los procesos y operaciones de las estaciones depuradoras que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño.

b) Los siguientes productos, cuando su cantidad pueda producir o contribuir a la producción de alguno de los efectos a que se refiere al apartado anterior:

- Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno, o cualquier otro tipo de sólidos, líquidos o gases inflamables o explosivos.
- Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.
- Gases procedentes de motores de explosión o cualquier otro componente que pueda dar lugar a mezclas tóxicas, inflamables o explosivas con el aire. A tal efecto, las medidas efectuadas mediante explosímetro, en el punto de descarga del vertido a la red de alcantarillado público, deberán dar siempre valores inferiores al 10% del límete inferior de explosividad.
- Sólidos, liquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la red o ser ocasionar alguna molestia.

LICENCIA ... nos y documentos fueron aprobados ... en sesión plenaria del día ... de ... de 19... EL SECRETARIO,

- Cenizas. carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera. sangre, estiércol, desperdicios de animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.
- Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción
- Aceite y/o grasas de naturaleza mineral, vegetal o animal.
- Fármacos desechables procedentes de industrias farmacéuticas o centros sanitarios que puedan producir alteraciones en estaciones depuradoras.
- Sólidos procedentes de trituradoras de residuos, tanto domésticos como industriales.
- Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.
- Estas prohibiciones lo serán sin perjuicio de los establecido, para algunos de los productos, en las concentraciones límites en el agua residual definidos posteriormente.

c) **Los siguientes vertidos en general:**

- Vertidos industriales liquidos-concentrados-desechables, cuyo tratamiento corresponda a la planta específica para estos vertidos o planta centralizada.
- Vertidos líquidos que, cumpliendo con la limitación de temperatura, pudieran adquirir resistencia pastosa o sólida en el rango de temperatura que pudiera dar en la red de alcantarillado público o planta depuradora.
- Vertidos discontinuos procedentes de limpieza de tanques de almacenamiento de combustibles, reactivos o materias primas. Estas limpiezas se realizarán de forma que la evacuación no sea a la red de alcantarillado público.
- Vertido de agua de cualquier procedencia cuyo contenido en sales no cumpla las limitaciones del punto siguiente.

Artº 40.- Evacuación de humos

Se prohibe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de combustión.

... se extiende para hacer constar que es... ... y documentos fueron aprobados en ... plenaria del día ___ de ___ de 19 .
EL SECRETARIO

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martínez

Artº 41.- Evacuación de basuras

Complementariamente regirán por las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos sólidos urbanos. Se prohiben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales y plenamente justificados, previo informe del Servicio Municipal correspondiente

Artº 42.- Instalaciones ligadas con la energía

42.1 Instalaciones de electricidad

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las siguientes disposiciones legales:

- Reglamento electrotécnico para baja tensión. decreto 2413/1973 de 20 de septiembre (B.O.E. 1973-10-09).
- Normas complementarias para la aplicación del reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973 (B.O.E. 1973-12-27,28,29 y 31)
- Regulación de la Dirección General de Energía (B.O.E. 1974-05-07).

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por:

- La potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuanta para el cálculo:
- Las previsiones de consumo de energía para alumbrado y usos de la actividad de acuerdo con las condiciones de dotación de las Normas Técnicas de Diseño.

42.2. Instalaciones de puesta a tierra

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan las Normas Técnicas de Diseño.

Las instalaciones de puesta a tierra quedará definida por:

- La resistencia eléctrica que ofrezca línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos, y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

...NCIA: Se extiende para hacer constar que estos pla-
...cumentos fueron aprobados en sesión
...del día ... de 13 JUN. 2003 de 19 ...
EL SECRETARIO

42.3. Instalaciones de combustibles liquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre contaminación Atmosférica, el Departamento municipal correspondiente vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.

42.4. Cuartos de calderas y contadores

Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las Leyes, Decretos, Instrucciones y Normas de ámbito estatal.

42.5. Instalaciones de energía solar

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficiente para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta provisión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura.

Artº 43.- Servicios telefónicos

Todos los edificios de nueva construcción, y destino distinto del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no, la conexión con el servicio telefónico.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas en base a:

- La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.
- La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local

Artº 44.- Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pla-
nos y documentos fueron aprobados en sesión
plenaria del día de 13 JUN. 2000 de 19
El Secretario

Artº 45.- Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilacion y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilacion de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalacion de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en plantas baja o sobre rasante.

En el uso residencial, se entienden como espacios no vivideros los vestibulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y cuartos de armario, asi como los aseos y cuartos de baños.

Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos.
- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.

Para la justificación de las características de los sistemas de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por laboratorio homologado.

Artº 46.- Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberán existir instalaciones de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza domésticas.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su Norma Técnica de Diseño.

Artº 47.- Aparcamientos

Todos los usos en el suelo urbano, deberán contar con una dotación de aparcamiento obligatorio regulada en las ordenanzas particulares de cada zona.

Las ordenanzas particulares de edificación (Capítulo 5 de estas Normas) establecen el número obligatorio de plazas por vivienda unifamiliar para cada tipología edificatoria. El aparcamiento podrá situarse:

...ENCIA: Se extiende para ... estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día ... de ... de 19...
EL SECRETARIO,

a) En el interior de la parcela.

b) En el interior de la edificación

c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados

d) En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento, es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b) no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de las de las viviendas o locales a cuyo servicios se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En los casos c) y d) de la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

Los locales comerciales, industriales dotacionales, o de destinos semejantes, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de aparcamientos, y en los que la tipología del edificio o local no permita la instalación en los mismos de plazas de aparcamiento, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en otros edificios, o en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a 200 metros del local considerado. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compraventa, o contrato de alquiler, que se incorporará a la propia del local.

Todas las zonas de sótano y semisótano quedarán excluidas del cómputo de la superficie edificada bajo rasante siempre que se destinen al uso exclusivo de aparcamiento.

Las plantas bajo rasante destinadas exclusivamente al uso de aparcamiento no contarán en el cómputo del número de plantas bajo rasantes ni en el de la profundidad desde la rasante de la acera.

En todos los casos tendrá que garantizarse el cumplimiento de las condiciones que estas Normas establecen, acerca del uso de garajes y servicios del automóvil.

La zona calificada como aparcamiento no será objeto de cambio de uso posterior, una vez dada la licencia de primera ocupación.

No se considerará plaza de aparcamiento, aquel espacio que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

13 JUN. 2000

Fdo. M.ª

Ayuntamiento de El Rosario
SECRETARÍA

Plaza mnima de aparcamiento

a) Un espacio de 2.20 x 4.50 metros, cuando se destinen a vehiculos automóviles, sin considerar accesos. El ancho de las vías de maniobra será como mínimo, para aparcamiento en batería de 4.50 metros y de 3.00 metros para aparcamiento en paralelo.

b) Un espacio de 2.70 x 6.50 metros, cuando se destine a vehiculos industriales ligeros.

c) Un espacio de 3.00 x 9.00 metros, cuando se destine a vehículos industriales semipesados.

Artº 48.- Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible de día y de noche.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras, y en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

La señalización será objeto de inspección por los departamentos competentes.

Artº 49.- Acceso a las edificaciones

El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado. En el último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público, al menos en 1/8 de su perímetro, con un mínimo de 5 metros, y tener en la línea de contacto entre ambos rasantes coincidentes. La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, entre la alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar al 12%.

En el caso de que la entrada al edificio se realice desde un espacio libre, público o privado, deberá ser posible la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basura, y coches de bomberos.

La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento, no superará los 100 metros.

El acceso principal al edificio estará siempre en planta baja.

...ENCIA: ... para hacer constar que estos pla...
...os y documentos fueron aprobados ... en sesión
plenaria del día ... de ... 13 ... de 19...
EL SECRETARIO.

Artº 50.- Elementos de circulación interior

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y comedores.

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

Los rellanos y áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1.50 x 1.50, si se trata de edificios sin uso público, y de 2.00 x 2.00 en caso de edificios de uso público.

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima, un espacio de 1.20 x 1.20 en el punto de arranque del tiro y en edificios de uso público 1.70 x 1.70. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1.20. Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artº 51- Portales y pasos de entrada de vehículos

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

El portal de entrada al edificio, exceptuando edificios de vivienda unifamiliar, tendrá un ancho mínimo desde la calle hasta el acceso a la escalera principal y a los ascensores, de 2.50 m² el hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1.30 metros, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja, la altura libre del portal no será inferior a 2.50 metros.

Las entradas de vehículos aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y como mínimo contarán con una zona horizontal de espera de 5 metros de longitud por 3,00 de anchura. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,40 metros.

...GENCIA: Se extiende para hacer constar que el ... en sesión
...os y documentos fueron aprobados
pleuaria del día ... de 13 JUN. 2000 de 19...
EL SECRETARIO.

Fdo.: M. Ángel Alonso Martínez

Artº 52- Escaleras

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior de 1.00 metro, ni podrán tener rellanos partidos, soluciones de escalera de caracol ni otras que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 metros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro, cuando no existan huecos de locales sobre el. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido, cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 metros.

Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano superará 1,25 metros.

En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 0,70 m².

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará además de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m²., y superficie de ventilación de al menos 0,50 m².

Podrá construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales.

Artº 53.- Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de utilización pública serán de aplicación los preceptos contenidos en la Ley 8/1.995 de "accesibilidad y supresión de barreras fisicas y de la comunicación".

LICENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pla
...os y documentos fueron aprobados en sesió
ordinaria del día ___ de 13 JUN. 2000 de 19__
EL SECRETARIO

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martínez

Artº 54.- Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios que establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia, si la hubiera

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artº 55.- Balaustres, antepechos y barandillas

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,90 metros de altura, como mínimo.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm., para evitar el paso de un niño, ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Cuando el edificio tenga terrazas accesibles a los usuarios, se aplicará a los petos la misma norma.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cm. y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos, no superará los 12 cm.

Artº 56.- Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones de las Normas Técnicas de Diseño.

...CIA: Se extiende para hacer constar que estos pla-
...y documentos fueron aprobados en sesión
...ncia del día ___ de ___ de 19___
EL SECRETARIO,

Fdo. Alfonso Martínez

Artº 57.- Aislamiento acústico

El nivel de ruido admisible en el interior de una habitación, con independencia del aislamiento térmico previsto en las disposiciones y normas antes establecidas en función del uso, no podrá exceder de 45 db (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones previstos en las Normas Técnicas de Diseño.

Artº 58.- Barreras antihumedad

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores serán estancas y tendrán una permeabilidad al aire inferior a 50 m^3/h..

Artº 59.- Calidad constructiva

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obras.

Además, de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Técnicas de Diseño en otros temas.

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y , en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales, además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión, en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliego de Condiciones, y demás legislación en materia de construcción que afecte al tipo de obra de que se trate.

Artº 60.- Condiciones generales estéticas

El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento. Por tanto cualquier actuación que afecte a la percepción que de la ciudad tienen sus habitantes, deberá ajustarse al criterio del organismo que los representa.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse

DILIGENCIA: Se extiende ... en sesión
y documentos fueron aprobados 13 JUN. 2000 de 19
...aria del día ... de ...
EL SECRETARIO

Fdo.: M.ª Anna Alonso Martínez

al uso, dimensiones del edificio, solucion de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color

Artº 61.- Composición de fachadas

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composicion de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas de este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes.

Artº 62.- Medianerías

Se permitirá el retranqueo de las construcciones por encima de los mínimos establecidos en edificación adosada, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse en todo caso su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

En nuevas construcciones que dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano general el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías o fachadas en general.

Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

VIGENCIA: 13 JUN. 2008

Artº 63.- Materiales en fachada

La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fabricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticas de cada zona

No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol, plaquetas, cerámica o similares, que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimientos fortuito de una de ellas; así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

Queda expresamente prohibida la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas a espacios libres, como en aquellas medianerías que provisionalmente hayan de quedar especialmente para ser vistas, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado.

La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

Artº 64.- Instalaciones en fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran no deberán perjudicar la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.

Los equipos de acondicionamiento, extracción o evacuación de humos en los locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.

Artº 65.- Salientes, cuerpos volados, entrantes

No se admitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los vuelos y la subterránea, salvo lo especificado en el Capítulo 5, Ordenanzas Particulares de la Edificación en cuanto a los retranqueos a linderos.

CIA: Se extiende para hacer constar que estos pla
documentos fueron aprobados en sesión
ria del día de 13 JUN. 2000 de 19
EL SECRETARIO

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martínez

Artº 66.- Marquesinas

Se prohibe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos.

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edifico en obras de nueva planta

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será siempre superior a 3,00 metros. El saliente de la marquesina no excederá del ancho de la acera menos 0,60 metros. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografias en escorzo de la fachada existente y la acera a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado público.

Las marquesinas no podrán verter por goteo ni a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cm., la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artº 67.- Portadas, escaparates y vitrinas

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de ancho inferior a 0,75 metros, la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá, rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19
EL SECRETARIO,
SECRETARÍA

Artº 68.- Muestras

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será de 10 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar

en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura maxima igual al espesor.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

   No podrán en ningún caso reducir la superficie de iluminación de huecos.

d) En los edificios, con uso exclusivo de espectáculos o comercial, podrán instalarse en la parte correspondiente de la fachada con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con locales con huecos situados a menos de 10,00 metros del anuncio o a 40,00 metros si lo tuviera enfrente.

f) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de las Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse, muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Artº 69.- Banderines

1º.- Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.

2º.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual al fijado por los balcones. Podrá tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3º.- En la edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,90 metros. En estas áreas también los banderines sobre marquesinas tendrán como máximo el mismo saliente de éstas.

4º.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, altura, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20,00 metros del anuncio.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión ... de ... de 19.. 13 JUN 2000 ... del pleno del ...

SECRETARÍA

Artº 70.- Cerramientos

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

En casos de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obra.

Los patios de parcela podrán cerrarse en plantas bajas, con vallas de altura inferior a 2,50 metros.

En edificaciones aisladas, el cerramiento de parcelas podrá resolverse de los siguientes modos:

a) 1,00 metros macizo y 1,50 metros permeable par cubrir la altura máxima de 2,50 metros.

b) Mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura.

La distancia entre el muro de cerramiento de parcela a vía y los muros de acondicionamiento de parcela, será como mínimo de 1,50 metros, medidos horizontalmente en el caso de rasante corregidas superiores a la de la vía.

En edificación aislada, los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 2,50 metros de altura máxima, con independencia de su longitud.

En ningún caso se permitirá la cornisa de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales domésticos.

Artº 71.- Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación a pla-

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente plano y documentos fueron aprobados en sesión ordinaria del día ___ de _____ de 19__

El Secretario

menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad públicos o particulares, que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida. Serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, evitando aquellas especies, que las haga incompatibles con el necesario equilibrio ecológico del área.

Artº 72.- Tratamiento de los espacios libres privados.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será discrecional, salvo las limitaciones anteriormente establecidas respecto a protección del arbolado.

Los espacios libres visibles desde las vías o espacios públicos se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

SECCIÓN 4.2. USO COMERCIAL

Artº 73.- Condiciones Generales del Uso Comercial

Los locales destinados a usos comerciales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La zona destinada al público deberá tener una superficie mínima de 6,00 metros cuadrados.

b) En el caso de que en el mismo edificio exista el uso de vivienda deberá disponer éste de accesos y escaleras independientes.

c) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda a las condiciones de la edificación principal.

d) Deberán disponer de servicios sanitarios:

Hasta 100 m²: 1 inodoro y 1 lavado.
Hasta 200 m²: 2 inodoros y 2 lavabos.
A partir 300 m²: se dividirán por sexos.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día ___ de ___ de 19__ 13 JUN. 2000
EL SECRETARIO,
Fdo. Mª Anita Alonso Martínez

e) La ventilación e iluminación cuando sea natural deberá tener huecos de superficie no menor de 1/8 de la superficie del local

f) Debera cumplirse la normativa contra incendios (NBE/CPI-96), tanto en lo referente a salidas de urgencia, aparatos e instalaciones, como en los materiales constructivos

g) Los centros comerciales en edificios aislados deberán tener plazas de aparcamientos en el interior de la parcela o en el interior de la edificacion a razón de 1 plaza cada 100 m² construidos.

SECCIÓN 4.3. USO DE OFICINAS

Artº 74.- Condiciones de las oficinas

Se incluyen en este uso pormenorizado las categorías correspondientes a servicios de la Administración pública, las oficinas privadas y los despachos profesionales.

Se establece una altura mínima de suelo a techo en edificaciones para este uso de 3,00 metros en todas las plantas.

Los locales de oficinas dispondrán de los aseos exigidos por la normativa general de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 metros cuadrados de superficie de oficinas.

Los despachos profesionales se podrán integrar en viviendas particulares, debiendo cumplir entonces las mismas condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el 35% del total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección.

SECCIÓN 4.4. USO DE EQUIPAMIENTO

Artº 75.- Condiciones Generales del Uso de Equipamiento

Como norma general deberán cumplir las condiciones del uso comercial y las instalaciones deberán cumplir las condiciones aplicables a los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponda.

Así mismo deberán cumplir la reglamentación contenida en el Reglamento de Espectáculos, cuando les sea de aplicación y, siempre, la NBE/CPI-96

13 JUN. 2003

Fdo.: M. Anita Alonso Martínez

Además, cada uno de los usos pormenorizados deberá cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

SECCIÓN 4.5. USO DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS

Artº 76.- Desarrollo de los servicios infraestructurales

a) Todo proyecto que desarrolle esta Unidad de Actuación que afecte a las instalaciones de infraestructura deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarios, en su caso. Esta coordinación deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso de redacción y ejecución. Se incluirán entre su documentación los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

b) El Ayuntamiento de El Rosario, a través de sus servicios técnicos, podrá regular las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.

SECCIÓN 4.6. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artº 77.- Condiciones generales del Uso de Espacios Libres.

Deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la congruencia con el área climática y biológica de esta zona oriental de la Isla de Tenerife.

El contenido ambiental de la Memoria incluye una relación de las especies vegetales que se consideran más adecuadas en aplicación del criterio señalado.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos ... en se... nos y documentos fueron aprobados ... 13 JUN. 2000 ... de 19.. pleneria del día ... de ... EL SECRETARIO

Ayuntamiento de El Rosario SECRETARÍA

CAPÍTULO 5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 5.1. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

A continuación se relacionan las normas específicas para cada zona de ordenanza, según el siguiente listado, cuya localización concreta figura en el Cuadro 1 del Anexo nº 1 de estas Normas.

- **A**. Vivienda unifamiliar aislada.
- **B.** Edificación unifamiliar adosada.
- **C**. Edificación unifamiliar escalonada.
- **D**. Edificación especial con bajo comercial.
- **E**. Normas y condiciones específicas del uso dotacional.
- **F**. Condiciones especiales del uso mixto residencial-dotacional.

Artº 78.- Ordenanza A.- (unifamiliar aislada)

La presente Ordenanza pretende aproximar una posible toma de postura con respecto a una interpretación particular, más cercana a los intereses del territorio que a aquellos otros derivados del aprovechamiento privado, a través de la definición de la línea perspectiva que se pretende para el espacio de Tabaiba Baja. Partiendo del objetivo ya definido de limitar el tipo edificatorio residencial únicamente a vivienda unifamiliar, parece prudente acudir a una definición específica de carácter gráfico de la resultante de la ocupación de la parcela por edificación. Para ello se acompaña como anexo la propuesta gráfica de ocupación de las parcelas poniéndola en relación con la variación de pendientes presentes en el área.

*Las determinaciones contenidas en este artículo (Ordenanza A) serán también de aplicación a la totalidad de las parcelas sujetas a la definición de **vivienda de reposición**, según lo expresado en el artículo 25 de estas Normas Urbanísticas.*

A.1.- Régimen de usos

El uso básico del área de Tabaiba Baja será el residencial en sus distintas tipologías edificatorias, teniendo en cuenta como uso pormenorizado característico el de vivienda unifamiliar aislada.

En el caso de que las condiciones de la parcela ofrezcan superficies edificables que permitan la localización de más de una vivienda, el número máximo de viviendas a colocar en el interior de una o varias parcelas será el que resulte de dividir dicha superficie edificable por la correspondiente a la vivienda mínima equivalente que tenga asignada según se indica en el Anexo nº 1 de esta Normas.

Uso condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la misma. Esta superficie

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados 13 JUN. 2000 en sesión plenaria del día ... de ... de 19
Fdo.: M.ª Anua Alonso Martínez
SECRETARÍA

computará a todos los efectos sin que pueda asignársele el exceso de edificabilidad que pudiera resultar del cálculo del número de viviendas en cada parcela

Serán usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos (sociales, administrativos, docentes, etc.)

Serán usos, incompatibles todos los demás.

A.2 - Condiciones de los solares edificables

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima permitida será de 300 m^2.

b) Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en ellas un círculo de 15,00 metros de diámetro.

c) La longitud mínima de fachada será de 9,00 metros.

d) No se limita el fondo máximo edificable en la parcela. En cada planta será el que figura en los cuadros del apartado A.10.

A.3.- Superficie máxima de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela de 0,30 (treinta por ciento).

A.4.- Condiciones de edificabilidad

Se establecen para las distintas zonas los coeficiente de edificabilidad máxima, de 0,60 m^2/m^2, 1,00 m^2/m^2 y 1,20 m^2/m^2, según se expresa en el cuadro general de características de las zonas que figura en el Anexo nº1 y en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados.

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo la rasante de calle cuando aquélla se destine a aparcamientos o servicios, ni los garajes proyectados a rasante de calle y adosados a linderos.

A.5.- Altura máxima de la edificación

a) La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas, que no podrá exceder de las señaladas en los cuadros que se incluyen en el apartado A.10.

b) Se permitirá la altura máxima siguiente, según el esquema gráfico adjunto:

- Para 1 planta, una altura de cornisa de tres con cincuenta (3,50) metros para cubierta plana y de cinco metros (5,00) para cubierta inclinada.

13 JUN. 2000

- Para 2 plantas, una altura de cornisa de siete (7,00) metros, con azotea, y ocho cincuenta (8,50) con cubierta inclinada.

- Para 3 plantas estas dimensiones se incrementarán en 3,00 metros.

c) Se permitirá la construcción de un garaje de una planta a rasante de calle para dos plazas con superficie máxima de 27 metros cuadrados y altura libre de 2,20 metros.

d) Si por el desnivel del terreno interior de la parcela se justificase establecer una rasante de explanación o cota superior a la de acera (rasante corregida), ésta no sobrepasará la altura máxima de 3,00 metros medidos en el punto medio del frente de la parcela, aplicándose entonces la medición de altura sobre parcela urbanizada, según se define en el Artº 22 de estas Normas.

A.6.- Alineaciones y rasantes

Se rigen por la ordenanza gráfica y por los planos de planta viaria de proyecto. En todos los casos la rasante de aplicación en el interior de la parcela será la "rasante corregida".(Artículo 21).

A.7.-Retranqueos y fachadas

La edificación quedará separada de los cerramientos, con fachada por todos sus costados y retranqueada como mínimo 3,00 metros de todos su linderos y 5,00 metros del frente, salvo en aquellas parcelas con frente a dos calles, en las que el retranqueo mínimo a éstas será también de 3,00 metros.

Sólo podrán adosarse dos edificaciones entre sí y siempre que no queden muros de continuidad sin fachada y siempre que previamente haya convenido con el propietario colindante para edificar en igual forma, convenio que habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar por escritura pública en el Registro de la Propiedad con la condición de no poderse cancelar sin autorización municipal, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

En los espacios libres interiores no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

En ningún caso podrá adosarse la edificación a alguno de los linderos. Se permitirá, no obstante, la construcción sobre rasante de un garaje que quede adosado a un lindero lateral y/o al posterior, de 27 metros cuadrados libres como máximo, en las condiciones que establece el art. A.5 de esta ordenanza. En el subsuelo de las separaciones a linderos no se permitirán construcciones.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día de 13 JUN. 2000 de 19..

EL SECRETARIO.

A.8.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados

Sólo se admiten incluidos dentro del cómputo de la edificación. Se consideran habitables y nunca podrán rebasar los frentes de retranqueo.

Fdo.: Mª Anna Alonso Martínez

A 9.- Acondicionamiento de la parcela

Cuando por razones de topografía sea necesario disponer muros de contención en su interior, su altura máxima no podrá superar los 3,00 metros y la separación de sus alineaciones no será en ningún caso inferior a 2,00 metros.

La nivelación del terreno precisa para adaptar las edificaciones al marco urbano se llevará a cabo donde resulte necesario, de modo que el perfil resultante no exceda en más o menos de 2,00 metros, el del terreno natural.

A.10.- Condiciones específicas de las distintas plantas

Una Ordenanza de aplicación a un territorio con las dificultades topográficas de Tabaiba forzosamente debe plantear las dos situaciones reales de relación entre la edificación y el acceso viario, según se trate de parcelas que ascienden a partir de la calle de acceso o bien, de aquellas otras descendentes a partir de aquélla. Para una mejor comprensión adjuntamos cuadros-resumen de las condiciones básicas de la edificación según se trate de uno u otro tipo:

Ladera abajo/plantas sobre rasante

PENDIENTES (P)	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	USO CARACTERÍSTICO	FONDO EDIFICABLE
P < 15%	2	PB – vivienda P1ª - vivienda	Libre Libre
15% < P < 25%	1	PB – vivienda	PB - 10 m.
25% < P	1	PB – acceso y garaje	PB - 8 m.

Se admite la construcción de sótanos destinados a garajes.

Ladera abajo/plantas bajo rasante

PENDIENTES (P)	Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE	USO CARACTERÍSTICO	FONDO EDIFICABLE
P < 15%	No se permiten		
15% < P < 25%	1	P1ª - vivienda	P1ª - 10 m.
25% < P < 40%	1	P1ª - vivienda P 2ª - vivienda	P1ª - 10 m. P 2ª - 10 m.
40% < P	2	P1ª - vivienda y garaje P2ª - vivienda	P1ª - 8 m. P2ª - 10 m.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19

EL SECRETARIO

Fdo.. M.ª Ángeles

Ladera arriba

PENDIENTES (P)	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	USO CARACTERÍSTICO	FONDO EDIFICABLE
P < 15%	2	PB – vivienda P1 – vivienda	Libre Libre
15% < P < 25%	2	PB – vivienda P1 – vivienda	PB - 10 m. P1ª - 10 m.
25% < P < 40%	3	PB-acceso y garaje P1ª - vivienda P2ª - vivienda	PB - 8 m. P1ª - 10 m. P2ª - 10 m.
40% < P	3	PB-acceso y garaje P1ª - vivienda P2ª - vivienda	PB - 8 m. P1ª - 10 m. P2ª - 8 m.

A.11.- Tipología de la edificación

Viviendas unifamiliares aisladas con jardín y con obligatoriedad de dotarlas con dos (2) plazas de garaje por vivienda.

A.12.- Número de plantas bajo rasante

No se permiten, excepto en aquellos casos, señalados en el apartado A.10 de esta ordenanza en los que, por razones de topografía, dichas plantas son vivideras.

A.13.- Casos singulares

a) En el supuesto de parcelas cuya forma y dimensiones ocupen fachada a dos calles, una superior y la otra inferior, la rasante origen para la medición de los parámetros aquí definidos será en todos los casos, la de cota inferior.

b) El caso anterior no puede, en ninguna circunstancia, dar como resultado formal un volumen distinto de la aplicación de las condiciones de esta ordenanza.

c) La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una (1) planta la altura máxima permitida, primando no obstante la adaptación topográfica.

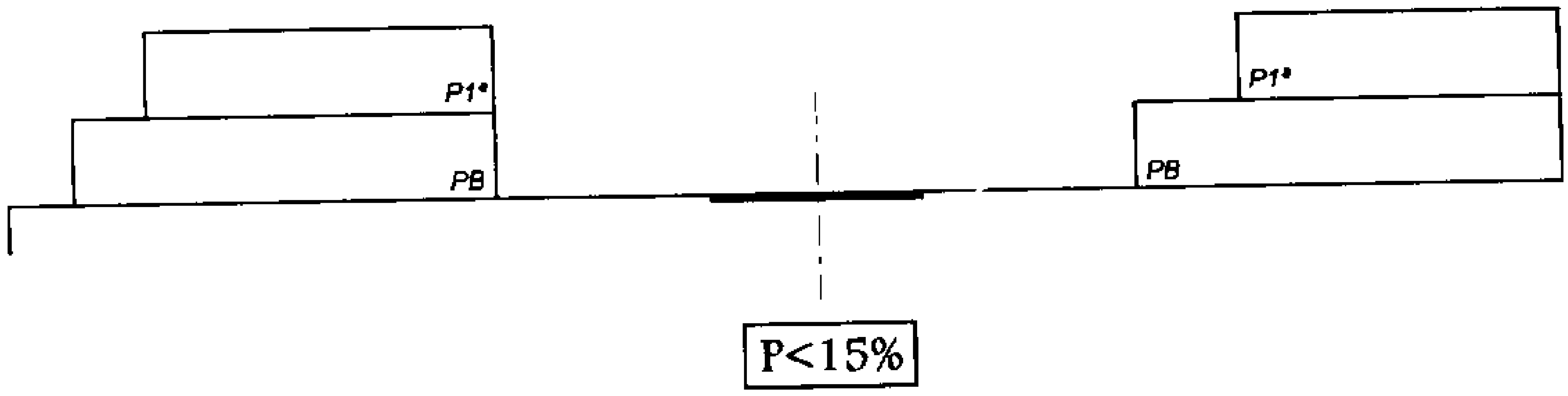
d) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la altura mayor de las fachadas enfrentadas, sin que en ningún caso se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El espacio libre restante habrá de recibir un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

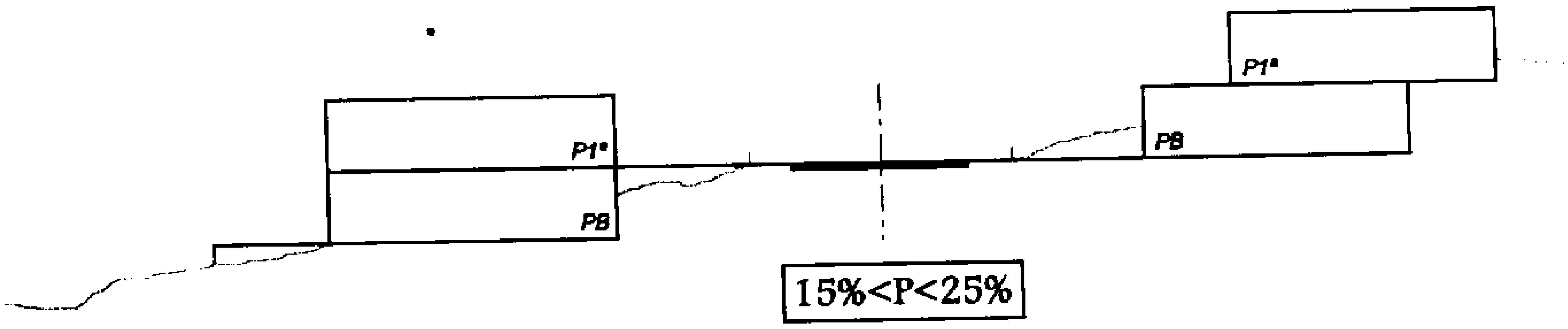
DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día ___ de 13 JUN. 2000 de 19__
EL SECRETARIO

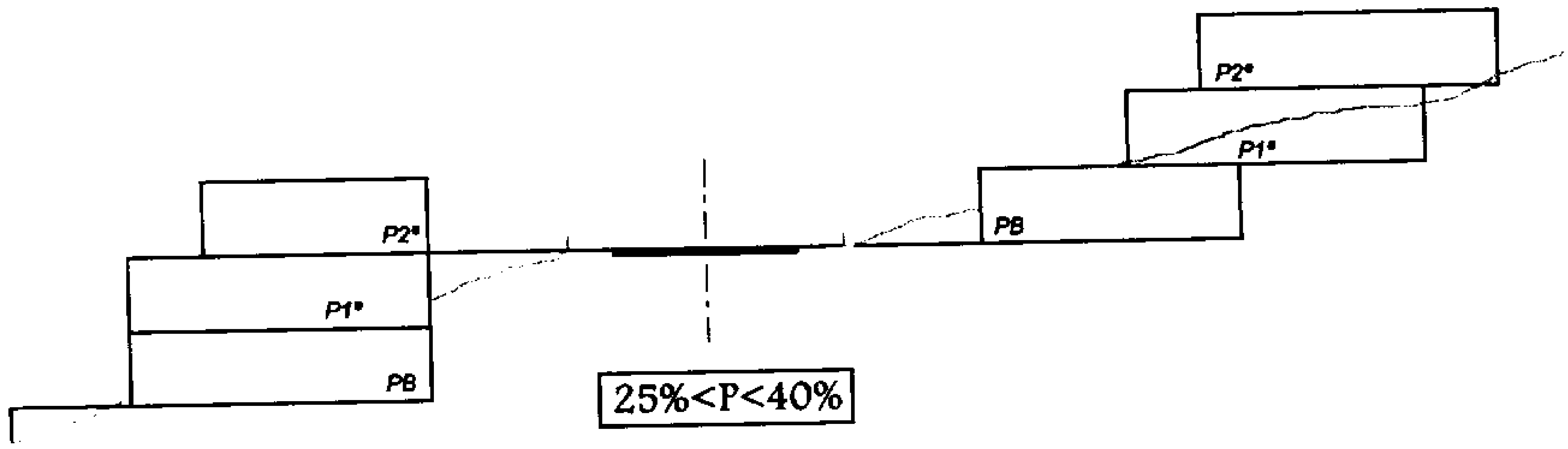
Fdo.: ... Alonso Martínez

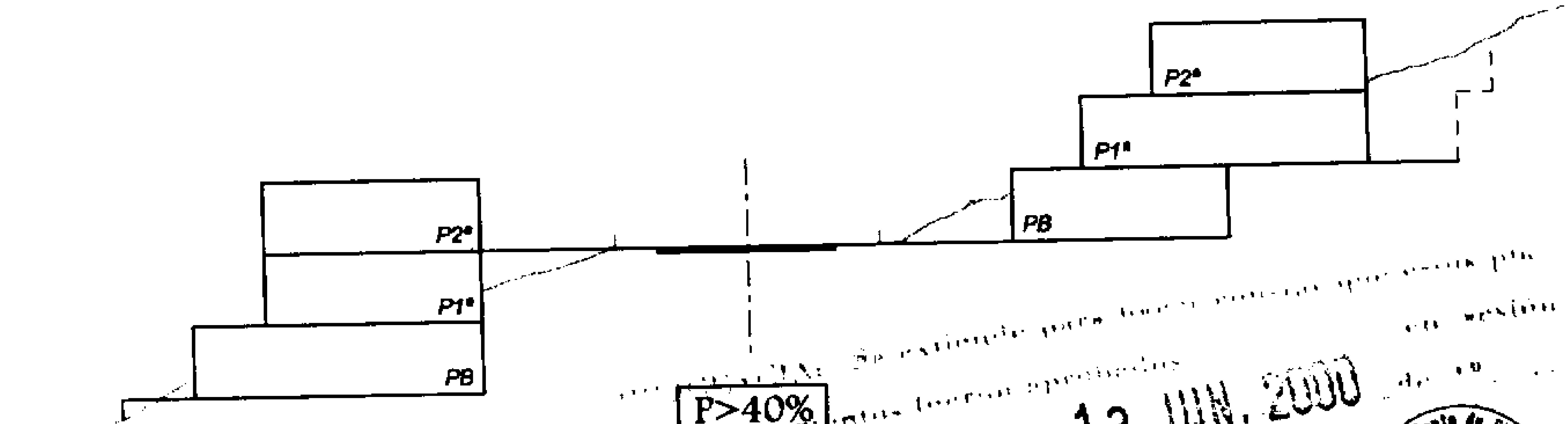
Ayuntamiento de El Rosario · SECRETARÍA

ORDENANZA GRÁFICA DEL USO RESIDENCIAL









13 JUN. 2000

Mª Ana Alonso Martínez

Artº 79.- Ordenanza B (unifamiliar adosada)

La presente ordenanza pretende incorporar como tipología alternativa a la unifamiliar aislada la de viviendas adosadas a situar en una zona carente de edificación en la actualidad, como método de inducción de nuevos intereses territoriales, mediante la agregación de parcelas que permita una colonización distinta del área. Con ello se pretende una toma de postura con respecto a una interpretación particular, más cercana a los intereses del territorio que a aquellos otros derivados del aprovechamiento privado, a través de la definición de la perspectiva que se pretende para el espacio de Tabaiba. Partiendo del objetivo general, ya definido, de regular el tipo edificatorio mediante viviendas unifamiliares aisladas, parece prudente introducir una tipología alternativa que no dañe al uso del suelo, acudiendo, al igual que en la ordenanza anterior, a una definición específica de carácter gráfico de la resultante de la ocupación de la parcela por la edificación.

B.1.- Régimen de usos

El uso básico de esta zona será el residencial, teniendo como uso pormenorizado característico el de vivienda unifamiliar adosada.

En el caso de que las condiciones de la parcela ofrezcan superficies construibles que permitan la localización de más de una vivienda, el número máximo de viviendas a colocar en el interior de una o varias de estas parcelas agrupadas será el resultante de la aplicación del Artículo 29 de estas Normas Urbanísticas.

Uso condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la misma. Esta superficie computará a todos los efectos sin que pueda asignársele el exceso de edificabilidad que pudiera resultar del cálculo del número de viviendas en cada parcela.

Serán usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos, (sociales, administrativos, docentes, etc.).

Serán usos incompatibles todos los demás.

B.2.- Solar edificable

Debe cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima permitida será de 300 m².

b) Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 15,00 metros de diámetro.

c) La longitud mínima de fachada será de 9,00 metros.

d) No se limita el fondo máximo edificable en la parcela. En cada planta será el que figura en los cuadros del apartado A.10 del Artículo 78 de estas Normas.

Diligencia: para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19__

EL SECRETARIO,

Fdo. M.ª A.

B.3.- Superficie máxima de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela de 0,60 (sesenta por ciento).

B.4.- Condiciones de edificabilidad

Se establecen para las distintas zonas los coeficientes de edificabilidad máxima, de 0,60 m^2/m^2 1,00 m^2/m^2 y 1,20 m^2/m^2, según se expresa en el cuadro general de caracteristicas de las zonas que figura en el Anexo nº 1 y en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados.

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante cuando ésta se destine a aparcamientos o servicios, ni los garajes proyectados a rasante de calles y adosados a linderos.

B.5.- Altura máxima de la edificación

a) La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas que no podrá exceder de las señaladas en los cuadros que se incluyen en el apartado A.10 del Artículo 78 de estas Normas.

b) Se permitirán las siguientes alturas máximas dimensionales:

- Para 2 plantas, una altura de cornisa de siete (7,00) metros, con azotea, y ocho cincuenta (8,50) con cubierta inclinada.
- Para 1 planta, una altura de cornisa de tres con cincuenta (3,50) metros para cubierta plana y de cinco (5,00) para cubierta inclinada.
- En las situaciones en que se admita una tercera planta estas dimensiones se incrementarán en 3,00 metros.

c) Se permitirá así mismo la construcción un garaje de una planta a rasante de calle para dos plazas con superficie máxima de 27 metros cuadrados, y altura libre de 2,20 metros.

d) Si por el desnivel del terreno interior de la parcela se justificase establecer una rasante de explanación a cota superior a la de acera (rasante corregida), ésta no sobrepasará la altura máxima de 3,00 metros medidos en el punto medio del frente de la parcela, aplicándose entonces la medición de altura sobre parcela urbanizada, según se define en el Artº 22 de estas Normas.

B.6.- Alineaciones y rasantes

Se rigen por la ordenanza gráfica y por los planos del viario de proyecto. En todos los casos la rasante de aplicación en el interior de la parcela será la rasante corregida.

DILIGENCIA: Se [illegible] para hacer constar que este [illegible]
[illegible] y documentos [illegible]
[illegible] pleno del día [illegible] de 13 JUN. 2000 [illegible]

B.7.- Retranqueos y fachadas

La edificación quedará separada del lindero frontal al menos 5,00 metros, y 3,00 metros a linderos laterales con parcelas vecinas. El retranqueo mínimo respecto del lindero trasero será de 3,00 metros. Este mismo retranqueo será de aplicación a los frentes en aquellas parcelas que lo tengan a dos calles. En los espacios libres resultantes no se permitira construcción alguna que perturbe su función de jardín.

La aplicación de la ordenanza gráfica persigue una disminución del impacto ambiental, recurriendo con carácter general a un escalonamiento de las plantas que posibiliten una buena adaptación al territorio y una mejora del aprovechamiento paisajístico.

B.8.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados

Se consideran habitables y sólo se admiten incluidos dentro del cómputo de la edificación.

B.9.- Acondicionamiento de la parcela

Cuando por razones de topografía sea necesario disponer muros de contención en su interior, su altura máxima no podrá superar los 3,00 metros y la separación de sus alineaciones no será en ningún caso inferior a 2,00 metros.

La nivelación del terreno precisa para adaptar las edificaciones al marco urbano se llevará a cabo donde resulte necesario, de modo que el perfil resultante no exceda en más o menos 2,00 metros, el del terreno natural.

B.10.- Condiciones específicas de las distintas plantas

Las dificultades topográficas del suelo ordenado exigen considerar las dos situaciones reales de relación entre la edificación y el viario, según se trate de parcelas que ascienden a partir de la calle de acceso o bien, que descienden a partir de la misma. Será de aplicación a estos efectos el cuadro resumen incluido en el apartado A.10 del Artículo 78 de estas Normas Urbanísticas.

B.11.- Tipología de la edificación

Viviendas unifamiliares adosadas, con jardín y con obligatoriedad de dotarlas con dos plazas de garaje por vivienda.

Cuando la edificación se proyecte en cuerpos separados deberá respetarse entre ellos una separación igual al doble de la fijada para separación a linderos, con obligatoriedad de crear fachadas a dichos espacios. En ningún caso la longitud máxima del frente en cada cuerpo será superior a 32,00 metros.

B.12 - Casos singulares

a) En el supuesto de parcelas cuya forma y dimensiones ocupen fachada a dos calles, una superior y la otra inferior, la rasante origen para la medición de los parámetros aquí definidos será en todos los casos, la de la cota inferior.

b) La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una (1) planta la altura máxima permitida, primando no obstante la adaptación topográfica.

c) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la altura mayor de las fachadas enfrentadas, sin que en ningún caso se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El espacio libre restante habrá de recibir un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

d) Cuando la pendiente media de la parcela sea superior al 40% se podrá ocupar con garaje la superficie de retranqueo de la edificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Ladera abajo: que el forjado de cubierta del garaje no rebase la cota de rasante del vial en el frente de la parcela.

Artº 80.- Ordenanza C (unifamiliar escalonada)

Se considera aquí de aplicación la exposición de motivos expresada en el preámbulo del artículo anterior (unifamiliar adosada). Este tipo edificatorio surge como consecuencia de la geometría en planta y alzado del terreno correspondiente a algunas parcelas situadas en el lado Norte de Tabaiba Baja, en las que, tanto su rasante natural (con pendiente media superior al 50%) como su profundidad con respecto al vial al que dan frente aconsejan acudir a soluciones específicas que no alteren los principios generales de ordenación que han de regir en el desarrollo de esta Unidad de Actuación.

C.1.- Régimen de usos

El uso básico de esta zona será el residencial, teniendo como uso pormenorizado característico el de vivienda unifamiliar escalonada, sólo permitido en la categoría residencial (tipo) 1.

El número máximo de viviendas será el resultante de la aplicación del Artículo 29 de estas Normas Urbanísticas.

Uso complementario condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados a la vivienda, con una superficie inferior al 20 % de la misma. Esta superficie computará a todos los efectos sin que pueda asignársele el

a del día 13 JUN 2010 de 19
Fdo.: Mª

exceso de edificabilidad que pudiera resultar del cálculo del número máximo de viviendas en cada parcela.

Son usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos (sociales, administrativos, etc.).

C.2.- <u>Solar edificable</u>

Debe cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima permitida será de 300 metros cuadrados.

b) La forma y dimensiones deben ser tales que se pueda inscribir él un círculo de 15 metros de diámetro.

c) La longitud mínima de fachada será de 9,00 metros.

d) El fondo máximo edificable vendrá limitado tan sólo por las distancias de retranqueo mínimo. El fondo de la edificación en cada planta queda regulado por la ordenanza gráfica que se adjunta, concordante con lo determinado a estos efectos en el Artº 78 de estas Normas.

C.3.- <u>Superficie máxima de ocupación</u>

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela de 0,60 (sesenta por ciento).

C.4.- <u>Condiciones de edificabilidad</u>

Se establecen para la zona de aplicación de esta ordenanza el coeficiente de edificabilidad máxima de 1,00 m^2/m^2, según se expresa en el cuadro general de características de las zonas que figura en el Anexo nº 1 de estas Normas.

No se incluye en la edificabilidad permitida la edificación bajo rasante destinada a aparcamientos, ni los garajes en rasante de calle.

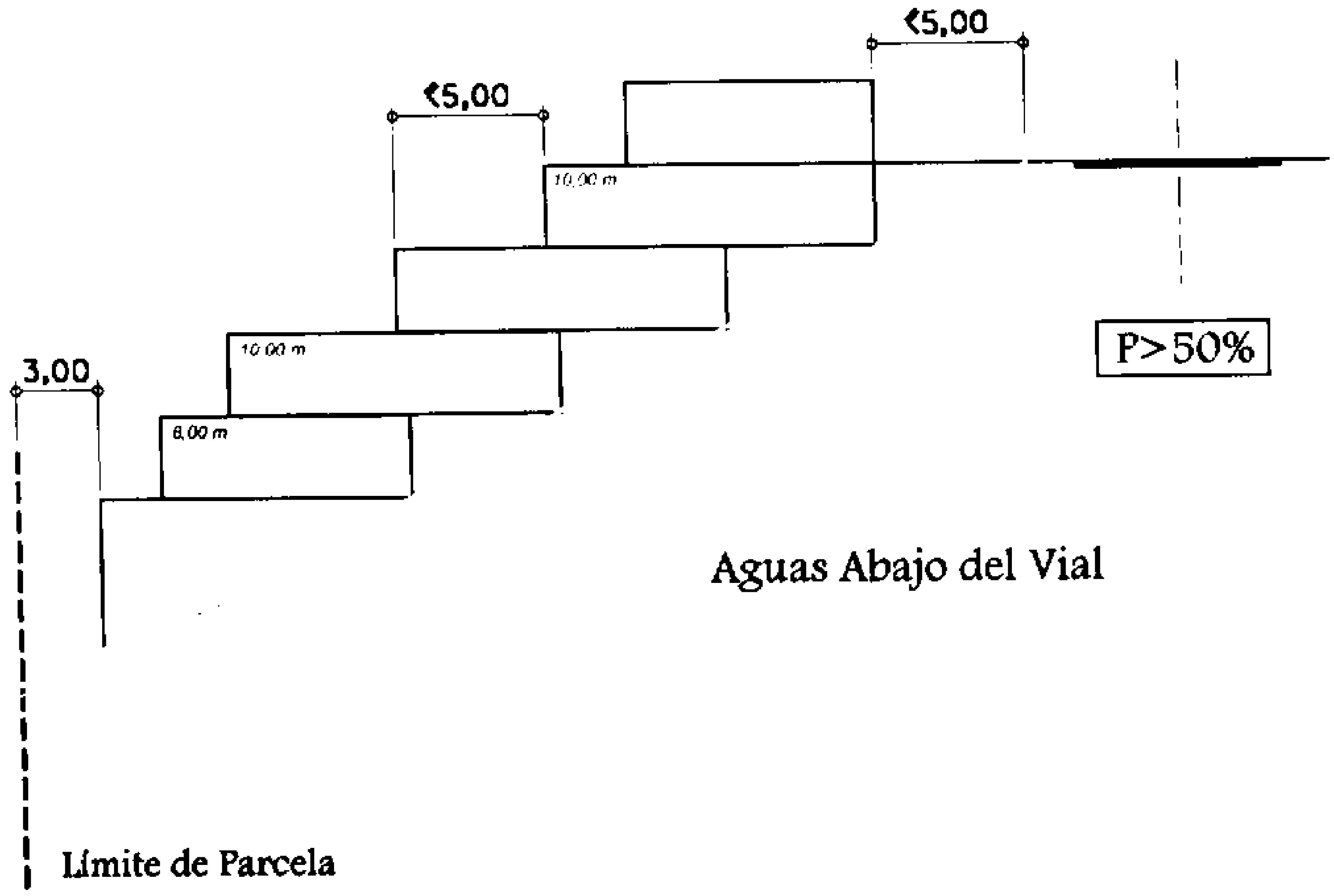
C.5.- <u>Altura máxima de la edificación</u>

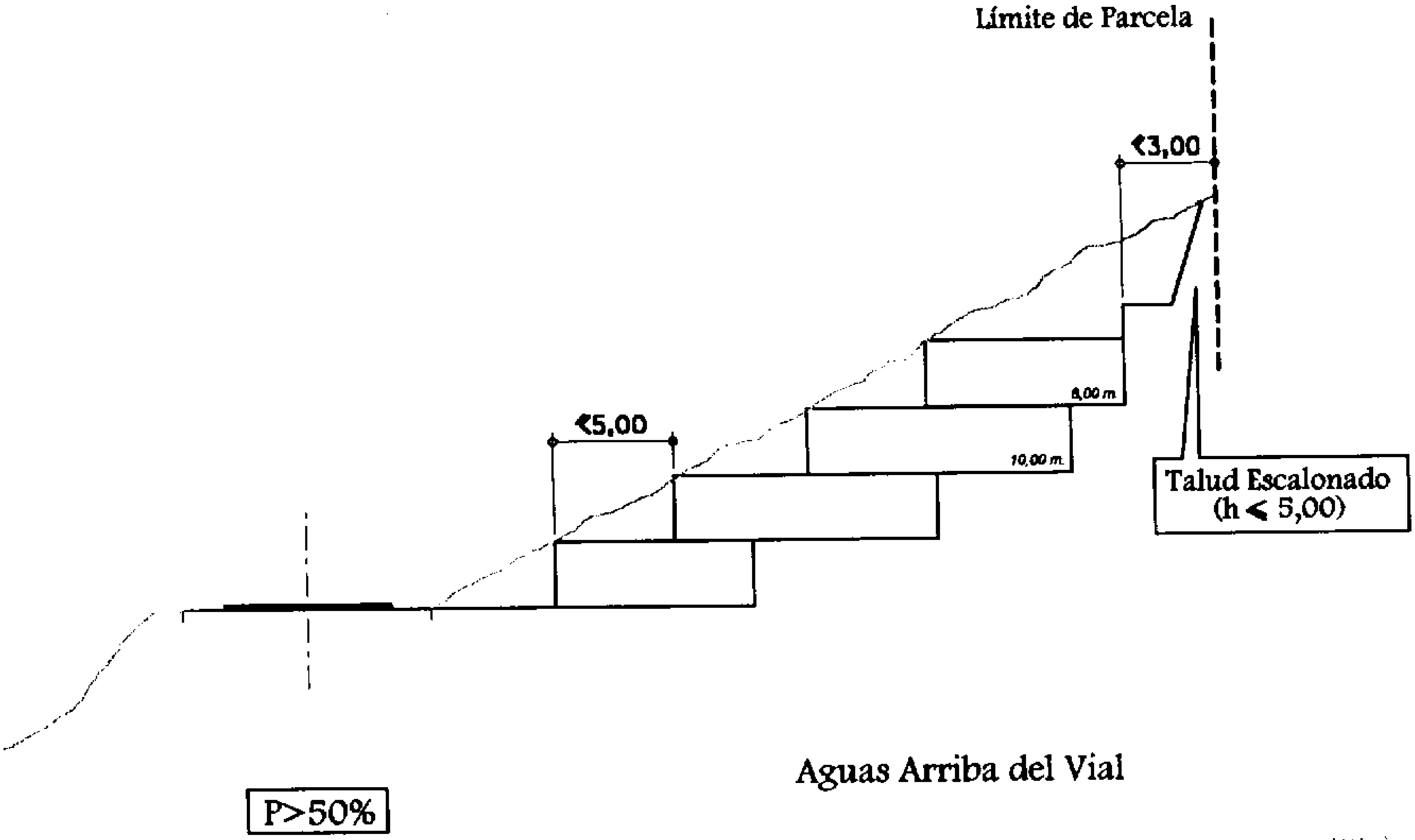
a) Se fija por el número de plantas las resultantes de la urbanización de la ladera resolviendo los encuentros según ordenanza gráfica adjunta:
   - <u>Ladera abajo</u>: retranqueo a vía de 5,00 metros y retranqueo de primer muro de acondicionamiento de parcela a 3,00 metros del lindero inferior.
   - <u>Ladera arriba</u>: retranqueo de 5,00 metros a vía y 3,00 metros de retranqueo posterior, formando talud escalonado, no pudiendo superar la edificación en ningún punto, la cota donde se encuentra situado el lindero posterior.

En ambos supuestos, prima la adaptación topográfica.

13 JUN. 2000 de 19
EL SECRETARIO

ORDENANZA GRÁFICA "C"
UNIFAMILIAR ESCALONADA





DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día — de 13 JUN. 2000 de 19..

EL SECRETARIO,

Fdo. ... Alonso Martínez

b) Se permitirán las mismas alturas máximas dimensionales que las señaladas en el apartado correspondiente del articulo anterior (unifamiliar adosada)

c) Se permite un escalonamiento máximo de una planta entre volúmenes independientes cuando la edificación se plantee en cuerpos separados en el sentido frente-fondo de parcela., primando no obstante, la adaptación topográfica.

d) Se permitirá la construcción de un garaje en la planta de rasante de calle para dos plazas con superficie máxima de 30 metros cuadrados y altura libre de 2,20 metros.

e) Si por el desnivel entre la rasante natural de la parcela y la de la calle a que da frente se justificase establecer una rasante de explanación a cota superior a la de la acera, esta no sobrepasará la altura de tres (3,00) metros, medidos en el punto medio del frente de la parcela aplicándose entonces la medición de altura sobre parcela urbanizada según se define en el Artº 22 de estas Normas.

C.6.- Alineaciones y rasantès

Se rigen por la ordenanza gráfica y por los planos de viario de proyecto. En cualquier caso, la rasante de aplicación en el interior de la parcela será la rasante corregida.

C.7.- Retranqueos y fachadas

La edificación quedará separada del lindero frontal al menos 5,00 metros y de los laterales y fondo un mínimo de 3,00 metros, salvo en aquellas parcelas que den frente a dos calles en que el retranqueo mínimo en éstos será también de 3,00 metros.

La aplicación de la ordenanza gráfica persigue una disminución del impacto ambiental, recurriendo al escalonamiento de las plantas para posibilitar una mejor adaptación al terreno natural y una mejora del aprovechamiento paisajístico.

C.8.- Salientes y vuelos

Se consideran habitables y, por tanto, incluidas dentro del cómputo de la edificación.

C.9.- Condiciones específicas de las distintas plantas

Las dificultades topográficas del suelo ordenado al que se asigna esta tipología edificatoria exigen considerar todas las posibilidades de adaptación al terreno urbanizado, considerando las dos situaciones reales de relación entre la edificación y el viario, según se encuentren las parcelas de uno u otro lado del

13 JUN. 2000
EL SECRETARIO
SECRETARÍA

mismo. En consecuencia, la ordenanza gráfica contempla estas dos situaciones, señalando criterios de distribución de los fondos edificables en función de esta circunstancia y de la pendiente o rasante corregida de cada parcela.

C.10.- Tipología de la edificación

Viviendas unifamiliares escalonadas con jardín y obligatoriedad de dotarlas de dos plazas de garaje por vivienda.

C.11.- Casos singulares

a) En el supuesto de parcelas cuya forma y dimensiones ocupen fachada a dos calles, una superior y la otra inferior, resolverá los encuentros con ambas vías según se establece en esta ordenanza, desarrollando la edificación bajo la idea de adaptación a la ladera donde se encuentra situada.

b) El caso anterior no puede, en ninguna circunstancia, dar como resultado formal un volumen distinto de la aplicación de las condiciones de esta ordenanza.

c) La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una (1) planta la altura máxima permitida, primando no obstante la adaptación topográfica.

d) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la altura mayor de las fachadas enfrentadas, sin que en ningún caso se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El espacio libre restante habrá de recibir un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

e) Cuando la pendiente media de la parcela sea superior al 40%, se podrá ocupar con garaje la franja de retranqueo delantero, cumpliendo con lo siguiente:

- Ladera abajo: el forjado de cubierta del garaje no rebase la cota de rasante del vial en el frente de al parcela.
- Ladera arriba: el número de plazas de aparcamiento resultante de la aplicación de la normativa, exija desmontar la totalidad de la parcela.

en sesión
13 JUN. 2000
EL SECRETARIO,

Artº 81.- Ordenanza D.- (edificación especial con bajo comercial)

La presente Ordenanza pretende regular las condiciones edificatorias de las zonas E-1 y E-2 en los que se admite el uso comercial como complementario del principal residencial, localizando aquel en los bajos de las edificación y sin que la superficie construida a ocupar supere el 10% de la total asignada a cada una de las parcelas que se delimiten.

D.1.- Régimen de usos

El uso básico de las zonas a las que se asigna este uso es el residencial. teniendo como uso pormenorizado característico el de vivienda unifamiliar aislada o pareada con uso comercial en una superficie no superior al 10% de la edificabilidad total de la parcela, localizado en la planta baja de la edificación (rasante de calle).

Se admite, en cumplimiento de las condiciones generales de habitabilidad, el uso de vivienda en planta baja.

Uso condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la misma.

Serán usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos, (sociales, administrativos, docentes, etc.).

D.2.- Solar edificable

Debe cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima será de 300 m².

b) Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 16,00 metros de diámetro.

c) La longitud mínima de fachada será de 10,00 metros.

d) No se limita el fondo máximo edificable en la parcela. En cada planta será el que figura en los cuadros del apartado A.10 del Artículo 78 de estas Normas.

D.3.- Superficie máxima de ocupación

La ocupación máxima de parcela vendrá determinada exclusivamente por los retranqueos al frente y fondo de parcela que se establecen en esta ordenanza.

D.4.- Condiciones de volumen

Edificabilidad máxima permitida: 0,60 m²./m².

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante, cuando se destine a aparcamientos o servicios, ni los garajes proyectados en rasante de calle para cumplir las dotaciones mínimas exigidas en estas Normas

D.5.- Altura máxima de la edificación

a) La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas, que no puede exceder de las señaladas en los cuadros que a tal efecto se incluyen en el apartado A.10 del Artículo 79 de estas Normas.

b) Se permitirán las siguientes alturas máximas dimensionales:

- Para 1 planta, una altura de cornisa de tres con cincuenta (3,00) metros para cubierta plana y de cinco (5,00) para cubierta inclinada.
- Para 2 plantas, una altura de cornisa de siete (7,00) metros, con azotea, y ocho cincuenta (8,50) con cubierta inclinada.
- Para 3 plantas estas dimensiones se incrementarán en 3,00 metros.

c) Se permite un escalonamiento máximo de una planta entre volúmenes independientes cuando la edificación se plantee en cuerpos separados en el sentido frente-fondo de parcela.

d) Se permitirá la construcción de un garaje de una planta en rasante de carretera para dos coches por vivienda con dimensiones máximas de 27 metros cuadrados.

D.6.- Alineaciones y rasantes

Se rigen por la ordenanza gráfica y por los planos viarios de proyecto. En todos los casos, la rasante de aplicación en el interior de la parcela será la "rasante corregida". Según lo definido en el Artículo 22 de estas Normas Urbanísticas.

D.7.- Retranqueos y fachadas

La edificación quedará separada por su lindero frontal como mínimo 5,00 metros y 3,00 metros a los linderos laterales. El retranqueo trasero será de tres (3) metros. En el espacio libre resultado del retranqueo frontal no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín y acceso.

D.8.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados

Se consideran habitables y sólo se admiten incluidos dentro del cómputo de la edificación.

...es y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19
EL SECRETARIO,
Fdo. M.ª Rita Alonso Martínez

D.9.- <u>Condiciones especificas de las distintas plantas</u>

Serán de aplicación en esta ordenanza los cuadros que a estos efectos se incluyen en el apartado A.10 del Articulo 78 de estas Normas.

D.10.- <u>Tipología de la edificación</u>

Viviendas unifamiliares aisladas o adosadas con jardín, con comercio en rasante de calle con carácter general y con obligatoriedad de dotarlas con dos plazas de garaje por vivienda y una plaza de garaje cada 100 metros cuadrados de uso distinto del de vivienda.

En el caso de agregación de parcelas y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal se permite el adosamiento de viviendas, manteniéndose en todo caso el retranqueo a linderos laterales de la parcela conjunta resultante.

Cuando la edificación se proyecte en cuerpos separados deberá respetarse entre ellos una separación mínima de 6,00 metros, con obligatoriedad de crear fachadas a dicho espacio.

D.11.- <u>Casos singulares</u>

a) En el supuesto de parcelas cuya forma y dimensiones ocupen fachada a dos calles, una superior y la otra inferior, la rasante origen para la medición de los parámetros aquí definidos será en todos los casos la de cota inferior.

b) El caso anterior no puede, en ninguna circunstancia, dar como resultado formal un volumen distinto de la aplicación de las condiciones de esta ordenanza.

c) La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una (1) planta la altura máxima permitida.

d) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la altura mayor de las fachadas enfrentadas, sin que en ningún caso se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El espacio libre restante habrá de recibir un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

13 JUN 2000

Fdo.. M.ª Anna Alonso Martinez

Art" 82.- Ordenanza E: Normas y condiciones específicas del uso dotacional

El uso dotacional, tanto de carácter público como de carácter privado, se pretende enmarcar en los parámetros físicos que regulan el uso residencial al objeto de su utilización estratégica tanto en la singularización de puntos concretos del territorio ordenado como en la formalización del espacio colectivo. Para ello se aportan las determinaciones de esta ordenanza, que a continuación se detallan para cada una de las clases de equipamiento.

82.1. Uso comercial (en parcelas con este uso característico asociado al residencial)

E.1.1.- Condiciones generales

Se localiza exclusivamente en las zonas (o manzanas) E-3 y E-4. Formará un conjunto unitario desde el punto de vista de su localización urbana, así como de sus accesos y formalización.

Usos compatibles: Administrativo, oficinas, servicios públicos, espacios libres, asociativo, sanitario, cultural asistencial y docente.

Usos incompatibles: Todos los demás.

E.1.2.- Solar edificable:

Superficie mínima: 300 metros cuadrados.

E.1.3.- Superficie máxima de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima será de 0,5 (50% de la superficie de la parcela).

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

E.1.4.- Condiciones de volumen

La edificabilidad máxima permitida será de 0,80 m^2/m^2

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecte bajo rasante cuando se destine a uso de aparcamientos o servicios complementarios del uso comercial, ni los garajes en rasante de calle para cubrir el número mínimo de plazas determinado por estas Normas.

M. Anita Alonso Martínez

E.1.5.- Altura máxima de la edificación

Una planta con altura de cornisa de tres con cincuenta (3,50) metros. con azotea. y cuatro con sesenta (4.60) metros con cubierta inclinada.

E.1.6. Retranqueos y fachadas

Con carácter general se establece un retranqueo de tres (3.00) metros a todos los linderos, debiendo tener el tratamiento de fachadas vistas todos los paramentos exteriores de la edificación.

E.1.7.- Dotación de aparcamientos

Este uso viene obligado a una dotación de aparcamientos en el interior de la parcela de una (1) plaza de 2,50 x 5,00 metros cada 100 m² de edificación.

82.2. Uso social y deportivo

La ordenación de Tabaiba Baja sólo determina el uso social en las manzanas E-3 y E-4 en una proporción del 5% de su edificabilidad total permitida, admitiéndose en las restantes, al igual que el deportivo, como complementario y compatible con otros usos.

Serán, pues de aplicación las condiciones que estas Normas Urbanísticas establezcan para el uso principal o característico al que se asocien.

82.3. Uso característico: Docente (en parcelas con este uso característico)

E.3.1.- Condiciones generales

Se localiza este uso como característico tan sólo en la parcela D-1.

Formará un conjunto unitario desde el punto de vista de su localización urbana, de sus accesos y formalización, con vistas al aprovechamiento o al diseño de las nuevas edificaciones destinadas a este uso.

Usos compatibles: Administrativo, oficinas, asociativo, cultural y deportivo. Se admitirá el uso de vivienda en una superficie no superior al 4% de la edificabilidad total asignada a este uso.

Usos incompatibles: Todos los demás.

E.3.2.- Solar edificable

Superficie mínima: la señalada en el plano de zonificación y usos pormenorizados para este uso.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día ___ de 13 JUN. 2000 de 19... -

EL SECRETARIO.

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martínez

E.3.3.- Superficie máxima de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima será de 0,60 (60% de la superficie neta de parcela)

E.3.4.- Condiciones de volumen

La edificabilidad máxima permitida será de 0,45 m^2/m^2

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecte bajo rasante cuando se destine a uso de aparcamientos, ni los garajes en rasante de calle para cubrir el número mínimo de plazas determinado por estas Normas.

La edificabilidad que se materialice deberá distribuirse en su interior de modo que ningún alzado (altura aparente) supere en más de una (1) el número máximo de plantas permitido.

Altura máxima: tres (3) plantas de altura de cornisa de once (11) metros con azotea y trece (13) metros con cubierta inclinada.

E.3.5 Retranqueos y fachadas

Con carácter general se establece un retranqueo de cinco (5,00) metros a todos los linderos, debiendo tener el tratamiento de fachadas vistas todos los paramentos exteriores de la edificación.

E.3.6.- Dotación de aparcamientos

Este uso viene obligado a una estación de aparcamiento en el interior de la parcela de una (1) plaza cada 100 metros cuadrados de edificación.

82.4. Uso de Espacios Libres (en parcelas con este uso característico)

E.4.1.- Condiciones generales

Usos compatibles: Servicios públicos, espacios libres y deportivo.
Usos incompatibles: Todos los demás.

E.4.2.- Condiciones de las parcelas

Superficie mínima: la señalada en el plano de zonificación u usos pormenorizados para las parcelas destinadas a este uso.

E.4.3.- Condiciones de volumen

Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m^2/m^2 sobre superficie neta de parcelas con superficie superior a 600 metros cuadrados. No se permite la edificación en parcelas de superficie inferior a la señalada.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 13 JUN. 2000 de 19__
EL SECRETARIO,
Fdo.: M.ª Antia Alonso Maoré

Ocupación máxima: 5% de la superficie neta de parcela.
Altura máxima: una planta con altura de cornisa no superior a 4,50 metros

E.4.4.- Régimen especial de protección

Los suelos calificados como espacios libres de uso y dominio público sobre los que recaiga, además, el carácter de protección, según se determina en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados y en el Anexo 1 de estas Normas quedarán afectados por las siguientes limitaciones:

a) En protección de la Autopista del Sur (TF-5): las determinadas por la legislación de Carreteras de Canarias para las zonas de servidumbre y afección.

b) En protección del dominio público hidráulico del Barranco de Los Guirres; las determinadas por las normas reguladoras de esta clase de dominio.

c) En la zona de servidumbre de protección de costa será de aplicación lo determinado a estos efectos en los artículos 24 y 27 de la Ley 22/1988 de 18 de julio, de Costas, especialmente en lo referente a los usos prohibidos y permitidos, bien de carácter ordinario o excepcional.

Artº 83.- Ordenanza F (condiciones especiales del uso mixto residencial - dotacional)

Se pretende mediante esta Ordenanza regular las condiciones edificatorias de las zonas E-3 y E-4 las que asigna el uso social y comercial asociado al residencial, de modo que se garantice la disponibilidad en el sector de una edificabilidad mínima destinada a los usos social y comercial, a la vez que se viabiliza la implantación de superficies destinadas a estos usos dotacionales sin limitación dentro de estas manzanas.

F.1.- Régimen de usos

El uso básico de las zonas a las que se caracteriza por este régimen es el dotacional en sus variantes de usos social y comercial, teniendo como uso complementario el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar tipo R-II.

Se destinará al menos un 5% de la edificabilidad asignada a la manzana al uso social y en igual porcentaje mínimo al uso comercial, admitiéndose de este modo hasta un 90% de dicha edificabilidad con destino al de vivienda unifamiliar en sus tipologías de aislada y adosada.

No obstante, no se limita la edificabilidad máxima que se pueda materializar en los citados usos dotacionales, que, en todo caso, se regularán por sus ordenanzas específicas, tal como se determina en el articulado correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pl... en sesión ... y documentos fueron aprobados ... 2000 de 19 ... plenaria del día ... de ...

EL SECRETARIO,

Fdo.: Mª Anita Alonso Mar...

Uso condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados con una superficie inferior al 20% de la total construible.

Seran usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos (administrativos, docentes, etc.)

F.2.- <u>Solar edificable</u>

Debe cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima será de 300 metros cuadrados.

b) Las restantes determinaciones se ajustarán a la del uso predominante de cada parcela que se delimite.

F.3.- <u>Superficie de ocupación</u>

Será de aplicación lo que se establece en estas Normas para el uso predominante que resulte en la parcela de que se trate.

F.4.- <u>Condiciones de volumen</u>

Edificabilidad máxima permitida: 0,80 m^2/m^2. No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecte bajo rasante, cuando se destine a aparcamientos o servicios, ni los garajes que se dispongan en rasante de calle para cumplir las dotaciones mínimas exigidas.

F.5.- <u>Otras determinaciones</u>

El resto de los parámetros y condiciones de la edificación se ajustarán a lo determinado en estas Normas Urbanísticas para el uso que resulte predominate en cada una de las parcelas a las que este Ordenanza les sea de aplicación.

F.6.- <u>Condición especial del uso residencial</u>

En cualquiera que fuese la asignación final de usos que se determine en aplicación de esta Ordenanza deberán quedar suficientemente garantizadas las condiciones de habitabilidad, aislamiento o independencia y seguridad de las viviendas que se proyecten, quedando a criterio del Ayuntamiento de El Rosario la exigencia de aprobación Estudio de Detalle previo al otorgamiento de licencia municipal.

en sesión

EL SECRETARIO

Fdo.

Artº 84.- Condiciones singulares de parcelas

Se refiere este artículo a condicionamientos específicos que se imponen a determinadas parcelas resultantes de esta ordenación, relativos a servidumbres derivadas del drenaje natural de las aguas superficiales y de la conveniencia de disponer de una dotación suplementaria de aparcamientos de uso público asociados principalmente al uso de la costa.

Estas condiciones se concretan en las siguientes determinaciones:

a) El cauce natural que cruza el sector de Tabaiba Baja en dirección Norte-Sur tendrá la consideración de servidumbre hidráulica compatible con los usos determinados por la ordenación.

   La materialización de esta servidumbre mediante la canalización de los tramos que lo demanden o que no vayan a ser tratados desde el Proyecto de Urbanización se impondrá como condición previa al otorgamiento de la licencia municipal de las obras de edificación.

b) En el plano de ordenación nº 2, de Zonificación y Usos Pormenorizados, se delimita una zona localizada en la manzana R-5 que se destina al uso de aparcamientos públicos, de dominio privado de la parcela en que se ubica.

   A los efectos del cómputo de edificabilidad a la superficie construida destinada a este uso le será de aplicación lo señalado en las ordenanzas A, B y C (Normas particulares de zona) para la edificación bajo rasante de calle o la destinada a aparcamientos y servicios.

Artº 85.- Régimen urbanístico de la red viaria

El área de Tabaiba Baja, objeto de esta Modificación de Normas Subsidiarias, limita al naciente con la Autopista del Sur (TF-1), catalogada como vía de interés regional en el vigente Plan de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El articulado de estas Normas Urbanísticas y la propia delimitación del suelo clasificado determinan la línea de edificación sobre el borde exterior de la zona de servidumbre en esta vía, de acuerdo con lo establecido en el vigente Reglamento de Carreteras de Canarias.

S/C de Tenerife, Octubre de 1999

ARQUITECTOS

Fdo: Rubén Henríquez Guimerá

Fdo: Aurelio Hernández Martínez

Fdo.: Mª Anna Alonso Martínez

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día ___ de ___ de 19__

El secretario,

13 JUN. 2000

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martínez

ANEXO

ANEXO

Se contienen en este Anejo los cuadros correspondientes a los parámetros urbanisticos básicos que caracterizan las distintas zonas determinadas por la ordenación del suelo urbano objeto de esta Modificación de Normas Subsidiarias. Complementan a los que se concretan en el articulado de estas Normas correspondiente a las ordenanzas particulares de los usos.

Los datos relacionados son, en cualquier caso, vinculantes y se han estructurado de acuerdo con la distribución de manzanas que figura en el Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados. En ellos se incluyen los que, referidos a la edificabilidad, mejor determinan los derechos al aprovechamiento de apropiación asociado a los solares resultantes del proceso de urbanización. Estos son los siguientes, asignados a cada una de las manzanas resultantes:

- Superficie.
- Número máximo de viviendas construibles
- Coeficiente de edificabilidad, en metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de solar urbanizado.
- Dotación mínima de aparcamientos en parcela edificable
- Uso característico asignado y su categoría, en su caso
- Superficie mínima de *vivienda equivalente*, a los efectos de la asignación del número máximo de viviendas por parcela
- Ordenanza particular aplicable de las Normas Urbanísticas
- Aprovechamiento lucrativo en unidades de edificabilidad

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos ... nos y documentos fueron aprobados en se... pleunria del día ___ de 13 JUN. 2000 de 19.

EL SECRETARIO,

Fdo.. M.ª Ana Alonso Martínez

CARACTERISTICAS PORMENORIZADAS DE LA ORDENACION

MANZANAS (m²)	SUPERFICIE (m²)	Nº DE VIVIENDAS (uds.) Reales	Agrupadas	Segregadas	COEFICIENTE DE EDIFICAB. (m²/m²)	EDIFICABILIDAD NETA Normativa	Real	DOTACION DE APARCAMIENTOS (uds.)	USO CARACTERISTICO (O PRINCIPAL)	SUPERFICIE VIV. EQUIVAL. (m²)	ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²)
[illegible]												
BR-1	13 193	311	158	157	1.20	15 832	31 257	316	Residencial III	100	A (artº 79) / B (artº 80)	15 832
BR-2	22 594	231	225	219	1.00	22 594	23 871	450	Residencial I	100	A (artº 79) / B (artº 80)/C(artº 81)	22 594
BR-3	2 945	7	11	7	0.60	1 767	1 729	22	Residencial II	150	A (artº 79) / B (artº 80)	1 767
BR-4	953	16	9	12	1.00	953	1 620	18	Residencial I	100	A (artº 79) / B (artº 80)/C(artº 81)	953
BR-5	18 744	65	74	65	0.60	11 246	10 538	148	Residencial II	150	A (artº 79) / B (artº 80)	11 246
BR-6	1 275	5	12	5	1.00	1 275	1 304	24	Residencial I	100	A (artº 79) / B (artº 80)/C(artº 81)	1 275
BR-7	825	8	8	8	1.00	825	878	16	Residencial I	100	A (artº 79) / B (artº 80)/C(artº 81)	825
BR-8	12 707	41	50	41	0.60	7 624	8 257	100	Residencial II	150	A (artº 79) / B (artº 80)	7 624
BR-9	20 558	636	246	246	1.20	24 670	53 766	492	Residencial III	100	A (artº 79) / B (artº 80)	24 670
BR-10	4 447	16	44	18	1.00	4 447	2 327	88	Residencial I	100	A (artº 79) / B (artº 80)/C(artº 81)	4 447
BR-11	4 054	32	40	27	1.00	4 054	3 253	80	Residencial I	100	A (artº 79) / B (artº 80)/C(artº 81)	4 054
BR-12	7 288	114	72	72	1.00	7 288	7 329	144	Residencial I	100	A (artº 79) / B (artº 80)/C(artº 81)	7 288
BR-13	8 732	109	87	81	1.00	8 732	11 479	174	Residencial I	100	A (artº 79) / B (artº 80)/C(artº 81)	8 732
BR-14	3 404	40	34	31	1.00	3 404	4 396	68	Residencial I	100	A (artº 79) / B (artº 80)/C(artº 81)	3 404
BE-1	3 205	8	19	8	0.60	1 923	2 056	38	Resid.\Com."B"	150	A (artº 79) / B (artº 80)/D(artº 82)	1 923
BE-2	2 770	9	16	9	0.60	1 662	1 631	32	Resid.\Com."B"	150	A (artº 79) / B (artº 80)/D(artº 82)	1 662
BE-3	1 968	4	14	4	0,8 x 0,9	1 417	1 417	28	Com.\Resid."A"	150	A (artº 79) / B (artº 80) F(artº 84)	1 417
BE-4	2 978	5	21	5	0,8 x 0,9	2 144	2 144	42	Com.\Resid."A"	150	A (artº 79) / B (artº 80) F(artº 84)	2 144
Suma residencial	**132 640**	**1 657**	**1 140**	**1 015**		**121 857**	**169 252**	**2 280**				121 857
BD-1	967	--	--	--	0.45	435	435	--	Docente público	--	E (artº 83.3)	0
BE-3	3 057	--	--	--	0,8 x 0,1	245	157	--	Com.\Resid."A"	--	A (artº 79) / B (artº 80) F(artº 84)	0
BE-4	2 978	--	--	--	0,8 x 0,1	238	238	--	Com.\Resid."A"	--	A (artº 79) / B (artº 80) F(artº 84)	0
Suma dotacional	**967**					**918**	**830**					0

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos … y documentos fueron aprobados … el … del día … de 13 JUN. 2000 … de 19

EL SECRETARIO

Fdo.. M.ª Ana Alonso Martínez

MANZANAS (m²)	SUPERFICIE (m²)	Nº DE VIVIENDAS Reales	Agrupadas	Segregadas	COEFICIENTE DE EDIFICAB. (m²/m²)	EDIFICABILIDAD NETA (m²)	DOTACION DE APARCAMIENTOS (uds.)	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE VIV. EQUIVAL. (m²)	ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²)
L-1	729	--	--	--	--	--	--	Espacio Libre	--	E (artº 83.4)	--
L-2	4 225	--	--	--	--	--	--	Espacio Libre	--	E (artº 83.4)	--
L-3	5 058	--	--	--	--	--	--	Espacio Libre	--	E (artº 83.4)	--
L-4	385	--	--	--	--	--	--	Espacio Libre	--	E (artº 83.4)	--
L-5	2 567	--	--	--	--	--	--	Espacio Libre	--	E (artº 83.4)	--
J-1	435	--	--	--	--	--	--	Jardín	--	E (artº 83.4)	--
J-2	200	--	--	--	--	--	--	Jardín	--	E (artº 83.4)	--
J-3	89	--	--	--	--	--	--	Jardín	--	E (artº 83.4)	--
J-4	1 724	--	--	--	--	--	--	Jardín	--	E (artº 83.4)	--
J-5	593	--	--	--	--	--	--	Jardín	--	E (artº 83.4)	--
J-6	5 905	--	--	--	--	--	--	Jardín	--	E (artº 83.4)	--
J-7	862	--	--	--	--	--	--	Jardín	--	E (artº 83.4)	--
J-8	763	--	--	--	--	--	--	Jardín	--	E (artº 83.4)	--
J-9	738	--	--	--	--	--	--	Jardín	--	E (artº 83.4)	--
J-10	1 186	--	--	--	--	--	--	Plaza pública	--	E (artº 83.4)	--
J-11	952	--	--	--	--	--	--	Jardín	--	E (artº 83.4)	--
J-12	836	--	--	--	--	--	--				
Suma esp. libres	**27 247**		**0**			**0**	**0**				**0**
Total	**160 [illegible]**	**[illegible]**	**1 140**	**1 015**	**122 7[illegible]**	**[illegible]0 082**	**2 280**				**121 857**

Nota.- *El cálculo del número de viviendas permitidas en cada manzana se ha efectuado bajo las tres siguientes hipótesis:*

a) Reales : Se han considerado las edificabilidades materializdas en las parcelas con edificación existente, que en general superan notoriamente las máximas permitidas con la nueva propuesta de ordenación.

b) Segregadas : Se han considerado las edificabilidades máximas determinadas por esta modificación aplicándose el cálculo de viviendas a cada una de las parcelas delimitadas inicialmente

c) Agrupadas :Se han considerado las edificabilidades máximas determinadas por esta modificación, aplicándose el cálculo de viviendas por manzanas completas.

Nota.- *La edificabilidad **normativa** es la resultante de aplicar las determinaciones de esta modificación a la totalidad de la superficie del sector de Tabaiba Baja*

*La edificabilidad **real** es la resultante de aplicar las edificabilidades ya materializadas en las parcelas actualmente edificadas, que resulta así notoriamente superior.*

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día ___ de ___ de 19

EL SECRETARIO,

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martínez