

PROYECTO :

**PLAN ESPECIAL DE  
REFORMA INTERIOR  
DE RADAZUL.**

Situación :

**RADAZUL  
T.M. EL ROSARIO.**

Promotor :

**RADINSA**

**ORDENANZAS**

ARQUITECTOS: ISABELINO MARTIN, JESUS ZAPATA. - c/ M. Villeneuve del Prado, 10. Puerto de la Cruz. - Tfno: 38 0959.  
JUAN A. GONZALEZ, MIGUEL LOPEZ. - c/ Enrique Wolfson 33. Ste Cruz de Tenerife. - Tfno: 27 16 13.

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN DE ...  
INSTRUMENTOS ...

EL ...



ORDENANZAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR DE RADAZUL

EL ROSARIO



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE RADAZUL

"EL ROSARIO"

ORDENANZAS

EQUIPO REDACTOR : ISABELINO MARTÍN

JESÚS ZAPATA

MIGUEL LÓPEZ

JUAN A. GONZÁLEZ

PROMOTOR : RADINSA



---

---

## INDICE

---

---

### CAPITULO PREVIO - GENERALIDADES :

- Artículo 10.- Contenido y Alcance
- Artículo 20.- Ambito de Aplicación
- Artículo 30.- Vigencia
- Artículo 40.- Revisión y Aplicación
- Artículo 50.- Obligatoriedad
- Artículo 60.- Interpretación
- Artículo 70.- Transitoriedad
- Artículo 80.- Terminología

### CAPITULO PRIMERO - NORMAS DE INDOLE ADMINISTRATIVA :

- Artículo 90.- Consultas e Informes
- Artículo 100.- Cédulas Urbanísticas
- Artículo 110.- Solicitud de Señalamiento de Alineaciones y Rasantes. Plazos.
- Artículo 120.- Actos Sujetos a Licencias
- Artículo 130.- Condiciones para el Otorgamiento de Licencia
- Artículo 140.- Cumplimiento de las Condiciones de la Licencia
- Artículo 150.- Obligaciones del Titular de la Licencia
- Artículo 160.- Suspensión de las Obras sin Licencia
- Artículo 170.- Contenido de la Solicitud de la Licencia
- Artículo 180.- Prescripciones Observables en la Ejecución de las Obras
- Artículo 190.- Responsabilidad de los Técnicos
- Artículo 200.- Responsabilidad de la Empresa y/o Promotor
- Artículo 210.- Modificaciones del Proyecto
- Artículo 220.- Documentación de la Obra
- Artículo 230.- Abandono o Paralización de las Obras
- Artículo 240.- Conclusión de las Obras
- Artículo 250.- Licencias de Primera Ocupación
- Artículo 260.- Vallado de Obra

### CAPITULO SEGUNDO - CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN :

- Artículo 270.- Tipos de Edificación
- Artículo 280.- Parcela Mínima



- Artículo 299.- Ocupación Máxima
- Artículo 309.- Altura Máxima
- Artículo 319.- Construcciones por Encima de la Altura Máxima
- Artículo 329.- Edificabilidad Máxima
- Artículo 329 Bis.- Densidad
- Artículo 339.- Altura de Pisos
- Artículo 349.- Retranqueos
- Artículo 359.- Separación entre Edificios
- Artículo 369.- Altura de Sótanos y Semisótanos
- Artículo 379.- Semisótanos
- Artículo 389.- Patios Abiertos a Fachada
- Artículo 399.- Alineaciones y Rasantes Exteriores
- Artículo 409.- Cerramiento de Parcela
- Artículo 419.- Configuración y Tratamientos de los Espacios Libres
- Artículo 429.- Construcciones Auxiliares
- Artículo 439.- Aparcamientos

CAPITULO TERCERO - NORMATIVA HIGIENICA DE LA EDIFICACION :

- Artículo 449.- Condiciones Generales de Habitabilidad
- Artículo 459.- Condiciones Mínimas de Viviendas
- Artículo 469.- Condiciones de Iluminación
- Artículo 479.- Condiciones de Ventilación
- Artículo 489.- Normas Básicas para Instalaciones
- Artículo 499.- Aislamiento
- Artículo 509.- Portales
- Artículo 519.- Ascensor Obligatorio
- Artículo 529.- Chimeneas de Ventilación
- Artículo 539.- Cuartos de Basura
- Artículo 549.- Escaleras
- Artículo 559.- Reservas de Agua

CAPITULO CUARTO - NORMAS DE USO :

- Artículo 569.- Clasificación
- Artículo 579.- Usos Complementarios
- Artículo 589.- Uso Residencial - Categorías
- Artículo 599.- Usos Compatibles con el Residencial
- Artículo 609.- Red Viaria Urbana
- Artículo 619.- Uso Libre Público
- Artículo 629.- Usos Compatibles con el Libre Público
- Artículo 639.- Uso Docente
- Artículo 649.- Usos Compatibles con el Docente
- Artículo 659.- Uso Comercial

A) Comunicaciones y otras infraestructuras  
 B) Espacios Libres  
 C) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



CAPITULO QUINTO - NORMATIVA ESTETICA :

- Artículo 669.- Proyectos
- Artículo 679.- Muros de Cerramiento
- Artículo 689.- Colores
- Artículo 699.- Cubiertas
- Artículo 709.- Ajardinamiento
- Artículo 719.- Composición
- Artículo 729.- Regulación de Vistas

CAPITULO SEXTO - ORDENANZAS PARTICULARES :

- Artículo 739.- Aldeas
- Artículo 749.- Bungalows Colonias
- Artículo 759.- Unifamiliares Adosadas
- Artículo 769.- Residencial Semi-Extensiva
- Artículo 779.- Residencial Semi-Intensiva
- Artículo 789.- Residencial Escalonada Intensiva
- Artículo 799.- Residencial Colgada Semi-Intensiva
- Artículo 809.- Residencial Escalonada Semi-Intensiva
- Artículo 819.- Residencial Turística
- Artículo 829.- Residencial Colgada
- Artículo 839.- Ciudad Jardín Extensiva
- Artículo 849.- Ciudad Jardín Semi-Extensiva
- Artículo 859.- Equipamiento Comunitario
- Artículo 869.- Civico-Comercial (Zona Baja) = PARCELAS A-2, A25
- Artículo 879.- Comercial (Zona Alta)
- Artículo 889.- Club Nautico
- Artículo 899.- Escolar
- Artículo 909.- Socio Cultural
- Artículo 919.- Deportivo
- Artículo 929.- Parque Urbano
- Artículo 939.- Protección no Edificable
- Artículo 949.- Protección de Costas y Barrancos

CAPITULO SEPTIMO - DISPOSICION FINAL :

- Artículo 959.- Interpretación de las Ordenanzas



CAPITULO PREVIO - GENERALIDADES



CAPITULO PREVIO - GENERALIDADES

Artículo 19.- CONTENIDO Y ALCANCE.

- 1.- En aplicación de los artículos 85.1 y 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Suelo, las presentes Ordenanzas contienen la reglamentación detallada del uso del suelo, volúmenes, usos y condiciones higiénico-sanitarias de las construcciones e instalaciones, así como las características estéticas de la edificación y su entorno.
- 2.- Se regulan también las condiciones para la tramitación de las Licencias de Obra y de Primera Ocupación, y el establecimiento de los distintos usos autorizados por el Planeamiento Superior.
- 3.- Se establecen además las condiciones generales para la ejecución y desarrollo del Plan.

Artículo 20.- AMBITO DE APLICACION.

- 1.- El presente Plan Especial de Reforma Interior, se redacta en desarrollo de las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario y es de aplicación en todo el ámbito señalado en Plano de Zonificación adjunto, en base a lo establecido en los artículos 179 y 187 de las Ordenanzas Generales y Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento del Rosario, Dirección General de Urbanismo y RADINSA.
- 2.- Su límite exacto es el fijado en los correspondientes planos de Ordenación y cuya descripción literal es la siguiente:  
Norte ----- Margen bajo del antiguo camino a Candelaria.  
Sur ----- El Mar.  
Este ----- Eje del Barranco que la separa con la Urbanización "Costa Caricia".



Oeste ----- Eje del Barranco que la separa con la Urbanización "Tabaiba".

Artículo 39.- VIGENCIA.

- 1.- Entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín de la Comunidad Autónoma y será inmediatamente ejecutivo (Artículo 56 de la L. S.).
- 2.- Mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo que sea formalmente modificado en alguno de sus extremos, o sustituido en su totalidad por alcanzarse alguno de los supuestos que se señalan en el Artículo siguiente:

Artículo 40.- REVISION Y MODIFICACION.

- 1.- Sin perjuicio de lo previsto en el Título Previo, toda modificación o ampliación de los elementos que contiene el presente Plan, requerirá nueva tramitación, conforme a lo establecido en los artículos 49 de la Ley del Suelo y los correspondientes a las secciones 1ª, 3ª y 7ª del Capítulo Tercero de La Reglamentación de Planeamiento.

Serán supuestos que, en relación a su importancia, motivarán la procedencia de su sustitución o revisión, los siguientes:

- a) Cuando así se determine por Planeamiento de indole superior redactado con posterioridad al actualmente vigente.
- b) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar el Plan sea de tal importancia que altere sustancialmente el destino del suelo según se determina en aquél (Art. 58.1.3ª de la Ley del Suelo.).
- c) Cuando se den las circunstancias señaladas en el art. 51.1 de la Ley del Suelo, o cuando la Administración Urbanística aprecie otro tipo de circunstancia que aconseje su revisión.

sustitución, por iniciativa propia o a instancia de los particulares.

Artículo 59.- OBLIGATORIEDAD.

- 1.- Las determinaciones contenidas en el presente Plan obligan por igual a los particulares y a la Administración (art. 51.1 L. S.), incluyendo por ello las limitaciones a que se refiere el art. 58.1.1ª y 2ª de la Ley del Suelo.
- 2.- Será de aplicación lo señalado en los artículos 60 y siguientes de la Ley del Suelo para el caso de los edificios, instalaciones e industrias erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan.

El Ayuntamiento y la Administración competente ejercerán la fiscalización y fomento del cumplimiento del presente Plan, dentro de sus competencias respectivas, según señalan los art. 189 y 190 de la Ley de Suelo sin Perjuicio de ello, el M.O.P.U o la Consejería correspondiente del Gobierno Autónomo y el Cabildo ejercerán las competencias que le atribuye la Ley 51/74 de carreteras en relación con este Plan.

- 3.- La vulneración de las determinaciones del presente Plan implicará la aplicación de lo establecido en el art. 184 de la L.S., así como a lo que determina el cap. Segundo del Título IV de la misma y el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística. (R.D.U.).

Artículo 60.- INTERPRETACION.

- 1.- Las determinaciones de este Plan deben interpretarse de acuerdo a su contenido y los fines y objetivos expuestos en la Memoria. Los planos de ordenación son expresión gráfica de las determinaciones de las Ordenanzas. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus trazados y sistemas de representación.
- 2.- En todo caso actuará como documento de referencia las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario y los criterios interpretativos que en ella se definen.



Artículo 79.- TRANSITORIEDAD.

- 1.- A su entrada en vigor, este Plan Sustituirá a cualquier disposición municipal reguladora de la edificación y urbanización que pudiera existir para el ámbito del mismo, salvo que expresamente se acordara su vigencia en la Ordenanza de zona correspondiente.
- 2.- En aquellas edificaciones existentes que a la entrada en vigor del presente Plan resultaran fuera de Ordenación, se permitirán las obras menores definidas en este Plan, que no tengan por objeto en ningún caso ni la alteración del uso al que están destinados, ni incremento alguno de volumen o superficie edificada.

Artículo 80.- TERMINOLOGIA.

Con intención de facilitar la lectura y aplicación del presente PERI, se relacionan las abreviaturas y definiciones siguientes:

1.- Abreviaturas:

- L. S. = Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- R. D. = Real Decreto.
- R. P. = Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley del Suelo.
- R.D.U. = Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley del Suelo.
- R.G.U. = Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley del Suelo.
- N. S. = Normas Subsidiarias.
- P. E. = Plan Especial.
- P.E.R.I. = Plan Especial de Reforma Interior.
- E. D. = Estudio de Detalle.
- P. U. = Proyecto de Urbanización.
- S. U. = Suelo Urbano.



## 2.- Definiciones:

- 1.- Parcela: Proporción neta de suelo urbano edificable.
- 2.- Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en este Plan, es apta para su edificación.
- 3.- Eje de Calle o vía: Línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la vía entre flancos opuestos de calle.
- 4.- Alineación Vial: Línea trazada a lo largo de la vía, que separa el espacio público del privado.
- 5.- Línea de Fachada: Define el límite de la edificación externo en cada parcela.
- 6.- Ancho de Vía: Distancia entre alineaciones o flancos opuestos de un vial.
- 7.- Rasantes: La rasante de la vía es el perfil longitudinal de la alineación de vial en su eje; la rasante de la edificación es la cota a que debe estar situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público a que da frente.
- 8.- Fachada: Cualquier paramento exterior o interior del edificio, ya sea dando a vía, patio o a espacio resultante de retranqueo.
- 9.- Retranqueo de la Edificación: Puede ser de manzana, de edificación o de plantas, y es la distancia ortogonal entre la alineación del vial y la línea de fachada, entre la línea de fachada y la línea de retranqueo de otra planta, o entre la fachada y la línea límite con otra parcela.
- 10.- Frente Edificable: Longitud de fachada a la vía pública preceptiva para edificar.
- 11.- Fondo Edificable: Máxima longitud permitida entre la línea de fachada y la alineación de fondo de la parcela.
- 12.- Ocupación: Relación entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela.

- 13.- Edificabilidad: Relación entre la superficie de techo de la edificación y la superficie de la parcela. Viene expresada en  $m^2/m^2$ .
- 14.- Altura de la Edificación: Se regulará mediante el número de plantas enteras permitidas .
- 15.- Planta Baja: Piso bajo del edificio dentro de los límites que en relación a la rasante se señalan.
- 16.- Planta Piso: Toda planta por encima de la baja.
- 17.- Plana Sótano: La situada por debajo de la rasante de la vía, espacio público o terreno colindante, con las excepciones previstas en las Normas Generales de Volumen.
- 18.- Planta Semisótano: La que según las condiciones del párrafo anterior cuente con un paramento vertical en el que sea posible la apertura de huecos de dimensiones no mayores a 80 cms.
- 19.- Patio Ingles: Es el pozo o franja practicado al pie del paramento de fachada con objeto de ventilar e iluminar sótanos y semisótanos.
- 20.- Patio de Luces: Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener ventilación e iluminación.
- 21.- Elementos Salientes: Elementos constructivos de la edificación no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o de la línea de fachada.
- 22.- Cuerpos Salientes: Elementos de vuelo que sobresalen de la alineación o línea de fachada y son habitables y ocupables ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.
- 23.- Elementos Técnicos de las Instalaciones: Partes integrantes de los servicios comunes del edificio. Como depósitos de agua, conductos de ventilación, de ascensor, antenas, elementos para el tendido de la ropa, placas solares, etc...

24.- Densidad: Relación entre los m<sup>2</sup> de parcela y el número de habitantes a consolidar en ella.

Con carácter general el nº máximo de viviendas en cada parcela se obtendrá de dividir la densidad en nº de personas, por cuatro. Se establece una tolerancia de un 5% en cuanto al nº de viviendas máximo.

SECRETARÍA DE FIDUCIARIA  
MUNICIPIO DE INDOLE, HOJAS 100/1000000

CAPITULO PRIMERO. -

NORMAS DE INDOLE ADMINISTRATIVA

CAPITULO PRIMERO - NORMAS DE INDOLE ADMINISTRATIVA.

Artículo 9º.- CONSULTAS E INFORMES.

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

Artículo 10.- CEDULAS URBANISTICAS.

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

Artículo 11.- SOLICITUD DEL SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES. PLAZOS.

- 1.- En toda actuación edificatoria deberá llevarse a cabo su solicitud sobre las alineaciones y rasantes establecidas por el Ayuntamiento.
- 2.- A cuyo efecto, previo a la concesión de licencia, se solicitará el señalamiento, que deberá ser comprobado en el terreno por el técnico municipal, conjuntamente con las condiciones de urbanización de la parcela. El plazo para la ejecución del señalamiento no superará el mes.

Artículo 12.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

- 1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, además de los supuestos contemplados en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y los artículos 2 y 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, los siguientes actos:
- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
  - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
  - c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
  - d) Las modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
  - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
  - f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
  - g) Las obras de instalación de servicios públicos.
  - h) Las parcelaciones urbanísticas.
  - i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
  - j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  - k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
  - l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

- m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente en que haya recaído resolución firme.
- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- p) La corta de árboles integrados en masa arbórea .
- q) La colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías públicas.

Artículo 13.- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

El otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 178 y 188 y concordantes de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

A los efectos de otorgamiento de licencias, las obras se clasificarán en obras mayores y obras menores.

En principio, toda obra se presupone mayor, salvo que expresamente figure o pueda encontrarse en la relación siguiente:

Obras menores:

- Subdivisión interior de la vivienda, en la que no se afecte a sus condiciones estructurales y cumpla las mínimas de superficie establecida en estas ordenanzas.
- Sustitución de materiales y servicios interiores que no afecten a su estabilidad estructural.
- Reparación de instalaciones.
- Decoración interior o exterior en lo que afecta a materiales y pintado.

Artículo 14.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA.

El propietario o promotor de la edificación proyectada viene obligado al cumplimiento estricto de las condiciones en que le haya sido concedida la licencia.

En caso contrario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar las obras necesarias para conseguir la adecuación de la obra a las condiciones prescritas en la licencia.

Artículo 15.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

La licencia de obra obliga al titular, sin perjuicio de los demás deberes previstos en estas Normas, a lo siguiente:

- Al abono de los derechos de licencia establecidos por el Ayuntamiento.
- Comunicar la proximidad de servicios públicos (agua, electricidad, alcantarillado, etc...).
- Reparar o abonar los daños que ocasionara, como consecuencia de las obras, en vías o servicios públicos.

Artículo 16.- SUSPENSIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en esta Normativa se efectuasen sin licencia, el Alcalde o sus delegados dispondrán la paralización de las obras.

En el caso de que fuese posible la concesión de la licencia, por adecuarse los actos realizados a las determinaciones previstas en estas Normas, el propietario se verá obligado a solicitar la licencia correspondiente, con arreglo a los requisitos exigidos por esta Normativa, no pudiendo continuar las obras hasta tanto ésta le haya sido concedida. Asimismo, se verá obligado a abonar los gastos y daños que hubiera podido ocasionar, además de la sanción que por

aplicación del régimen de disciplina urbanística pudiera resultar procedente.

Cuando la obra realizada no se ajuste al planeamiento vigente, la Administración municipal acordará su demolición a cargo del interesado, sin perjuicio de la instrucción del expediente sancionador a que hubiere lugar.

Artículo 17.- CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA.

Las solicitudes de licencia se formularán mediante instancia dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que legalmente le represente.

En ella se consignarán los datos personales, así como la situación de la finca e índole de actividad, obra o instalación para la que se pretenda la licencia.

En las obras que requieren dirección facultativa, los técnicos competentes habilitados para ello, deberán firmar junto al propietario la instancia de solicitud.

Esta deberá ir acompañada de los documentos redactados por los técnicos competentes que definan suficientemente el contenido del acto de uso del suelo o edificación para el que se solicita la licencia.

El Proyecto Técnico, deberá presentarse por triplicado, visado por el correspondiente Colegio Profesional.

Artículo 18.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

En la ejecución de cualquier obra o instalación deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Construir el vado de la acera, caso de precisarlo.
- b) Conservar la vía pública y acera libre de materiales y elementos de construcción de la obra.



- c) Mantener en buen estado la valla y elementos de precaución de la obra.
- d) Observar las normas de carga y descarga, limpieza, retirada de escombros y materiales de la obra.

Artículo 19.- RESPONSABILIDAD DE LOS TECNICOS.

- 1.- Todo técnico, por el hecho de firmar la solicitud de licencia declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se deriva de su aplicación.
- 2.- Los Arquitectos Directores de las obras son responsables mancomunadamente con el Promotor de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la licencia no lo comunicaran por escrito al Ayuntamiento.
- 3.- Caso de cesar el técnico de la dirección de obra, deberá comunicarlo por escrito al Ayuntamiento.

Artículo 20.- RESPONSABILIDAD DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA Y/O PROMOTOR.

La Empresa Constructora deberá observar las siguientes prescripciones, además de las citadas en el art. 17.

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

Artículo 21.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO.

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

Artículo 22.- DOCUMENTACION DE LA OBRA.

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

- a) Documento acreditativo de la licencia.
- b) Un ejemplar del proyecto sellado por el Ayuntamiento.
- c) Documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de precisarlo.

Artículo 23.- ABANDONO O PARALIZACION DE LAS OBRAS.

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



Artículo 24.- CONCLUSION DE LAS OBRAS.

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

Artículo 25.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION.

- 1.- Una vez concluida la construcción, el propietario solicitará la licencia de ocupación, acompañando la licencia de construcción y el certificado final de obra. Esta será expedida tras la inspección municipal correspondiente.
- 2.- En el caso de apertura de industria, habrá de proceder a la comprobación de las condiciones de la misma, sin que la licencia prejuzgue nada sobre las características de la instalación ejecutada.
- 3.- Caso de incumplimiento, le será denegada la licencia hasta tanto no se hagan las modificaciones que precisa la adaptación correspondiente.
- 4.- Los cambios de uso o permisos temporales, necesitan también licencia de ocupación.
- 5.- Si la licencia es parcial, no podrá ser concedida sin tener cubiertas las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 26.- VALLADO DE OBRA.

Las obras deberán estar igualmente cercadas por elemento permanentes de dos metros de alto y situadas de manera que sigan permitiendo el paso por la acera de 60 cms. de ancho mínimo.



CAPITULO SEGUNDO. -

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN



CAPITULO SEGUNDO - CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Artículo 27.- TIPOS DE EDIFICACION.

Con el fin de regular las condiciones de volumen a que han de sujetarse las construcciones, cualquiera que sea su uso, se establecen los tipos de edificación siguientes:

- a) Abierta. - Es aquella que ocupa parcialmente su parcela, disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia el espacio público.

Dentro de esta tipología genérica el presente P.E.R.I. define:

- ALDEAS
- BUNGALOWS COLONIA

- b) Abiertas según alineación a vial. - En el que los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a los que dé frente la parcela.

Dentro de esta tipología se define:

- UNIFAMILIARES ADOSADAS

- c) Abierta de libre composición. - Donde se establece la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela, en base a lo establecido en el artículo 16 - 2 B de las Normas Subsidiarias, por lo que se aporta un anexo a las Ordenanzas en el que se define una ordenación detallada y justificativa de su implantación en forma de FICHAS NORMATIVAS, entre las que se encuentran:

- RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA
- RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA
- RESIDENCIAL ESCALONADA INTENSIVA

