

## 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 14 - 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



- RESIDENCIAL COLGADA SEMI-INTENSIVA
- RESIDENCIAL ESCALONADA SEMI-INTENSIVA
- RESIDENCIAL TURISTICA
- RESIDENCIAL COLGADA

d) Ciudad Jardín. - Se entiende por tal la formación de conjuntos de edificación de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas con jardín circundante.

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

- CIUDAD JARDIN EXTENSIVA ✓
- CIUDAD JARDIN SEMI-EXTENSIVA



## PARAMETROS GENERALES DE VOLUMEN REGULADORES DE LA EDIFICACION.

### Artículo 28.- PARCELA MINIMA.

Se considera solar edificable el que cumple las condiciones que en cada caso se establezcan en el planeamiento general y parcial, en todo caso las siguientes:

1ª.- Que tenga acceso desde una o más vías públicas o particulares que estén urbanizadas, considerandose como tales aquéllas que se encuentren pavimentadas y dotadas de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía y alumbrado público.

2ª.- La que se describe en superficie en el plano parcelario del Plan y en dimensión las de su ficha correspondiente si la hubiera (ver en memoria relación de parcelas).

### Artículo 29.- OCUPACION MAXIMA.

Ocupación máxima de la edificación es el solar o porcentaje de superficie de solar que puede ser ocupada por la edificación, incluida la proyección del vuelo transitable e incluidos sótanos. Salvo caso expreso de ordenanzas particulares de parcela.

En parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario la ocupación será libre, con un límite máximo de 60%, sin perjuicio de lo que en cada caso puedan establecer las ordenanzas particulares.

### Artículo 30.- ALTURA MAXIMA.

A efectos de la limitación de altura se medirá ésta en cada fachada en número de plantas, desde el pavimento de la planta baja hasta la cubierta de la última planta. Caso de existir semisótano, sustituirá a la planta baja en la medición de altura cuando la cara inferior de su forjado de techo sobresalga más de 0,80 mts. respecto al

terreno urbanizado dominante.

Todo sin perjuicio de las ordenanzas particulares.

### REGULACION DE VISTAS.

Ningún elemento de la edificación podrá sobrepasar más de 2 mts. sobre la rasante de la acera (si se encuentra calle abajo) o cota superior del lindero inferior de la parcela situada posteriormente en la ladera. (Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en las FICHAS NORMATIVAS.)

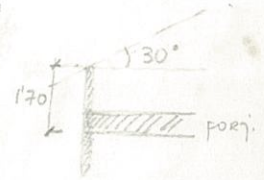
### Artículo 31.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.

Se autorizan pabellones de salida de escalera, ascensores y elementos de comunicación vertical de uso común al edificio, así como antena de TV y otros elementos análogos.

Además se podrá computar un elemento auxiliar cuya ocupación no supere el 2% de la superficie ocupada en planta por el edificio

Todas las instalaciones o, en su caso, construcciones deberán quedar comprendidas por debajo de un plano o planos con 30º de inclinación que se apoyen en las líneas de coronación del antepecho de cubierta, y que estarán situadas a 1,70 mts. como máximo del intradós del correspondiente forjado en el plano/s de fachada.

Todo sin perjuicio de las ordenanzas particulares.



### Artículo 32.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.

El aprovechamiento residencial se fijará por plazas de alojamiento autorizadas.

Para el cómputo de la superficie edificable se considerará toda la que se encuentre abrigada o envuelta espacialmente por el volumen edificado aparente, a partir del terreno resultante urbanizado dominante.



Se excluye de esta determinación; los balcones y terrazas escalonadas abiertos por todos sus lados.

Los balcones y terrazas abiertos al exterior por dos de sus lados computarán como superficie edificable.

A los efectos de ocupación máxima se incluye en el cómputo de superficie edificada los vuelos transitables, por tanto sólo se admite, si quedan incluidos dentro del porcentaje de ocupación autorizado.

Artículo 32 Bis. - DENSIDAD.

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.

Artículo 33. - ALTURA DE PISOS.

- 1.- La altura libre mínima en todas las plantas que se destinen a viviendas será de 2,50 mts. Cuando la planta baja se destine a usos comerciales o públicos su altura libre mínima será de 3,30 mts.

Superior

2.- La altura máxima de la planta baja será de 3,60 mts. medida de suelo a cara inferior del forjado de la planta alta.

En las plantas superiores la altura máxima, medida de cara inferior de forjado a cara inferior de forjado, será de 3,00 mts.

Dentro de la limitación de altura total, resultante de la aplicación de los párrafos anteriores, los edificios destinados a equipamientos públicos, podrán adoptar en cada caso la combinación de alturas que convengan a sus necesidades.

#### Artículo 34.- RETRANQUEOS.

Las edificaciones deberán quedar separadas 5,00 mts. como mínimo de la alineación de la calle y de los demás linderos. Esta última separación podrá reducirse a 3,00 mts. si la altura edificable no es superior a dos plantas.

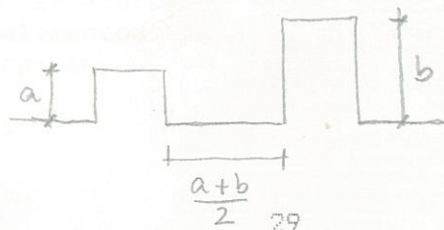
Cuando existan muros de contención o taludes, la separación de cada punto de los mismos a cada punto de una edificación será igual a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de tres metros en la base. Excepto para las parcelas con ordenamiento particular en edificación abierta en zona baja, que poseen ficha de ordenanza particular.

mínimo 3 m.

#### Artículo 35.- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.

Como norma general, la separación entre edificaciones no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas absolutas, admitiéndose reducir dicha distancia a la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de 15,00 mts. (tolerancia 0,25 mts.) de longitud total.

Excepción ordenanzas particulares de ficha.



Artículo 36.- ALTURA DE SOTANO Y SEMISOTANO.

1.- Por debajo de la rasante del terreno urbanizado exterior a la edificación, se autorizan los sótanos. Tendrá la consideración de sótano cualquier planta en cuyos parámetros no sea posible abrir hueco al exterior. En estas plantas la altura será libre mínima de 2,20 mts. Aquellas plantas semisumergidas en que sea posible abrir un hueco no mayor de 0,80 mts. se considerarán semisótanos y podrán autorizarse cuando vengan determinados por las rasantes inclinadas de los espacios exteriores o cuando las plantas bajas se destinen a vivienda con igual altura que las superiores. La altura máxima que podrá sobresalir la cara inferior del forjado que forma su techo, medida desde la rasante del terreno será de 0,80 mts. excepto en el ancho del acceso al garaje, que podrá dotarse de mayor altura quebrando el forjado de la planta baja e incluso desarrollarlo en toda la altura de ésta. La altura máxima de dicho semisótano será de 2,30 mts.

Caso de sobresalir más de 0,80 mts. se computará como planta entera a efectos de la limitación de altura.

2.- En puntos singulares y localizados en la edificación tales como portales, vestíbulos y salas de reunión, se admite mayores alturas siempre que no hayan de dar lugar a aumentos de edificabilidad por adición de entreplantas.

La regulación del carácter de los muros que forman el semisótano implica quedar rodeados como mínimo de una masa de tierra con un ancho de 1,50 m. sobre el terreno urbanizado exterior.

Todo sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas Particulares.

Artículo 37.- SEMISOTANOS.

No se admiten viviendas en semisótano y su uso será de elementos complementarios no vivideros de la edificación.



Artículo 38.- PATIOS ABIERTOS A FACHADA.

Se consienten patios abiertos a fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

18.- Que el lado de fachada del patio abierto tenga como mínimo 6 metros.

28.- Que la profundidad sea menor o igual a la anchura.

38.- No dejar muros de contigüidad al descubierto.

No se computarán a estos efectos los accesos a sótanos siempre que su anchura no sea superior a tres metros.

Las alturas las definirán las ordenanzas particulares de cada zona.

LOS ACCESOS A GARAJES NO SON PATIOS A FACHADA, A NO SER QUE SU ANCHO SEA SUPERIOR A 3 METROS

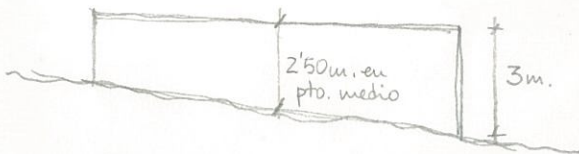
Artículo 39.- ALINEACIONES Y RASANTES EXTERIORES.

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos de zonificación y de alineaciones y rasantes correspondiente de este P.E. R.I.

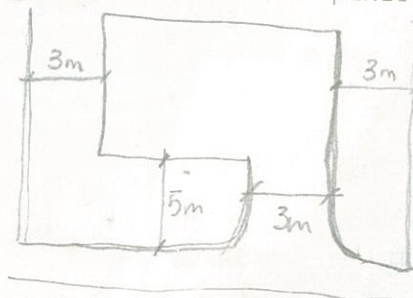
Se definen geoméricamente las alineaciones y rasantes de vías de nueva creación de este PERI en relación al Plan Especial anterior. Para el resto la alineación y rasante es la actual urbanizada.

Artículo 40.- CERRAMIENTO DE PARCELA.

1,20 Metros ciegos y hasta 2,2 mts. transparentes, excepto cuando se autoricen en ordenanzas particulares. Garajes en línea de fachada en la que su altura en piedra natural seca sea de 2,50 en su punto medio con altura superior máxima de 3,00 m. y cuando la pendiente de la calle lo demande.



31



VIA



P.E.R.I. \* RADAZUL



Artículo 41.- CONFIGURACION Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso a cualquier punto de aquellas con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza. Se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones.

- \* Estas superficies estarán normalmente destinadas, a estancia comunitaria, jardín y aparcamientos.

El elemento divisorio lateral del usuario tendrá altura máxima desde 1,40 y hasta 2,00 m con elementos vegetales o transparentes.

- \* En ellas se permite las construcciones auxiliares como pérgolas, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por tres lados) y en general las construcciones propias del destino a que se dedique el espacio libre, sin sobrepasar la altura de una planta; espectáculos al aire libre, quioscos, piscina descubierta, campos de tenis, baloncesto y similares.

Artículo 42.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Cumplirán los retranqueos mínimos del artículo 34 y se ajustarán a las siguientes condiciones:

18.- La altura máxima a partir de la rasante del terreno urbanizado colindante será de 4 metros.

28.- Cuando el uso de las plantas bajas de las edificaciones sean de vivienda la distancia a la línea perimetral de la edificación será como mínimo de 4 mts.

38.- El tanto por ciento de ocupación de las construcciones auxiliares será del 3% máximo de la ocupación permitida en dicha parcela.

Artículo 43.- APARCAMIENTOS.

Será obligatorio establecer en toda nueva construcción, plazas de garaje en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción complementaria.

SI HUBIESE LOCALES COMERCIALES.

32

50 viv. y 1000m<sup>2</sup> local comercial ⇒  $\frac{50 \text{ plazas}}{\text{VIV.}} + \frac{10 \text{ plazas}}{\text{LOCALES.}}$

F.E.R.I. \* RADAZUL



CAPITULO TERCERO. -

NORMATIVA HIGIENICA DE LA EDIFICACION.



CAPITULO TERCERO - NORMATIVA HIGIENICA DE LA EDIFICACION.

---

Artículo 44.- CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD.

- 1.- Quedan prohibidas las viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no dan a la calle o espacio público.
- 2.- Asimismo se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

Artículo 45.- CONDICIONES MINIMAS DE VIVIENDAS (Las Vigentes de la Dirección General de la Vivienda.).

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, lavabo e inodoro con acceso independiente y paramentos alicatados.

Las habitaciones serán independientes entre si de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la de su planta.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones será de 8 m<sup>2</sup> para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 2,00 mts. y 12 m<sup>2</sup> para los de dos, con lado mínimo de 3,00 mts.; 16 m<sup>2</sup> para el cuarto de estar cuando se trate de viviendas mínimas de un solo dormitorio, 20 m<sup>2</sup> para las de dos, y 24 m<sup>2</sup> en los demás casos; 8 m<sup>2</sup> para la cocina con 1,80 mts. de lado mínimo; 4 m<sup>2</sup> para baños y 2 m<sup>2</sup> para aseo, cuyo lado mínimo será de 0,90 mts. Si la cocina y el estar forman una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 24 m<sup>2</sup>, o 27 m<sup>2</sup> en viviendas de más de un dormitorio. La anchura mínima del pasillo será de 0,90 mts. salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,20 mts.



Artículo 46.- CONDICIONES DE ILUMINACION.

- 1.- Toda pieza habitable, salvo los aseos, tendrán iluminación a través de un hueco cuya superficie no será inferior a 1/8 de su superficie útil.

Artículo 47.- CONDICIONES DE VENTILACION.

- 1.- Toda cocina dispondrá de un conducto de evacuación de humos directo al exterior.
- 2.- Los cuartos de aseo, independientemente de una posible ventilación e iluminación natural, dispondrán de un conducto de ventilación forzada.

Artículo 48.- NORMAS BASICAS PARA INSTALACIONES.

- 1.- Las instalaciones deberán ajustarse a las disposiciones generales de obligado cumplimiento vigentes en el momento de su aplicación y, en todo caso, a las siguientes:
  - a) Norma Básica para la instalación interior de suministro de agua (Orden M.I. 9-12-75).
  - b) Reglamento electrotécnico de baja tensión (Decreto 2413 1.973, de 20 de Septiembre).
  - c) Normas básicas para instalaciones de gas en edificios habitados (Orden P. Gobierno 29-3-74).
  - d) NBE-CA-81 Condiciones Acústicas en los Edificios  
NBE-CT-79 Condiciones Térmicas en los Edificios  
NBE-CPI-81 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.  
NBE-301 Condiciones de Impermeabilización de Cubiertas.



Artículo 49.- AISLAMIENTO.

- 1.- Los cerramientos de fachada y medianeras en viviendas, garantizarán como mínimo un aislamiento térmico acústico de una pared de bloque de 20 cm. Entre viviendas contiguas doble pared de 9 cm.

Artículo 50.- PORTALES.

Las edificaciones en las que puede existir más de un uso o vivienda o acceso de público, dispondrá siempre de un portal de superficie horizontal y dimensión libre mínimo de 2,00x2,00 metros.

Sin perjuicio de las Disposiciones Generales que puedan ser de aplicación, en edificios destinados a actividades comerciales o de servicios abiertos al público, así como en edificios o conjuntos residenciales de más de 30 viviendas, deberá garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusválidas.

Artículo 51.- ASCENSOR OBLIGATORIO.

En las construcciones de nueva planta, o reforma y ampliación, será obligatoria la instalación de ascensores para toda edificación que sobrepase las tres plantas aparentes sobre terreno urbanizado anexo a la edificación.

Artículo 52.- CHIMENEAS DE VENTILACION.

Se permiten chimeneas de ventilación en la forma establecida en el artículo 40 de las Normas Subsidiarias.

La ventilación de habitaciones o locales de diverso uso se hará con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretes, cuartos de basura, contadores o similares, éstas tendrán una

superficie libre mínima de un metro cuadrado y lado mínimo de 0,70 mts.

Artículo 53.- CUARTOS DE BASURA.

En cada edificación y en un punto de fachada fácilmente accesible, se dispondrá siempre de un cuarto, convenientemente ventilado, de basura totalmente alicatado, con accesos laterales, interior para usuario y exterior para el servicios de recogida, con desagüe propio y dotado de un punto de agua.

Artículo 54.- ESCALERAS.

Las escaleras colectivas dispondrán de ventilación directa del exterior. En las escaleras se admitirá la ventilación cenital cuando su altura no sea superior a cuatro plantas y dispongan en todo su desarrollo de un ojo en el que pueda inscribirse un círculo de 0,50 mts. de diámetro. La superficie mínima de iluminación exterior será en todos los casos de un metro cuadrado por planta.

En edificios de uso único, podrá prescindirse de la iluminación y ventilación natural de las escaleras siempre que se cumplan las Disposiciones Generales vigentes en materia de protección contra el fuego.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cms., y una contrahuella máxima de 19 cms. En escaleras curvas la longitud del peldaño no será inferior a 1,00 mts. y dispondrán de una huella mínima de 28 cms. medida a 40 cms. de la línea interior del pasamano.

Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño, y si dan acceso a puertas o ascensores del fondo no será inferior a 1,40 mts.

Los pabellones de salida a cubierta tendrán en planta el tamaño máximo de la caja de escalera y cuarto de máquinas del ascensor y estarán en todo caso comprendidos bajo el plano inclinado de 30º a que se refiere el artículo 31.

Artículo 55.- RESERVAS DE AGUA.

En todas las categorías de viviendas deberán disponerse aljibes de reserva de agua con capacidad no inferior a 300 l/hab.

CAPITULO - CUARTO.-

NORMAS DE USO.





## CAPITULO CUARTO - NORMAS DE USO.

### Artículo 56.- CLASIFICACION.

Uso de los terrenos o edificaciones, es el destino que puede darse a los mismos conforme el planeamiento. Por razón del régimen jurídico general aplicable estos usos pueden ser públicos o privados.

El planeamiento organiza el territorio sobre la base de Uso Residencial y un conjunto de Usos Complementarios cuya misión es servir de soporte estructural a la distribución de dicho uso.

Se distinguen categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa.

### Artículo 57.- USOS COMPLEMENTARIOS.

Los Usos Complementarios se clasifican en tres grupos:

- A) Comunicaciones y otras infraestructuras.
- B) Espacios libres.
- C) Equipamiento comunitario.

Esta última clasificación no tiene más alcance que el de seguir a efectos puramente formales la sistemática del texto legal. Su desglose por categorías es el siguiente:

#### A) COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS :

##### 1.- RED VÍA URBANA. CATEGORÍAS:

- 1ª Vía de enlace de doble sentido.
- 2ª Vía de enlace de doble sentido sin mediana.
- 3ª Vías de doble sentido en fondo de saco.
- 4ª Calles ordinarias.
- 5ª Itinerarios peatonales.
- 6ª Aparcamientos.



2.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS. CATEGORIAS :

Depósito regulador de agua potable.  
Depuradoras.

B) ESPACIOS LIBRES. :

3.- LIBRE PUBLICO. CATEGORIAS :

- 1ª Parques urbanos.
- 2ª Jardines.
- 3ª Juego de niños.
- 4ª Plazas y otras áreas peatonales.
- 5ª Libre de Protección.

C) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO :

4.- DOCENTE (PUBLICO O PRIVADO). CATEGORIAS :

- 1ª Preescolar.
- 2ª Guardería.
- 3ª E.G.B.

5.- COMERCIAL. CATEGORIAS :

- 1ª Almacenes en edificio propio y más de 3.000 m<sup>2</sup>. Centro Comercial.
- 2ª Supermercados, Grandes almacenes y otros de gran acceso de público, entre 1.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>.
- 3ª Comercio de gran acceso público, hasta 1.000 m<sup>2</sup>.
- 4ª Pequeños comercios.
- 5ª Quioscos y comercios ocasionales en parques, jardines.

6.- ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS. CATEGORIAS :

- 1ª Oficinas públicas.
- 2ª Locales y recintos de la Administración para uso comunitario.
- 3ª Servicios especiales.

7.- SANITARIO Y ASISTENCIA (PUBLICO O PRIVADO)  
CATEGORIAS :

1ª Centro de consulta y primeros auxilios de reducida capacidad.

8.- COMUNITARIO. CATEGORIAS :

1ª Religioso.  
2ª Socio-Cultural.

9.- RECREATIVO-ESPECTACULOS. CATEGORIAS :

1ª Hasta 250 espectadores o participantes.  
2ª Hasta 500 idem.  
3ª Hasta 750 idem.  
4ª Mas de 750 idem.

10.- OFICINAS. CATEGORIAS :

1ª Oficinas con escaso acceso de público.  
2ª Oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular.  
3ª Oficinas en general.

11.- DEPORTIVO.

12.- USOS ESPECIALES.

Artículo 58.- USO RESIDENCIAL. CATEGORIAS.

Se consideran las siguientes categorías:

- PRIVADO:

1ª Vivienda colectiva.  
2ª Vivienda adosada.  
3ª Vivienda unifamiliar.  
4ª Alojamiento no permanente.

- PUBLICO-TURISTICO:

Alojamiento con clasificación turística y categoría mínima de tres estrellas.



Artículo 59. - USO COMPATIBLES CON EL RESIDENCIAL.

Son compatibles con el uso Residencial todos los Usos Complementarios en las condiciones de sus Normas de Uso respectivas, excepto los especiales. No serán compatibles cuando con arreglo a la reglamentación general vigente (decreto 2.414/61 o disposición que lo sustituya) corresponda a actividades insalubres o nocivas.

Artículo 60. - RED VIARIA URBANA.

En la red viaria urbana la velocidad tendrá un límite absoluto en 60 Km/h. para las vías de categoría 1ª (enlaces de doble sentido con mediana), cuyo ámbito operativo comprende distancias de 1 a 3 Kms.

En las categorías 2ª, 3ª y 4ª los carriles de circulación ordinaria tendrán una anchura mínima de 2,75 mts. y de 3,00 m. los reservados a transportes públicos. Estos últimos irán siempre acompañados de una franja de aparcamiento en línea y parada. La anchura mínima de las aceras será de 1,50 mts., y de 12,00 mts. la del paseo central en las vías de categoría 4ª, aunque ocasionalmente y en tramos cortos esta última dimensión podrá reducirse a 9,00 mts.

En las categorías 2ª, 3ª y 4ª las anchuras mínimas entre alineaciones serán de 20, 14 y 32 metros respectivamente. En todas ellas la rampa máxima admisible será de 10%.

En la categoría 5ª (calles ordinarias) los carriles de circulación podrán reducirse a 2,50 mts. Su anchura entre alineaciones cuando se trate de "calles nueva apertura" será la adecuada a las funciones que se les asignen y normalmente no inferior a 10,00 mts. La mínima será de 8,00 mts., salvo casos aislados en zona de baja densidad, en que podrá reducirse a 6,00 mts. La rampa máxima admisible será del 12%. Excepcionalmente podrá aceptarse tramos de 14% en calles de servicio interior de los barrios para las que existan itinerarios alternativos, y hasta del 16% en fondo de saco y otras calles semejantes.

Min. 6,00mts.  
baja densidad.  
16% pte.



Artículo 61.- USO LIBRE PUBLICO.

En sus categorías 1ª, 4ª, 5ª y 6ª de este PERI, los espacios libres destinados a parques urbanos y al ocio, cultural y recreativos de la población cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación.

En su categoría 5ª la función que se les asigna es la de preservar el paisaje de determinados espacios naturales o establecer distancias de seguridad a las Autopistas, Carreteras y otros elementos de la infraestructura.

Artículo 62.- USOS COMPATIBLES CON EL LIBRE PUBLICO.

Cualquier otro uso es incompatible con el Libre Público en sus categorías 1ª, 4ª y 5ª salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, en Comercial en su categoría 5ª, y los de carácter Docente, Asistencial o Colectivo, cuando estos no requieran edificación, o caso de requerirla se trate de centros asistenciales de urgencia (botiquines), gradas, escenarios, tornavoces u otros elementos auxiliares para espectáculos al aire libre.

Artículo 63.- USO DOCENTE.

Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competentes.

Como norma mínima se tendrá en cuenta:

Las edificaciones e instalaciones auxiliares destinadas a uso docente público se construirán sin barreras arquitectónicas para minusválidos.



Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso docente privado cumplirá las mismas condiciones que el docente público.

Artículo 64.- USOS COMPATIBLES CON EL DOCENTE.

Es compatible con el uso docente público el deportivo público y aquellos otros usos minoritarios que representen servicio del uso principal.

Artículo 65.- USO COMERCIAL

- Emplazamiento :

En la categoría 52 (quioscos) el uso Comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante concesión municipal por período de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa Licencia Municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el quiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas o comidas preparadas en el mismo.

En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período de tiempo superior a un mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a 30 m<sup>2</sup>. por hectárea del espacio libre.

- Condiciones mínimas : En Avda. Marítima.

En los comercios o almacenes que hubieran de situarse en plantas bajas de edificios de viviendas u oficinas se excluye cualquier tipo de actividad que de acuerdo al Decreto 2.414/61 (B.O.E. de 7-12-61) puede clasificarse de "insalubre" o "nociva".

CAPITULO QUINTO.-

NORMATIVA ESTETICA.

## CAPITULO QUINTO - NORMATIVA ESTETICA.

### Artículo 66.- PROYECTOS.

Incluirán justificación específica del cumplimiento de la Norma Estética, indicando claramente materiales de acabado y colores de terminación.

### Artículo 67.- MUROS DE CERRAMIENTO.

Se definirá asimismo en los proyectos correspondientes y de forma específica, las secciones, acabados, colores y detalles de los muros de cerramiento de parcela, que en todo caso se relacionarán tipológicamente con el edificio al que protegen.

### Artículo 68.- COLORES.

No se permitirán los colores vivos y disonantes para pintar el exterior de los edificios. Si algún elemento exterior hubiese de pintarse, será blanco o color claro para las fábricas y verde o barniz para las carpinterías.

### Artículo 69.- CUBIERTAS.

En las zonas donde la ordenanza particular permitá la cubierta plana, se permitirá el ajardinamiento bajo en su superficie.

En el resto se utilizará teja roja curva de barro, teniendo en cuenta que el puntal en la zona de cumbre y en espacio no habitable (cámara del tabiquillos palomeros) será como máximo de 1,5 mts.



Artículo 70.- AJARDINAMIENTO.

Obligatorio en todas los espacios libres de parcela.

Se plantará como mínimo un árbol de alto porte por cada 200 m<sup>2</sup> de jardín.

En caso de jardines en ladera, los muros de bancales se ejecutarán oblitatoriamente con piedra seca vista.

Artículo 71.- COMPOSICION.

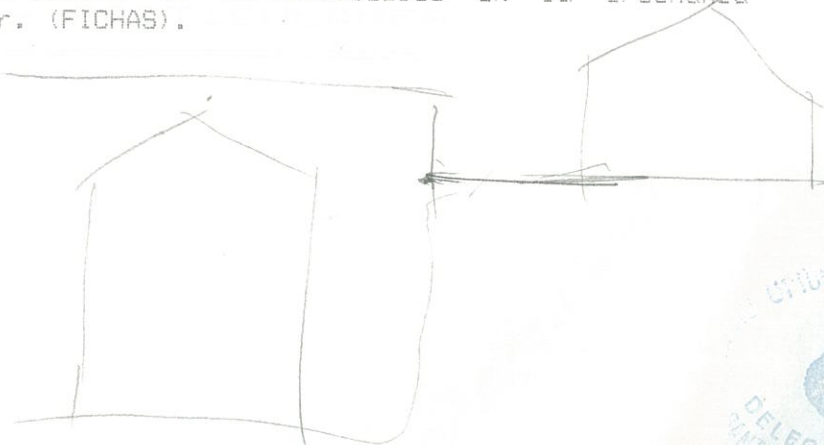
En edificios de más de cuatro plantas será obligatoria la composición horizontal de los elementos de fachada.

En los edificios a construir en la zona baja Residencial Colgada y Residencial Escalonada, se justificará en proyecto la implantación en el entorno en base a la topografía y visión desde el mar.

Artículo 72.- REGULACION DE VISTAS.

En base a lo establecido en el artículo 30, ningún elemento de la edificación podrá sobrepasar más de 2 mts. sobre la rasante de la acera (si se encuentra calle abajo) o cota superior del lindero inferior de la parcela situada posteriormente en la ladera.

Sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza particular. (FICHAS).



CAPITULO SEXTO.-

ORDENANZAS PARTICULARES.



CAPITULO SEXTO - ORDENANZAS PARTICULARES.

---

Artículo 73.- ALDEAS.

Parcelas de A-37 a A-50 ambas inclusive:

<u>Uso</u>	Residencial en categorías 2ª y 3ª
<u>Superficie de parcela</u>	Según relación de Parcelario
<u>Edificabilidad</u>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	50 m <sup>2</sup> /hab. <u>Nº máximo de viviendas</u> 34, excepto en la A-49 y A-50 que serán 22
<u>Ocupación</u>	40%
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a vía y 3 m. a linderos

En las parcelas A-38 y A-45 se respetarán 10 mts. como mínimo entre la edificación y el límite con la zona de Protección de Barrancos.

Se establecen para algunas aldeas, relación con zonas verdes privadas, en las que no se podrá ubicar construcción alguna y cuyo uso deberá fijarse de forma comunitaria a toda la parcela.

Artículo 74.- BUNGALOWS COLONIAS.

Parcelas de A-19 a A-24 ambas inclusive:

<u>Uso</u>	Residencial en categorías 2ª y 3ª
<u>Superficie de parcela</u>	Según relación de Parcelario
<u>Edificabilidad</u>	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	50 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	35%
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a vía y 3 m. a linderos

Se establecerán relaciones de accesibilidad peatonal con las plazas públicas desarrolladas en el interior de las agrupaciones.

Artículo 75.- UNIFAMILIARES ADOSADAS.

Parcelas A-51, A-52 y A-53 :

<u>Uso</u>	Residencial en categoría 2ª
<u>Superficie de parcela</u>	Según relación de Parcelario
<u>Edificabilidad</u>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	50 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	35%
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a vía y 3 m. a linderos

En las parcelas A-51 y A-52 configuradas como de cesión Municipal, se admitirá libertad parcelaria dentro de los límites totales, siempre que se construyan viviendas de promoción pública.



Artículo 76.- RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA.

Parcelas A-28 (1), A-29 (1) y A-30 (1) :

<u>Uso</u>	Residencial Privada en categoría 2a
<u>Superficie de parcela</u>	Según relación de Parcelario
<u>Edificabilidad</u>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	45 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	40%
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a vía y 3 m. a linderos

En la parcela A-30 (1) se respetarán 10 mts. como mínimo entre la edificación y el límite con la zona de Protección de Barrancos.

Todas las ordenanzas sin perjuicio de lo establecido en la FICHA DE ORDENACION correspondiente.

50 m<sup>2</sup>/he.  
chalet  
uq. o casa



Artículo 77.- RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA.

Parcela A-34 :

<u>Uso</u>	Residencial Privado en categorías 1ª, 2ª y 4ª
<u>Superficie de parcela</u>	5.750 m <sup>2</sup>
<u>Edificabilidad</u>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	32 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	40%
<u>Nº de Plantas</u>	3 Plantas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a vía y 5 m. a linderos

Se repetará lo establecido en el título II de la Ley de Costas (Ley 22/88).

Todas las Ordenanzas sin perjuicio de lo establecido en la FICHA DE ORDENACION correspondiente.



Artículo 78.- RESIDENCIAL ESCALONADA INTENSIVA.

Parcelas A-1, A-26 y A-27 :

<u>Uso</u>	Residencial Privado en categorías 1ª, 2ª y 4ª
<u>Superficie de parcela</u>	Según relación de Parcelario
<u>Edificabilidad</u>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	45 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	Según Ficha
<u>Nº de Plantas</u>	Según ficha
<u>Retranqueos</u>	Según ficha

Remisión a la FICHA DE ORDENACION correspondiente.





Artículo 79.- RESIDENCIAL COLGADA SEMI-INTENSIVA.

Parcelas A-36 :

<u>Uso</u>	Residencial en categorías 1ª y 4ª (SERVICIO DE PUERTO)
<u>Superficie de parcela</u>	6.704 m <sup>2</sup>
<u>Edificabilidad</u>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	35 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	40%
<u>Nº de Plantas</u>	Según Ficha
<u>Retranqueos</u>	Según Ficha

Se repetará lo establecido en el título II de la Ley de Costas (Ley 22/88).

Remisión a la FICHA DE ORDENACION correspondiente.



Artículo 80.- RESIDENCIAL ESCALONADA SEMI-INTENSIVA.

Parcelas A-10, A-11, A-28 (2), A-29 (2) y A-30 (2) :

<u>Uso</u>	Residencial Privada en categorías 1ª y 4ª
<u>Superficie de parcela</u>	Según relación de Parcelario
<u>Edificabilidad</u>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	35 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	Según Ficha
<u>Nº de Plantas</u>	Según Ficha
<u>Retranqueos</u>	Según Ficha

En la parcela A-30 (2) se respetarán 10 mts. como mínimo entre la edificación y el límite con la zona de Protección de Barrancos.

Remisión a la FICHA DE ORDENACION correspondiente.



Artículo 81.- RESIDENCIAL TURISTICA.

Parcelas A-33 y A-32 :

<u>Uso</u>	Residencial Público Turístico con categoría de Tres Estrellas
<u>Superficie de parcela</u>	Según relación de Parcelario
<u>Edificabilidad</u>	1,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	25 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	45% y 40%
<u>Nº de Plantas</u>	Según Ficha
<u>Retranqueos</u>	Según Ficha

Se respetará lo establecido en el título II de la Ley de Costas (Ley 22/88).

En la parcela A-32, se respetarán 10 mts. como mínimo entre la edificación y el límite con la zona de Protección de Barrancos.

Remisión a la FICHA DE ORDENACION correspondiente.



Artículo 82.- RESIDENCIAL COLGADA.

Parcelas A-3, A-4, A-5, A-6 (1), A-6 (2), A-7, A-8, A-9, A-14, A-15 (2), A-15 (1), A-16, A-17, A-18 (1) Y A-18 (2) :

<u>Uso</u>	Residencial en categorías 1ª y 4ª
<u>Superficie de parcela</u>	Según relación de Parcelario
<u>Edificabilidad</u>	2,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	25 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	Según Ficha
<u>Nº de Plantas</u>	Según Ficha
<u>Retranqueos</u>	Según Ficha

Remisión a la FICHA DE ORDENACION correspondiente

En estas Parcelas : A-14, A-15, A-15 (2), A-16, A-17, A-18, A-18 (2), se respetará la alineación oficial de fachada a 9 m., de la Avenida Marítima. Se admite uso de Oficinas en Categoría 3ª en Planta 1ª.

Se respetará lo establecido en el título II de la Ley de Costas (Ley 22/88).



Artículo 83. - CUIDAD JARDIN EXTENSIVA. ♡

<u>Uso</u>	Residencial en categoria 3B (Vivienda unifamiliar)
<u>Superficie de parcela</u>	500 m <sup>2</sup> minimo ✓
<u>Edificabilidad</u>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ✓
<u>Densidad</u>	120 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	30% ✓
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a via y 3 m. a linderos

Las parcelas 16 y 22 deberán respetar 10 mts. como minimo entre la edificación y el límite con la zona de Protección de Barrancos.

Se permitirá la construcción de agrupaciones o colonias proyectadas con un mismo criterio, siempre que se unan para ello las parcelas necesarias para obtener 3.000 m<sup>2</sup> de solar. Estas nuevas parcelas se ajustarán a los parámetros establecidos para CIUDAD JARDIN EXTENSIVA, con la admisión de un 33% en ocupación.



Artículo 84.- CIUDAD JARDIN SEMI-EXTENSIVA.

<u>Uso</u>	Residencial en categorías 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup> (VIV. ADOSADA y VIV UNIF)
<u>Superficie de parcela</u>	Según relación de Parcelario
<u>Edificabilidad</u>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Densidad</u>	50 m <sup>2</sup> /hab.
<u>Ocupación</u>	30%
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a via y 3 m. a linderos

Las parcelas colindantes con la zona de Protección de Barrancos, respetarán 10 mts. de retranqueo a la misma.

Se permitirá la construcción de agrupaciones o colonias proyectadas con un mismo criterio, siempre que se unan para ello las parcelas necesarias para obtener 3.000 m<sup>2</sup> de solar. Estas nuevas parcelas se ajustarán a los parametros establecidos para CIUDAD JARDIN SEMI-EXTENSIVA, con la admisión de un 33% en ocupación.

Artículo 85.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Parcelas A-35 :

<u>Uso</u>	Comercial en categoría 42 Sanitario Asistencial en categoría 12 Recreativo en categoría 12
<u>Superficie de parcela</u>	2.442 m <sup>2</sup>
<u>Edificabilidad</u>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Ocupación</u>	25%
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas Escalonadas
<u>Retranqueos</u>	6 m. a via y 6 m. a linderos

Remisión a la FICHA DE ORDENACION correspondiente.



Artículo 86.- CIVICO-COMERCIAL (ZONA BAJA).

Parcelas A-2 y A-25 :

<u>Uso</u>	Comercial en categorías 2ª, 3ª y 4ª
<u>Superficie de parcela</u>	Según relación de Parcelario
<u>Edificabilidad</u>	0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Ocupación</u>	65%
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a vía y 5 m. a linderos Garages en sótanos, 2 m. a vía posterior.

La parcela A-2 se encuentra consolidada en base a lo establecido en el Plan Especial.



Artículo 87.- COMERCIAL (ZONA ALTA).

Parcela A-54 :

<u>Uso</u>	Comercial en categorías 3ª y 4ª — pag 41
<u>Superficie de parcela</u>	1.224 m <sup>2</sup>
<u>Edificabilidad</u>	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Ocupación</u>	60%
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas Escalonadas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a via y 3 m. a linderos

Se establece la relación directa del edificio comercial con la plaza circular prevista en los planos de zonificación y de definición de zonas verdes.



Artículo 88.- CLUB NAUTICO.

Parcela	
<u>Uso</u>	Especial: Club Nautico Deportivo, Recreativo
<u>Superficie de parcela</u>	8.905 m <sup>2</sup>
<u>Edificabilidad</u>	0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Ocupación</u>	40%
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a via y 5 m. a linderos

Se admite una planta baja cerrada a modo de zócalo en la que se ubicarán los aparcamientos, no computando a efectos normativos.



Artículo 89.- ESCOLAR.

Parcela A-31 :

<u>Uso</u>	Docente en categorías 1ª , 2ª y 3ª
<u>Superficie de parcela</u>	11.520 m <sup>2</sup>
<u>Edificabilidad</u>	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Ocupación</u>	40%
<u>Nº de Plantas</u>	2 Plantas
<u>Retranqueos</u>	5 m. a vía y 3 m. a linderos



Artículo 90.- SOCIO-CULTURAL.

Parcela A-13 :

Uso Adminis. y Ser. Públicos en categorías 1ª y 2ª  
Sanitario Asistencial Público  
Comunitario en categorías 1ª y 2ª  
Recreativo en categoría 1ª

Superficie de parcela 6.540 m<sup>2</sup>

Edificabilidad 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación 40%

Nº de Plantas 2 Plantas

Retranqueos 5 m. a via y 5 m. a linderos



Artículo 91.- DEPORTIVO.

Parcela A-12 :

<u>Uso</u>	Deportivo
<u>Superficie de parcela</u>	16.980 m <sup>2</sup>
<u>Edificabilidad</u>	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Ocupación</u>	4%
<u>Nº de Plantas</u>	1 Plantas
<u>Retranqueos</u>	10 m. a via y 10 m. a linderos

Las condiciones volumétricas establecidas se refieren a construcciones complementarias como aseos, vestuarios, almacenes, etc... Las canchas deportivas serán descubiertas y no generarán volumen.



Artículo 92.- PARQUE URBANO.

Su uso estará limitado a zona verde o instalaciones Nautico-Deportivas, para lo que se establecerá su definición mediante el correspondiente "Estudio de Detalle" y "Proyecto de Ejecución", que estará a lo que determina el título III de la vigente Ley de Costas, no descartando la posibilidad de tramitar con el Ayuntamiento el correspondiente Convenio Urbanístico en el que se especificarán Usos y concesiones.

Uso Nautico-Deportivo, Parque, instalaciones recreativas al aire libre.

Superficie de la parcela 15.770 m<sup>2</sup> y 19.470 m<sup>2</sup>



Artículo 93. - PROTECCION NO EDIFICABLE.

En relación con las dos zonas limitadas en las Normas Subsidiarias y dada sus topografías, 75% de pendiente en un caso y 100% de pendiente en el otro, su edificabilidad en estado original se hace inviable, por lo que se establece la prohibición absoluta de todo elemento constructivo.

- Se respetará la superficie en su estado original.
- Se repoblará con flora autóctona recuperando en lo posible su vegetación originaria.
- Se admitirán sendas y caminos de tierra adaptados a la topografía existente.

Artículo 94. - PROTECCION DE COSTAS Y BARRANCOS.

Definido por el límite con las urbanizaciones de Tabiba y Costa Caricia, se establecen las mismas condiciones definidas en la PROTECCION NO EDIFICABLE.



CAPITULO SEPTIMO. -

DISPOSICION FINAL.






CAPITULO SEPTIMO - DISPOSICION FINAL.

Artículo 95.- INTERPRETACION DE LAS ORDENANZAS.

- 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.

LOS ARQUITECTOS

Isabelino Martín



Miguel López

Jesús Zapata



Juan A. González

colegio oficial de arquitectos de la  
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el  
trámite establecido en el  
artículo 41 de la ley del  
suelo. (r. d. 1346/1976)

21 FEB. 1992  
fecha

el arqto. de control  
P.E.R.I. \* RABAZUL

número

23260 en cargo del propietario