

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por Auto Pleno en
sesión ordinaria de fecha 29 05 98
Santa Úrsula, a - 3 JUN. 1998 de LA SECRETARÍA

Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

EL CALVARIO BAJO

T.M. SANTA URSULA

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por Auto Pleno en
sesión Extra/ordinaria de fecha 02 10 98
Santa Úrsula, a 10 9 NOV. 1998 de LA SECRETARÍA

Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

5.- ORDENANZAS

DILIGENCIA Aprobado/visto por Auto Pleno
sesión ordinaria de fecha 29 05 98
Santa Ursula, a 3 JUN 1998 de LA SECRETARIA

Fdo.. Ángeles Mercedes Negrín Mora

P. PARCIAL EL CALVARIO - T.M. DE SANTA URSULA

INDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAP. 1: NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA DEL P. PARCIAL

Artº 1.1.1. Naturaleza, ámbito y objeto.

Artº. 1.1.2. Vigencia.

Artº. 1.1.3. Documentos del P.P. y su interpretación.

Artº. 1.1.4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial.

DILIGENCIA: Aprobado/visto por Auto Pleno
sesión Extra/ordinaria de fecha 02 10 98
Santa Ursula, a 09 NOV. 1998 de LA SECRETARIA

Fdo.. Ángeles Mercedes Negrín Mora

DILIGENCIA: Aprobado/Visto *Ante el Pleno* por *Ante el Pleno* en
sesión ~~Extraordinaria~~ de fecha **08 NOV. 1998**

Santa Úrsula, a **08 NOV. 1998** de



Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

DILIGENCIA: Aprobado/Visto *Ante el Pleno* por *Ante el Pleno* en
sesión ~~Extraordinaria~~ de fecha **29 05 98**

Santa Úrsula, a **29 JUN. 1998** de



LA SECRETARIA.

Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

TITULO 2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

CAPITULO 1: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Artº. 2.1.1. Clases de Proyecto Técnicos

Artº. 2.1.2. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

Artº. 2.1.3. Definición y Tipos de Proyectos de Urbanización.

Artº. 2.1.4. Contenido Documental de los proyectos de Urbanización

Artº. 2.1.5. Definición y Tipos de Proyectos de Edificación.

Artº. 2.1.6. Definición y Tipos de Proyectos de otras Actividades Urbanísticas.

Artº. 2.1.7. Condiciones Generales de los Proyectos de otras Actividades Urbanísticas.

CAPITULO 2: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DE SUELO.

Artº. 2.2.1. Competencia Municipal y Formas de intervención.

Artº. 2.2.2. Actos sujetos a Licencia Urbanística.

Artº. 2.2.3. Tipos de Licencias urbanísticas.

Artº. 2.2.4. Licencias de reparcelación.

Artº. 2.2.5. licencias de Obras de Urbanización.

Artº. 2.2.6. licencias de Obras de Edificación.

Artº. 2.2.7. Caducidad, Suspensión y Revocación de las Licencias de Obras.

Artº. 2.2.8. Ordenes de Ejecución o de Suspensión de Obras o Usos.

Artº. 2.2.9. La Inspección urbanística Municipal.

DILIGENCIA Aprobado/da por Fdo. Negrín por Ac. Pleno en
sesión Extraordinaria de fecha 29.05.98
Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de LA SECRETARÍA

Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

DILIGENCIA Aprobado/da por Ac. Pleno en
sesión Extraordinaria de fecha 29.05.98
Santa Úrsula, a - 3 JUN. 1998 de LA SECRETARÍA

Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

TITULO 3: DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 1: DIVISIÓN BÁSICA DEL SUELO

Artº. 3.1.1. La División del Suelo desde la Óptica de la Estructura General del Territorio.

Artº. 3.1.2. Ámbitos de Gestión y de Ejecución del Planeamiento.

CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artº. 3.2.1 Determinación del Aprovechamiento Urbanístico.

Artº. 3.2.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del Aprovechamiento.

CAPITULO 3: DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

Art. 3.3.1 obligaciones de Conservación

Artº. 3.3.2. Conservación y ocupación Temporal de Solares.

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por Auto Pleno en
sesión ordinaria de fecha 2-0-98

Santa Úrsula, a - 2 de JUN 1998 de

LA SECRETARIA

TITULO 4: DESARROLLO Y EFECTOS DEL PLAN PARCIAL.

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES. Fdo. Angeles Mercedes Negrín Mora

Artº. 4.1.1. Derechos, Obligaciones y cargas de los Propietarios.

Artº. 4.1.2. Condiciones Generales de Aprovechamiento Edificatorio .

Artº. 4.1.3. Condiciones Generales sobre la Densidad Residencial Máxima.

Artº. 4.1.4 Condiciones Generales sobre las Cesiones Dotacionales y de Aprovechamiento.

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por Auto Pleno en
sesión ~~Extra~~ordinaria de fecha 02-10-98

Santa Úrsula, a 09 NOV. 1999 de

LA SECRETARIA



Fdo. Angeles Mercedes Negrín Mora

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por A. J. P. en
sesión ordinaria de fecha 29 05 98

Santa Úrsula, a - 3 JUN. 1998 de

TITULO 5: PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO.

CAPITULO 1: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PREVISTOS EN EL PLAN PARCIAL.

Fdo.. Angeles Mercedes Negrín Mora

Artº. 5.1.1. Ciudad jardín

Art . 5.1.2. Dotacional

CAPITULO 2: CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.

Artº. 5.2.1. Medidas correctoras.

CAPITULO 3: NORMATIVA DE APLICACION DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Artº. 5.3.1. Definición.

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por A. J. P. en
sesión Extra/ordinaria de fecha 02 10 98

Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de

LA SECRETARIA,

Fdo.. Ángeles Mercedes Negrín Mora

DILIGENCIA: Aprobado/visto Fdo. Rella por Arq. Plano en
sesión Extra/ordinaria de fecha 021098

Santa Ursula, a 09 de NOV. 1998 de



Fdo. Angeles Mercedes Negrin Mora

DILIGENCIA: Aprobado/visto por Arq. Plano
sesión ordinaria de fecha 290598

Santa Ursula, a 2 de JUN. 1998 de

LA SECRETARIA

Fdo. Angeles Mercedes Negrin Mora

TITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1: NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

Artº 1.1.1. Naturaleza, ámbito y objeto.

1. El presente documento tiene el carácter y naturaleza de Plan Parcial de Ordenación Urbana, con el contenido y alcance que a esta figura de planeamiento le confiere la legislación urbanística vigente.
2. Este Plan Parcial es de aplicación en el ámbito delimitado como SECTOR El Calvario en el expediente de " Normas Subsidiarias de Santa Ursula", cuyo texto refundido fue aprobado por la CUMAC, con fecha 16 de Mayo de 1.989.
3. Este Plan Parcial tiene por objeto la ordenación detallada del territorio en su ámbito, estableciendo los elementos de sistemas de ordenación, usos pormenorizados y regímenes jurídico-urbanísticos particulares de cada una de las zonas que en aquél se establecen.

Artº 1.1.2. Vigencia

1. Este Plan Parcial tendrá vigencia indefinida a partir del día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante revisión del mismo o modificación de algunas de sus determinaciones. La revisión supone la adopción de nuevos criterios respecto a su estructura general y orgánica dentro de los límites que representa el cumplimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que el Plan desarrolla. La modificación ha de entenderse como una categoría de alteración que engloba todos los casos no encuadrables en el concepto de revisión y, siempre, referida a elementos concretos o cambios aislados en cualquiera de sus determinaciones.
3. No serán modificaciones del Plan los reajustes puntuales que pueda requerir el desarrollo del planeamiento y que deriven del margen

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por Acta Pleno en
sesión ordinaria de fecha 29 05 98
Santa Úrsula, a 3 JUN. 1998 de LA SECRETARÍA

interpretativo o se realicen mediante otras figuras o tramitaciones previstas en estas propias Ordenanzas. Se establece un margen de flexibilidad en las determinaciones numéricas referidas a superficies de parcelas, de un $\pm$ 5% sin necesidad de tramitación específica.

Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

Artº 1.1.3. Documentos del Plan Parcial y su interpretación.

1. Los documentos de este Plan forman una unidad integrada de determinaciones que deben ser aplicadas al servicio de los objetivos generales señalados para su ámbito de aplicación.

2. De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, este Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

Memoria: Señala los objetivos generales de la ordenación, justificando los condicionantes y criterios que le han dirigido, e incluye toda la información detallada de las características territoriales determinadas por el citado Reglamento.

Planos de Información: Complementan mediante expresión gráfica los aspectos descriptivos territoriales señalados en la Memoria y carecen de carácter vinculante.

Planos de Ordenación o de Proyecto: Expresan las determinaciones gráficas vinculantes de la propuesta de ordenación y son los que a continuación se detallan:

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por Acta Pleno en
sesión Extraordinaria de fecha 02 10 98

Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de LA SECRETARÍA

Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

Santa Úrsula, a *09 NOV. 1998* de

LA SECRETARIA.

DILIGENCIA Aprobado/ visto por *Ab. P. P. El Calvario* en
sesión *Extraordinaria* de fecha *29 U598*Santa Úrsula, a *- 3 JUN. 1998* de

LA SECRETARIA.

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

- Nº 1 Situación en la Isla, Normas Subsidiarias y cumplimiento de la Ley de espacios naturales del Archipiélago Canario.
- Nº 2 Usos actuales del suelo.
- Nº 3 Topográfico.
- Nº 4 Hipsométrico.
- Nº 5 Clinométrico.
- Nº 6 Infraestructura existente, delimitación de propietarios y catastral.
- Nº 7 Participación de los promotores en los polígonos.

*Fdo. Angeles Mercedes Negrin Mora***PLANOS DE ORDENACIÓN**

- Nº 1 Zonificación.
- Nº 2 Usos básicos y pormenorizados.
- Nº 3 Sistemas de ordenación.
- Nº 4 Superficies.
- Nº 5 Alineaciones y rasantes.
- Nº 6 Características de la red viaria, sección tipo y análisis de circulación
- Nº 7 Secciones tipos de vías.
- Nº 8 Disposición de los distintos servicios en secciones tipo de la red viaria.
- Nº 9 Rasante de vías.
- Nº 10 Perfiles de vías (1).
- Nº 11 Perfiles de vías (2).
- Nº 12 Red de agua, riego e incendios.
- Nº 13 Red de alcantarillado.
- Nº 14 Red de saneamiento de vías.
- Nº 15 Red de electricidad.
- Nº 16 Red de alumbrado público.
- Nº 17 Red de Alta Tensión.
- Nº 18 Red de telefonía.
- Nº 19 Plan de Etapas de la ejecución de los Polígonos.
- Nº 20 Reparto de usos y aprovechamiento en el Polígono 1.
- Nº 21 Reparto de usos y aprovechamiento en el Polígono 2.
- Nº 22 Parcelas vinculantes.

Ordenanzas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación en el ámbito del Plan Parcial. En consecuencia, sus determinaciones prevalecen sobre los restantes documentos en lo que se refiere a desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, así como en cuanto el régimen de las distintas zonas y sus aprovechamientos, públicos o privados.

DILIGENCIA Aprobado/visto Fdo. Pello por Abd. Pello en

sesión Extraordinaria de fecha 021098

Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de

LA SECRETARIA,

DILIGENCIA Aprobado/visto Abd. Pello por

sesión Extraordinaria de fecha 230998

Santa Úrsula, a - 3 JUN. 1998 de



3. La interpretación de los documentos del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Santa Úrsula en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Administración Autonómica. En el caso de imprecisiones o aparentes contradicciones prevalecerá la interpretación más Favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje en general.

Artº 1.1.4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial.

La entrada en vigor de este Plan Parcial le confiere a los siguientes efectos:

Publicidad, que autoriza a cualquier ciudadano a consular su contenido y aplicación.

Obligatoriedad, del cumplimiento de todas sus determinaciones vinculantes, tanto para la Administración Pública como para los particulares.

Ejecutoriedad, que se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras previstas.

DILIGENCIA Aprobado/Visto Text. Refdo. por Auto. Pleno en
sesión Extraordinaria de fecha 02.10.98
Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de

DILIGENCIA Aprobado/Visto Auto. Pleno en
sesión Extraordinaria de fecha 29.05.98
Santa Úrsula, a - 3 JUN. 1998 de

TITULO 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Fdo.. Ángeles Mercedes Negrín Mora

Fdo.. Ángeles Mercedes Negrín Mora

CAPITULO 1: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artº 2.1.1. Clases de Proyectos Técnicos.

1. Para la ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial será preceptiva la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.
2. Los distintos proyectos se clasifican según su objeto de ejecución en los siguientes tipos:

Proyectos de Urbanización
Proyectos de Edificación
Proyectos de otras Actividades Urbanísticas.

Artº 2.1.2. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. El proyecto técnico deberá definir de modo completo y preciso todas y cada una de las obras e instalaciones de forma que los proyectado pueda ser directamente ejecutado por personal técnico distinto del autor.
2. Ningún proyecto técnico, en tanto instrumento de ejecución material, podrá alterar las determinaciones del Plan o figura de planeamiento que desarrolle. Sin perjuicio de lo anterior, en la redacción del proyecto se podrán contemplar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que se efectuasen, se concluyese justificadamente la necesidad de proceder a las mismas.
3. Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma.

Santa Úrsula, a _____ de _____ de _____

DILIGENCIA Aprobado/visto por Auto. Pleno en
sesión Extraordinaria de fecha 23/11/98
Santa Úrsula, a _____ de _____



4. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

Artº 2.1.3.

Definición y Tipos de Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto a definición técnica precisa de las obras a realizarse para el acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado en el Plan Parcial aprobado.

2. En general, se exigirá que todo proyecto general de urbanización contemple en sus determinaciones el enlace de los servicios e infraestructuras de su ámbito con los exteriores, comprobando que éstos tienen la suficiente dotación o capital; si se desagregara un proyecto general en varios proyectos parciales, se exigirá la coordinación necesaria entre cada parte.

Artº 2.1.4. Contenido Documental de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Artº 69 R.P., con el detalle y complementos que requiera la completa definición de las obras a ejecutar. En todo caso incluirán los siguientes:

Plano a escala mínima 1:1.000 que refleje claramente el límite del ámbito a urbanizar, la situación de la obra, los límites de los viarios, parques y espacios libres de uso público así como de los espacios abiertos de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por incompatibilidad con él Plan hayan de ser derribadas, las parcelas de equipamientos comunitarios y las parcelas destinadas a edificaciones privadas.

Plan de Obras detallado en el que se fije el plazo final de ejecución así como el de cada una de las distintas fases que hubiera previstas en el Proyecto.

2. En coherencia con el criterio general de conseguir un máximo respecto a la orografía natural de los terrenos, el proyecto de urbanización procurará que se realice el menor movimiento de tierras posible. Entre sus planos presentará a estos efectos al menos los siguientes:

Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de



*Planta topográfica de los terrenos en su estado natural previa a las obras.

Fdo. Angeles Mercedes Negrin Mora

*Planta topográfica con cotas de explanación de todos los viarios y parcelas objeto de las obras de urbanización, así como indicación de los movimientos de tierra a que se someten (o deben someterse) las manzanas y parcelas netas de la ordenación. En este plano se justificará que las rasantes de toda calle son coincidentes con las de los lindes de las manzanas o parcelas, y que dentro de éstas no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales. Este plano tendrá el carácter de plano del terreno natural a efectos de la aplicación de lo establecido en estas N.U. en lo referente posibilidades de movimiento de la parcela urbanizada.

3. El proyecto de Urbanización deberá desarrollar la propuesta de diseño y especificaciones técnicas, contenidas en el presente documento de la Memoria de Ordenación, en todos sus términos, tanto del sistema de saneamiento, como el de aguas pluviales.

Artº 2.1.5. Definición y Tipos de Proyectos de Edificación.

1. El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.

2. A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:

* Obras en los edificios (de restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma).

* Obras de demolición (total o parcial).

* Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).

Artº 2.1.6. Definición y Tipos de Proyectos de otras Actividades Urbanísticas.

1. A los efectos de este Plan se entiende por otras actuaciones urbanísticas todas aquellas, sean construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, que no están incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen, sin ánimo exhaustivo, en los cuatro tipos siguientes:

* Obras civiles singulares, que comprenden la construcción o instalación de piezas de ingeniería civil, de arquitectura o de escultura, siempre que no integren proyectos de urbanización o de edificación, como, por ejemplo, monumentos, muros, pasarelas, puentes, fuentes, etc.

* Actuaciones estables, cuando la instalación es de carácter permanente o indeterminado, como:

- Plantación de masas arbóreas
- Movimientos de tierras no afectos a proyectos de urbanización
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso vehiculares.
- Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los mismos.
- Implantación fija de casas prefabricadas, o desmontables o similares
- Instalaciones fijas ligeras de elementos urbanos (cabinas, quioscos, marquesinas, etc)
- Instalaciones fijas y recintos propios de actividades al aire libre
- Soportes publicitarios con vistas desde espacios públicos
- Instalaciones de depósito o almacenamiento exteriores (depósitos de agua, de combustibles)
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo del viario o de los edificios (tendidos aéreos, etc)

* Instalación o mejora de actividades, que requieran proyectos técnicos para la definición en los elementos mecánicos a disponer en un local con carácter previo al inicio de la actividad, o durante la misma.

Artº 2.1.7. Condiciones Generales de los Proyectos de otras Actividades Urbanísticas.

Los proyectos técnicos de otras actividades urbanísticas se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación de las licencias o las que puedan establecerse por el Ayuntamiento de Santa Ursula. Su documentación mínima comprenderá Memoria descriptiva, Planos y Presupuesto, con las especificaciones necesarias en función de su objeto y naturaleza.

CAPITULO 2: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Fdo. Angeles Mercedes Negrin Mora

Artº 2.2.1 Competencia Municipal y Formas de Intervención

1. El Ayuntamiento de Santa Úrsula, tiene competencia en materia de intervención en la edificación y usos del suelo para comprobar que los diversos actos urbanísticos realizados en el municipio son conformes con el planeamiento y legislación de aplicación y para restablecer en su caso la ordenación infringida.

2. La intervención municipal en la edificación y usos del suelo se ejercerá mediante los siguientes procedimientos:

- * Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o usos.
- * Licencias urbanísticas
- * Inspección urbanística.

3. Para la regulación de los procedimientos municipales de intervención en la edificación y usos del suelo se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, las determinaciones de este capítulo, y las ordenanzas complementarias que sean vigentes por el Ayuntamiento de Santa Úrsula o que pudieran aprobarse en ejercicio de sus competencias.

Artº 2.2.2. Actos Sujetos a Licencia Urbanística.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal previa a la ejecución, conforme a lo dispuesto en el Artº 178 LS, los actos siguientes listados con carácter enumerativo y no limitativo:

- * Parcelaciones y reparcelaciones, tanto urbanas como rústicas.
- * Obras de Urbanización y movimientos de tierra.
- * Obras de edificación en todos sus tipos, así como actividades complementarias a éstas.
- * Primera utilización u ocupación de inmuebles y locales y modificación del uso de los mismos.
- * Extracción de áridos
- * Instalación de redes de servicio o su modificación colocación desoportos publicitarios visibles desde espacios libres.

Santa Úrsula, a *09 NOV. 1998* de *LA SECRETARIA.*



DILIGENCIA Aprobado/visto por *Ayto. Pleno* en sesión Extra/ordinaria de fecha *29 05 98* de *LA SECRETARIA.*

2 Sin perjuicio de la necesidad de obtención de licencia, el Ayuntamiento podrá señalar tramitación abreviada para los actos que por su interés o incidencia urbanística así lo requieran.

Artº 2.2.3. Tipos de Licencias Urbanísticas

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos: *Mercedes Negrin Mora*

- * Licencias de reparcelación
- * Licencias de obras de urbanización
- * Licencias de obras de edificación
- * Licencias de otras actividades urbanísticas
- * Licencias de ocupación y funcionamiento

Artº 2.2.4. Licencias de Reparcelación

1. Las solicitudes de licencias de Reparcelación, serán presentadas al Ayuntamiento para su concesión acompañadas como mínimo de los siguientes documentos:

* Memoria redactada como referencia a las condiciones normativas del planeamiento, en la que se describa la manzana o manzanas a reparcelar, las parcelas resultantes, con superficies, posiciones y régimen jurídico-urbanístico, y se justifiquen técnicamente las razones de la operación.

* Certificado de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de reparcelación.

* Plano de localización a escala no inferior a 1:2.000, sobre base de ordenación del Plan.

* Planos de estado actual a escala mínima de 1:500, en el que se indique la base topográfica, los elementos naturales y edificados existentes, así como los linderos de cada una de las fincas.

* Plano de reparcelación, a la misma escala que el de estado actual.

2. Cuando los actos de reparcelación sobre los que se solicita licencia se incluyan dentro de instrumentos de gestión más amplios, o el Ayuntamiento juzgue la conveniencia de su inclusión, la concesión de

la licencia podrá vincularse a la ejecución de los demás actos necesarios. En estos casos podrá tramitarse previamente a la reparcelación, el proyecto de limitación del ámbito de gestión.

3. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad competente todos los acuerdos de concesión de licencias de reparcelación.

4. Cualquier acto de reparcelación que signifique una división del parcelario propuesto, y no una agregación, será considerado como una modificación de Plan Parcial y conllevará la tramitación correspondiente.

Artº 2.2.5. Licencias de Obras de Urbanización

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, momento en el que darán inicio los plazos establecidos para la ejecución de las obras aprobadas.

Artº 2.2.6. Licencias de Obras de Edificación

Deberá justificarse para ello la constancia y acreditación de los requisitos siguientes:

* Licencia de parcelación o conformidad de la parcela con el Plan Parcial.

* Tener la parcela el carácter de solar, salvo que esté asegurada la ejecución simultánea de urbanización y edificación conforme a las determinaciones de este Plan Parcial.

*Asunción de dirección facultativa por técnicos competentes según la naturaleza de las obras.

*Liquidación y abono de las tasas municipales que sean de aplicación.

*cuando otros requisitos sean exigibles en cada caso con carácter particular.

2. La concesión de licencia municipal de obra de edificación comportará para los titulares de la misma las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:

Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

* Satisfacer los gastos de toda índole que se ocasionen como consecuencia directa de las obras.

Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

* Construir, reponer y mantener en buen estado de conservación la urbanización afectada.

* Instalar y mantener en buen uso las vallas y demás elementos de protección de las obras.

* Comunicar al Ayuntamiento el inicio, fin de obras y toda incidencia en el desarrollo de éstas.

* Realizar las obras en el plazo y condiciones que se especificaren en la licencia.

* Depositar la fianza que en su caso y si lo juzga necesario pueda fijar el Ayuntamiento para responder del cumplimiento de las obligaciones de la promoción.

Artº 2.2.7. Caducidad, Suspensión y Revocación de las Licencias de Obras.

1. Las licencias de obras de urbanización o de edificación caducarán, salvo concesión de las oportunas prórrogas por el transcurso de los plazos que a continuación se establecen.

* Si no dan comienzo las obras antes de seis (6) meses desde la concesión de la misma. Con causa justificada podrá solicitarse prórroga para inicio de las obras por un periodo de seis (6) meses y por una sola vez.

* Si una vez iniciadas las obras éstas quedaran suspendidas por un periodo superior de tres (3) meses. Con causa justificada podrá solicitarse prórroga de tres (3) meses y por una sola vez.

* Si se incumplieran los plazos establecidos en el proyecto técnico o, en su caso, especificados en la licencia para la ejecución de cada una de las fases o de la totalidad de la obra. Con causa justificada y por una sola vez se podrá solicitar prórroga sin que se amplíe el período de

DILIGENCIA Aprobado/visto por Act. Pleno en
sesión Extraordinaria de fecha 02/10/98

DILIGENCIA Aprobado/visto por Act. Pleno en
sesión Extraordinaria de fecha 29/05/98

Santa Úrsula, 09 NOV. 1998 de

ejecución total y de cada fase en más de un 33% del tiempo inicialmente previsto.

2. Se suspenderá la validez de una licencia de obra por incumplimiento en la ejecución de las condiciones materiales del proyecto tras la oportuna inspección y certificación por los servicios técnicos municipales. Esta suspensión conllevará la caducidad definitiva de la licencia si la promoción no subsana los incumplimientos en el plazo que le sea establecido por el Ayuntamiento y sin perjuicio de las posibles sanciones que puedan serle aplicadas.

Artº 2.2.8. Ordenes de Ejecución o de Suspensión de Obras o Usos

1. Con las ordenes de ejecución o suspensión el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística y el cumplimiento del deber de conservar en materia de seguridad, salubridad y ornato, así como asegura la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico.
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución o suspensión conllevará, además de las medidas disciplinarias que procedan por infracción urbanística, la ejecución administrativa subsidiaria y la adopción por el Ayuntamiento de la interrupción de toda actividad que estuviera en funcionamiento.

Artº 2.2.9. La Inspección Urbanística Municipal

Corresponde al Ayuntamiento de Santa Ursula, mediante sus servicios técnicos municipales, llevar a cabo los trabajos necesarios de inspección urbanística para asegurar el cumplimiento de la ordenación establecida por este Plan Parcial, así como para la comprobación de todos aquellos actos que lo requieran en el desarrollo de sus determinaciones.

DILIGENCIA Aprobado/visto *Act. Ref. por Act. Pleno* en
sesión *Extraordinaria* de fecha *021098* -
Santa Úrsula, a *09 NOV. 1998* de *LA SECRETARÍA*



Fdo.. *Ángeles Mercedes Negrín Mora*

DILIGENCIA Aprobado/visto *Act. Ref. por Act. Pleno* en
sesión *Extraordinaria* de fecha *290598* -
Santa Úrsula, a *3 JUN. 1998* de *LA SECRETARÍA*



Fdo.. *Ángeles Mercedes Negrín Mora*

TITULO 3: DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 1: DIVISIÓN BÁSICA DEL SUELO.

Artº 3.1.1. La División del Suelo desde la Óptica de la Estructura General del Territorio

1. La estructura general orgánica del territorio queda conformada, según lo establecido en el Artº 19 R.P., por dos tipos de espacios con función diferenciada en la misma, a saber:

Elementos del territorio: Son los que determinan el desarrollo urbano. Quedan delimitados por las Normas Subsidiarias, si bien su ordenación detallada es objeto de este Plan. Con carácter general se determinan los siguientes tipos de elementos estructurales del territorio:

- * Espacios de protección
- * Red viaria
- * Infraestructuras de servicios
- * Espacios libres
- * Equipamientos

Ámbitos de uso global: Corresponden a los sectores así delimitados por las Normas Subsidiarias a las que se asigna un uso global principal como función urbana predominante de la misma. Este uso global, se ha pormenorizado en el Plan Parcial..

Artº 3.1.2. Ámbitos de Gestión y de Ejecución del Planeamiento

1. Las divisiones urbanísticas del territorio desde el punto de vista de la gestión son:

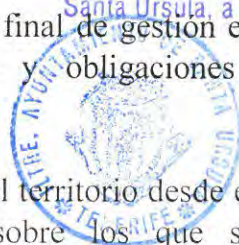
- * Las Unidades de Ejecución: tal como se regulan en el vigente Reglamento de Planeamiento.

021098

Santa Ursula, a 09 NOV 1998 de

220298

Santa Ursula, a - 3 JUN. 1998 de



* La parcela: que es el ámbito final de gestión en donde se concretan definitivamente los derechos y obligaciones urbanísticos de la propiedad del suelo.

2. Las divisiones urbanísticas del territorio desde el punto de vista de la ejecución son los ámbitos sobre los que se deben desarrollar íntegramente los instrumentos de ejecución, esto es, los proyectos de urbanización y los proyectos de arquitectura. El ámbito sobre el que se debe desarrollar un proyecto de urbanización coincidirá necesariamente con un y sólo una Unidad de Ejecución como ámbito correspondiente de gestión. El ámbito sobre el que se debe desarrollar un proyecto de arquitectura coincidirá necesariamente con una y sólo una parcela como ámbito correspondiente de gestión. Se podrá desarrollar un proyecto arquitectónico sobre más de una parcela siempre que la ordenación cubra la totalidad de las parcelas.

CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artº 3.2.1. Determinación del Aprovechamiento Urbanístico

1. Con arreglo a lo dispuesto en los Artículos 58.1 y 76 de la Ley del Suelo, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan Parcial.
2. Las determinaciones del planeamiento definitorias del contenido de la propiedad del suelo no confiere a sus titulares derecho alguno a indemnización.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva del Plan Parcial.
4. La concreción y cuantificación del aprovechamiento urbanístico se establece en las normas generales de cada clase de suelo, y en los cuadros generales anexos a estas Ordenanzas,

Artº 3.2.2. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad al cumplimiento de los siguientes deberes y limitaciones:

- * La aprobación definitiva del proyecto de compensación.

DILIGENCIA: Aprobado/Visto Text. Refo. por Agda. Plana en
sesión ordinaria de fecha 10/21/98

Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de LA SECRETARIA,



* El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Ayuntamiento de Santa Úrsula que graven al polígono de que se trate.

* La ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

* La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de este planeamiento.

DILIGENCIA: Aprobado/Visto ordinaria por Agda. Plana en
sesión ordinaria de fecha 29/03/98

Santa Úrsula, a 29/03/98 de LA SECRETARIA,



Edo. Angeles Mercedes Negrin Mora

CAPITULO 3: DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

Artº 3.3.1. Obligaciones de Conservación

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el Artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

a). Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase.

b). Las obras que sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

3. A estos efectos se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) En la urbanización: El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. Antes de su cesión al Ayuntamiento, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por Ab. Peno en
sesión ~~Extra~~ordinaria de fecha 29 05 98

b1).- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

b2).- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

b3).- Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artº 3.3.2. Conservación y Ocupación Temporal de Solares

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de vallado, seguridad, limpieza y salubridad.

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por Ab. Peno en
sesión ~~Extra~~ordinaria de fecha 10 21 98

Santa Úrsula, a 10 9 NOV. 1998 de



Fdo. Ángeles Mercedes Negrín Mora

DILIGENCIA Aprobado/Acceptado por Fdo. R. P. en
sesión 02-11-98 de fecha 09 NOV. 1998

DILIGENCIA Aprobado/visto por Fdo. P. en
sesión 29-05-98 de fecha 29-05-98

Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de LA SECRETARÍA

Santa Úrsula, a 30-11-98 de LA SECRETARÍA

TITULO 4: DESARROLLO Y EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

Fdo. Angeles Mercedes Negrín Mora

Fdo. Angeles Mercedes Negrín Mora

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

Artº 4.1.1. Derechos, Obligaciones y Cargas de los Propietarios

1. De conformidad con lo establecido en el Artículo 42 del Reglamento de Gestión, en el ámbito ordenado, en tanto no se apruebe el Plan Parcial y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación, previa aprobación definitiva tanto del Plan Parcial como del o de los Proyectos de Urbanización, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados si se asegura (mediante las garantías financieras o de cualquier otro tipo que se juzguen necesarias) la ejecución simultánea de urbanización y edificación y con el compromiso explícito vinculado a la concesión de licencia de que no se utilizará la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización.

Las garantías a que se refiere el párrafo anterior, se concretarán en la exigencia del aval del 6% del costo de las obras de urbanización, además del 100% del abancalamiento necesario, para la consideración de las zonas verdes como tales, de acuerdo con lo especificado en la Normativa Urbanística vigente.

2. Los propietarios de terrenos situados dentro del Sector están obligados a ceder gratuitamente el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el Artº 46.3. RG.

a). La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales públicos y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios. Esta superficie será como mínimo la determinada por aplicación de los módulos dimensionales del Anexo al reglamento de Planeamiento.



b). El 10% del aprovechamiento del sector en que se encuentran los terrenos, para cuya determinación por el Plan Parcial se atenderá a los criterios definidos en este Titulo.

Fdo: Angeles Mercedes Negrin Mora

3. Los propietarios de los terrenos están obligados además a sufragar los costes de la urbanización del Sector, incluidos los elementos estructurales interiores en los términos señalados por los Artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y a ejecutar completamente las obras en los plazos señalados por el Plan Parcial. La repercusión o reparto de dichos costes se calculará en función de la distribución de propiedades del sector y de acuerdo al sistema de actuación mediante el cual se lleve a cabo la actuación. Una vez ejecutada, la conservación de la urbanización será a cargo de los propietarios, constituidos a tal efecto en Entidad Urbanística de Conservación; el mantenimiento de los elementos estructurales será a cargo del Ayuntamiento de Santa Ursula.

Fdo: Angeles Mercedes Negrin Mora

4. Es asimismo obligación de los propietarios el edificar las parcelas que adquieran el carácter legal de solar dentro de los plazos que fije el Plan Parcial o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo. Una vez edificados habrán de ser mantenidos, así como los terrenos y plantaciones, en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

5. Los propietarios de terrenos dentro del Sector tienen derecho, en las parcelas a tales efectos ordenadas y una vez cumplidas las obligaciones anteriores, a la ejecución mediante el acto edificatorio y de instalación de usos urbanos del 90% del aprovechamiento que les corresponda.

6. En caso de incumplimientos de las obligaciones de los propietarios, el Ayuntamiento de Santa Ursula, valorará la gravedad de los mismo y establecerá los mecanismos correctores convenientes y, si ello se juzga necesario y de acuerdo a la legislación vigente, revisará las determinaciones de ordenación o gestión (incluso la desclasificación del suelo); ello sin perjuicio de proceder al correspondiente expediente sancionador.

Artº 4.1.2. Condiciones Generales de Aprovechamiento Edificatorio.

1.El aprovechamiento unitario global del suelo comprendido en el ámbito de este Plan es el índice que expresa el número de m2 de

superficie edificable de carácter lucrativo asignada a cada m² de suelo del Sector.

2. El índice de edificabilidad máxima asignado por las Normas Subsidiarias es de 0,40 m² techo / m² de suelo.

3. Este índice de edificabilidad máxima, no podrá ser superado por las intensidades edificatorias globales, asignadas al Plan Parcial.

Artº 4.1.3. Condiciones Generales sobre la Densidad Residencial Máxima

1. La capacidad alojativa máxima es de 312 camas.
2. La densidad de viviendas está fijada en 10 Viv./Ha., y el nº de camas surge de la aplicación del módulo de 4 camas por vivienda.

Artº 4.1.4. Condiciones Generales sobre las Cesiones Dotacionales y de Aprovechamiento

1. Las parcelas dotacionales de cesión han sido delimitadas por el Plan Parcial respetando las instrucciones específicas de ordenación del Sector. La cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento de Santa Ursula será de parcelas netas urbanizadas y, en consecuencia, se realizará en función del cumplimiento del plan de etapas de la urbanización.
2. El aprovechamiento que debe ser cedido al Ayuntamiento tendrá una cuantía mínima igual al 10% del máximo y dicho aprovechamiento de cesión se referirá a cada uno de los ámbitos y usos considerados en el Plan Parcial.
3. Será opción del Ayuntamiento aceptar el cambio de cada una de las parcelas así obtenidas por otras, con el fin de si conviniera desconcentrar la cesión de aprovechamiento o facilitar la gestión. En todo caso, estas conversiones se harán de muto acuerdo entre la Administración y los promotores del Plan Parcial, recogándose en el documento de concertación, y atendiendo en las mismas a criterios de valoración diferenciada de los diferentes usos.
4. Las características generales de superficie y derechos edificatorios de la propuesta se resumen en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA Aprobado/Visto por Auto Pleno
sesión Extraordinaria de fecha 29.05.98
Santa Úrsula, a 3 JUN. 1998 de

SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO BRUTO	EDIFICABILIDAD TOTAL	VIA/Ha	Nº DE CAMAS
7,98 Ha	0,40 m2/m2.	22.781 m2/c	10	312

Fdo.. Ángeles Mercedes Negrín Mora

DILIGENCIA: Aprobado/Visto por Auto Pleno
sesión Extraordinaria de fecha 02.10.98
Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de



Fdo.. Ángeles Mercedes Negrín Mora

DILIGENCIA Aprobado/Visto por Auto Pleno en sesión Extraordinaria de fecha 02/10/98

DILIGENCIA Aprobado/Visto por Auto Pleno en sesión Extraordinaria de fecha 29/05/98

Santa Úrsula, a - 3 JUN. 1998

Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de

TITULO 5: PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y SU RELACION CON EL ENTORNO

CAPITULO 1: CONDICIONES PARTICULARES EN LOS USOS PREVISTOS EN EL PLAN PARCIAL.

Artº 5.1.1. Ciudad Jardín.

1. Las condiciones de uso, bienen fijadas en el Planeamiento superior y se refieren solamente "Residencial Ciudad Jardín".

Las condiciones de la edificación se regulan en los dos capítulos siguientes, y son consecuencia de la aplicación de ciertas limitaciones a la Normativa Urbanística vigente de las Normas Subsidiarias, en consonancia con el estudio de las condiciones medioambientales del desarrollo del Plan Parcial.

Estas condiciones se reflejan sintéticamente en el cuadro de características de parcelas, que se adjunta, con carácter normativo.

La posición de las edificaciones en el borde costero, deberán respetar en todo momento lo preceptuado en la Ley de Costas y su Reglamento correspondiente.

Artº 5.1.2. Dotacional.

Los usos vienen definidos en el Plan Parcial y son consecuencia de la aplicación del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, considerándose una unidad elemental.

Las condiciones de uso en relación con parcelas y el desarrollo de la edificación se reflejan en el cuadro "características de parcelas" que se acompaña.

La parcela escolar-social, se asimila a una tipología de edificación ya contemplada en las Normas Subsidiarias vigentes, las aisladas de tipo A.

Tienen un uso compatible con el genérico de escolar-cultural, cual es el de social, con la obligatoriedad de destinar como mínimo 160 m²/c a este tipo de uso dentro del conjunto edificado, con las limitaciones expresadas en el cuadro correspondiente.

CAPITULO 2: CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.

Artº 5.2.1. Medidas correctoras.

En relación con el análisis realizado en el anexo a la memoria, de contenido medioambiental, se transcriben a estas Ordenanzas las



medidas correctoras propuestas en dicho documento, a los efectos de su obligatoriedad y que son las siguientes:

- 1.- Se limitará la altura de cumbrera a 2,50 mts.
- 2.- Las construcciones por encima de cubierta no excederán del 10% del total de dicha planta, para las parcelas situadas en primera línea junto al acantilado.
- 3.- El adosamiento de construcciones auxiliares, se limitará a una altura máxima de 2,50 mts., con una longitud de adosamiento hasta 6 mts.
- 4.- Se deberá ajardinar al menos el 50% del espacio libre privado de las parcelas.
- 5.- Los muros de cerramiento de parcelas, así como los correspondientes a muros de contención y banales, en el interior de parcelas, se realizarán con piedra natural.
Se deberán conservar los muros existentes de piedra vista, en el borde litoral, en su estructura actual, en cuanto al cerramiento de parcelas en dicho borde, será transparente, admitiéndose en todo caso, un zócalo de 50 cms. de altura máxima sobre el muro actual, para posibilitar la plantación de especies vegetales..
- 6.- Se deberá habilitar un hueco con dimensiones mínimas de 80 X 50 X 50 cms. en el muro del frente de parcelas, con su correspondiente cerramiento en material similar al utilizado en verjas o puertas de entrada, a los efectos de su utilización como depósito de bolsas de basura.
- 7.- Cada vivienda deberá tener como mínimo un depósito de reserva de agua potable de 2,5 m³.
- 8.- Deberá procurarse utilizar la tierra vegetal actualmente existente en los banales para su uso en los jardines privados.
- 9.- En cuanto al acondicionamiento de las zonas verdes, se realizarán con muros de piedra a cara vista y tierra vegetal procedente del movimiento de tierras correspondiente a la ejecución del proyecto de urbanización.
- 10.- El aprovechamiento neto de parcelas será como máximo de 0,40 m²/m².
- 11.- El retranqueo mínimo de la edificación en el borde litoral, será de 5 mts.
- 12.- El ajardinamiento de espacios libres deberá ser realizado con taxones representativos de del piso bioclimático característico de la zona.
- 13.- los ejemplares de la especie vegetal "phoenix canariensis" señalados en el plano correspondiente, a "Variables ambientales afectadas" deberán conservarse en su ubicación actual, salvo las

afectadas por la ejecución de la urbanización, que deberán trasladarse a los espacios libres previstos en el Plan.

14.- En relación con el artículo 80 de las normas urbanísticas, se considera vía superior, cuando la rasante de la misma, se encuentra a una cota superior a 2,5 mts. Del terreno natural en contacto con dicha vía.

El terreno circundante no podrá superar en rasante a la línea media del perfil del terreno natural. La adecuación del terreno circundante al terreno natural, no deberá producir abanconamientos con desniveles superiores a los 3 mts.

sesión Extraordinaria de fecha 02 10 98
Santa Ursula, a 09 NOV. 1998 de LA SECRETARIA
Fdo.. Ángeles Mercedes Negrín Mora

CAPITULO 3: NORMATIVA DE APLICACION DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Artº 5.3.1. Definición

Serán de aplicación, salvo en las precisiones efectuadas por las medidas correctoras especificadas en el capítulo anterior, las Normas Urbanísticas vigentes de las Normas Subsidiarias, y en concreto las contenidas en:

TITULO 2º.- Régimen de aplicación al suelo urbano.

CAPITULO 2º.- Parte 1ª: Disposiciones Generales.

Artículos 12 al 18

Parte 2ª: Condiciones específicas a los tipos de aplicación.

Sección 2ª: Edificación aislada.

Artículos 51 a 72

Sección 3ª: Edificación Ciudad Jardín

Artículos 73 a 89.

CAPITULO 5º.- Normativa higiénica de viviendas

Artículo 110 a 132

CAPITULO 6º.- Normativa estética de la edificación

Sección 1º: Disposiciones Generales

Artículo 133 al 137

TITULO 3º.- Reglamentación de los usos
Artículo 136 a 175

DILIGENCIA Aprobado/~~visto~~ por Acto Pleno en
sesión ~~Extra~~/ordinaria de fecha 29 05 98

Santa Úrsula, a - 3 JUN. 1998 de



LA SECRETARIA

Fdo.. Ángeles Mercedes Negrín Mora

DILIGENCIA: Aprobado/~~visto~~ por Acto Pleno en
sesión ~~Extra~~/ordinaria de fecha 10 21 98

Santa Úrsula, a 09 NOV. 1998 de



LA SECRETARIA

Fdo.. Ángeles Mercedes Negrín Mora

DILIGENCIA Aprobada por *Trat. R. por Leyto Plina en*
 sesión Ex. *021098*

Santa Úrsula, a *09* NOV. 1998 de



Edo.. Angeles Mercedes Negrín Mora

ANEXO NORMATIVO DE ORDENANZAS

CARACTERISTICAS DE PARCELAS

Parcelas	Usos	Tipolog.	Sup.m2	Aprov. neto	Retr. Altura	Ocup. parcela	Dominio
1	Residenc	Viv.Unif	732 m2	0.40 m2/m2 292 m2/c	3 mts. 2 plant.	30%	privado
2	"	"	434 m2	0.40 m2/m2 173 m2/c	"	"	"
3	"	"	567 m2	0.40 m2/m2 227 m2/c	"	"	"
4	"	"	617 m2	0.40 m2/m2 247 m2/c	"	"	"
5	"	"	570 m2	0.40 m2/m2 228 m2/c	"	"	"
6	"	"	665 m2	0.40 m2/m2 266 m2/c	"	"	"
7	"	"	562 m2	0.40 m2/m2 225 m2/c	"	"	"
8	"	"	629 m2	0.40 m2/m2 251 m2/c	"	"	"
9	"	"	534 m2	0.40 m2/m2 214 m2/c	"	"	"
10	"	"	565 m2	0.40 m2/m2 226 m2/c	"	"	"
11	"	"	572 m2	0.40 m2/m2 229 m2/c	"	"	"
12	"	"	562 m2	0.40 m2/m2 225 m2/c	"	"	"
13	"	"	553 m2	0.40 m2/m2 221 m2/c	"	"	"
14	"	"	552 m2	0.40 m2/m2 221 m2/c	"	"	"
15	"	"	480 m2	0.40 m2/m2 192 m2/c	"	"	"
16	"	"	476 m2	0.40 m2/m2 191 m2/c	"	"	"
17	"	"	436 m2	0.40 m2/m2 175 m2/c	"	"	"
18	"	"	528 m2	0.40 m2/m2 211 m2/c	"	"	"
20	"	"	589 m2	0.40 m2/m2 236 m2/c	"	"	"
21	"	"	504 m2	0.40 m2/m2 201 m2/c	"	"	"



CARACTERISTICAS DE PARCELAS Fdo. Angeles Mercedes Negrin Mora

Parcelas	Usos	Tipolog.	Sup.m2	Aprov. neto	Retr. Altura	Ocup. parcela	Dominio
22	Residenc	Viv.Unif	682 m2	0.40 m2/m2 273 m2/c	3 mts. 2 plant.	30%	privado
23	"	"	3.024 m2	0.40 m2/m2 1.210 m2/c	"	"	"
25	"	"	751 m2	0.40 m2/m2 300 m2/c	"	"	"
26	"	"	538 m2	0.40 m2/m2 215 m2/c	"	"	"
27	"	"	594 m2	0.40 m2/m2 237 m2/c	"	"	"
28	"	"	573 m2	0.40 m2/m2 229 m2/c	"	"	"
29	"	"	542 m2	0.40 m2/m2 217 m2/c	"	"	"
30	"	"	1012 m2	0.40 m2/m2 405 m2/c	"	"	"
31	"	"	658 m2	0.40 m2/m2 263 m2/c	"	"	"
32	"	"	696 m2	0.40 m2/m2 278 m2/c	"	"	"
33	"	"	696 m2	0.40 m2/m2 278 m2/c	"	"	"
34	"	"	920 m2	0.40 m2/m2 368 m2/c	"	"	"
35	"	"	817 m2	0.40 m2/m2 327 m2/c	"	"	"
36	"	"	954 m2	0.40 m2/m2 381 m2/c	"	"	"
37	"	"	1125 m2	0.40 m2/m2 450 m2/c	"	"	"
38	"	"	1037 m2	0.40 m2/m2 415 m2/c	"	"	"
39	"	"	1084 m2	0.40 m2/m2 433 m2/c	"	"	"
40	"	"	704 m2	0.40 m2/m2 281 m2/c	"	"	"
41	"	"	1423 m2	0.40 m2/m2 569 m2/c	"	"	"
42	"	"	660 m2	0.40 m2/m2 264 m2/c	"	"	"

Santa Ursula, a

09 NOV. 1998 da
LA SECRETARÍA,



CARACTERISTICAS DE PARCELAS

Fdo. Angeles Mercedes Negrín Mora

Parcelas	Usos	Tipolog.	Sup.m2	Aprov. neto	Retr. Altura	Ocup. parcela	Dominio
43	Residenc	Viv.Unif	615 m2	0.40 m2/m2 246 m2/c	3 mts. 2 plant.	30%	privado
44	"	"	617 m2	0.40 m2/m2 247 m2/c	"	"	"
45	"	"	531 m2	0.40 m2/m2 212 m2/c	"	"	"
46	"	"	636 m2	0.40 m2/m2 254 m2/c	"	"	"
47	"	"	501 m2	0.40 m2/m2 200 m2/c	"	"	"
48	"	"	490 m2	0.40 m2/m2 196 m2/c	"	"	"
49	"	"	500 m2	0.40 m2/m2 200 m2/c	"	"	"
50	"	"	593 m2	0.40 m2/m2 237 m2/c	"	"	"
51	"	"	572 m2	0.40 m2/m2 229 m2/c	"	"	"
52	"	"	563 m2	0.40 m2/m2 225 m2/c	"	"	"
53	"	"	576 m2	0.40 m2/m2 230 m2/c	"	"	"
54	"	"	833 m2	0.40 m2/m2 333 m2/c	"	"	"
55	"	"	665 m2	0.40 m2/m2 266 m2/c	"	"	"
56	"	"	622 m2	0.40 m2/m2 249 m2/c	"	"	"
57	"	"	540 m2	0.40 m2/m2 216 m2/c	"	"	"
58	"	"	615 m2	0.40 m2/m2 246 m2/c	"	"	"
59	"	"	505 m2	0.40 m2/m2 202 m2/c	"	"	"
60	"	"	588 m2	0.40 m2/m2 235 m2/c	"	"	"
61	"	"	1118 m2	0.40 m2/m2 447 m2/c	"	"	"
62	"	"	1005 m2	0.40 m2/m2 402 m2/c	"	"	"

DILIGENCIA Aprobado/Auto *Test. Ref. por Acto Pleno en*
sesión *024008-*

Santa Úrsula, a *09* de *NOV. 1998* de

LA SECRETARÍA



CARACTERISTICAS DE PARCELAS

Fdo. Angeles Mercedes Negrin Mora

Parcelas	Usos	Tipolog.	Sup m2	Aprov. neto	Rctr. Altura	Ocup. parcela	Dominio
63	Residenc	Viv.Unif	1925 m2	0.40 m2/m2 770 m2/c	3 mts. 2 plant.	30%	privado
64	"	"	880 m2	0.40 m2/m2 352 m2/c	"	"	"
65	"	"	796 m2	0.40 m2/m2 318 m2/c	"	"	"
66	"	"	727 m2	0.40 m2/m2 291 m2/c	"	"	"
67	"	"	701 m2	0.40 m2/m2 280 m2/c	"	"	"
68	"	"	654 m2	0.40 m2/m2 261 m2/c	"	"	"
69	"	"	675 m2	0.40 m2/m2 270 m2/c	"	"	"
70	"	"	658 m2	0.40 m2/m2 263 m2/c	"	"	"
71	"	"	866 m2	0.40 m2/m2 346 m2/c	"	"	"
72	"	"	674 m2	0.40 m2/m2 270 m2/c	"	"	"
73	"	"	630 m2	0.40 m2/m2 252 m2/c	"	"	"
74	"	"	715 m2	0.40 m2/m2 286 m2/c	"	"	"
75	"	"	1390 m2	0.40 m2/m2 556 m2/c	"	"	"
76	"	"	724 m2	0.40 m2/m2 290 m2/c	"	"	"
77	"	"	859 m2	0.40 m2/m2 343 m2/c	"	"	"
78	"	"	500 m2	0.40 m2/m2 200 m2/c	"	"	"
Dotacional	Escolar	Aislada	1160 m2	0.50 m2/m2 580 m2/c	5 mt. 2 pl.	50%	público
Zona verde	Libre público	--	15.058 m2	--	--	--	público

CARACTERISTICAS DE PARCELAS

Parcelas	Usos	Tipolog.	Sup.m2	Aprov. neto	Retr. Altura	Ocup. parcela	Dominio
Equipam.	Depurad.	Const. Subterr.	147 m2	s/proyecto urbanizac.	3 m. ---	s/proyec	público
Equipam.	Transformador	s/proyect	23 m2	--	---	--	--
Equipam.	Depósito regulador.	s/proyect	343 m2	--	3 m. 3 m.	--	--

* La línea de edificación en las parcelas lindantes con la vía de servicio está señalada en los planos y es de 8 metros a partir de la alineación de dicha vía.

** Las parcelas correspondientes al 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, serán objeto de convenio.

EL ARQUITECTO,

Botemann