

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA

ANUNCIO

10.471

Por medio del presente y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, vengo a hacer públicas las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial SAU-10 PANORAMA TRES ISLAS, aprobado definitivamente por acuerdo adoptado en Sesión Plenaria de fecha 22 de junio de 2002.

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 1.1.

La presente ordenación tiene carácter de Plan Parcial, conforme a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de La Oliva.

Artículo 1.2.

Quedan sometidos a dichas normas técnicas los programas globales de la urbanización, las condiciones de las zonas previstas por el Plan Parcial y las dotaciones y características de los servicios urbanísticos.

Artículo 1.3.

El Plan se desarrolla a nivel de Plan Parcial de Ordenación, según el Decreto Legislativo 1/2000.

Artículo 1.4.

Los terrenos incluidos en el Plan Parcial tienen la clasificación de Suelo Apto para Urbanizar, en virtud de las Normas Subsidiarias. Mantendrán tal condición hasta que, ejecutado el Proyecto de Urbanización subsiguiente de Plan Parcial, adquieran el nivel de urbanización correspondiente.

Una parcela que de frente a una vía peatonal merecerá

condición de solar, cuando dicha vía, por estar pavimentada, y por disponer de características geométricas (trazado, núcleo, diseño de las conexiones con las vías de tráfico rodado) y adecuada capacidad del firme, admita el eventual tránsito de automóviles.

Artículo 1.5.

Se dispondrá de la facultad de edificar cuando los terrenos adquieran la condición de SOLAR, o cuando se dé cumplimiento al artículo 72.4 del Decreto Legislativo 1/2000.

Artículo 1.6.

El Plan Parcial es insuficiente para el desarrollo de su ejecución urbanística en tanto no se apruebe el Proyecto de Urbanización.

Artículo 1.7.

No se concederá licencia de obras de edificaciones mientras no esté aprobado el Proyecto de Urbanización, y el Proyecto de Urbanización complementario si lo necesitase.

Artículo 1.8.

Redacción de los Proyectos de Estudios de Detalle. Los Estudios de Detalle tendrán el contenido que especifica el artículo 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Con especial énfasis en las siguientes determinaciones:

- Ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan.

- Completará o reajustará para parcelas las alineaciones y rasantes.

Artículo 1.9.

Los terrenos objeto de la presente Ordenación se clasifican en:

- Parcelas

- Espacios libres de uso público

Las parcelas son las superficies de suelo destinadas a los usos residencial, comercial, dotacional y de equipamiento que específicamente determina el Plan de Ordenación. Los espacios libres de uso público son los previstos por el Plan Parcial en el exterior de las parcelas, zonas verdes, red viaria, circulación peatonal, parques y jardines de uso público.

Artículo 1.10. Los usos previstos por el Plan de Ordenación son:

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Dotacional.
- d) Equipamiento.
- e) Espacios libres. Comprendiendo:
 - Áreas verdes públicas.
 - Plazas y parques ajardinados de expansión.
 - Aparcamientos públicos de superficie.
 - Viales de circulación rodada y peatonal.

Artículo 1.11. Parcelaciones y reparcelaciones.

El suelo edificable podrá ser objeto de parcelación y reparcelación si fuese necesario.

Serán llevadas a cabo por decisión propia de los propietarios y siempre que la parcela se pretenda desarrollar por parcelas de diferente titularidad dominical.

Será de aplicación cuanto se establece en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.12. Redacción de Proyectos de Parcelación

Objeto: Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en el interior de las parcelas, en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación; cuando la edificación no se realice por promoción única.

Ámbito: Se realizarán como mínimo sobre cada módulo de promoción.

Contenido: Los proyectos de parcelación se ajustarán a las siguientes reglas:

- Relación o cuantificación de superficie edificable para cada módulo de promoción o parcela.

Los proyectos de parcelación constarán como mínimo:

- Memoria y planos justificativos, recogiendo los criterios y determinaciones del Plan.

- Relación de parcelas con sus superficies.

- Cédulas urbanísticas de todas las parcelas de acuerdo con la Ley del Suelo.

Artículo 1.13. Agrupación de parcelas.

Podrá realizarse en parcelas colindantes con análogas características de uso, conservando las ordenanzas especiales de la zona, edificabilidad, altura, retranqueos, etc.

Podrá disponerse en ella cualquier número de cuerpos independientes siempre que las ordenanzas no los limiten.

Artículo 1.14. Segregación de parcelas.

Podrá utilizarse cuando las parcelas resultantes cumplan con los mínimos establecidos.

Se mantendrán las ordenanzas vigentes para la parcela segregada, y no se rebasarán los porcentajes de ocupación, edificabilidad, alturas, etc., que el Plan destina a la misma.

Los retranqueos a linderos serán los mismos que para la parcela segregada, pero referidos a los nuevos linderos.

Artículo 1.15.

Será obligatorio que la totalidad de los proyectos que pretendan realizarse sobre las parcelas integrantes del Plan Parcial justifiquen su relación con la ordenación

general del mismo, y el cumplimiento de las previsiones de dicha ordenación.

Artículo 1.16.

Cuando una parcela se desarrolle por promoción única, no será necesario la redacción previa del proyecto de parcelación.

Artículo 1.17.

El desarrollo de la edificación de una parcela (por promoción única), puede realizarse por etapas y/o sin agotamiento del aprovechamiento total de su edificabilidad, siempre que se justifique que las dotaciones y equipamientos previstos en cada etapa y en sus sucesivas ampliaciones están cumpliendo las previsiones del Plan Parcial. En tales casos no se permitirá la segregación de parcelas de dicha parcela para lo cual siempre será necesario la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 1.18.

Las obras de reforma o ampliación cumplirán con todo lo dispuesto en las presentes ordenanzas y sus proyectos se someterán a igual trámite que el establecido para los de nueva construcción.

Artículo 1.19.

Las obras de edificación y cerramiento ejecutadas, se ajustarán en todo al proyecto presentado en el Ayuntamiento.

Artículo 1.20.

Además de lo anterior, serán de aplicación todas las disposiciones legales, que afecten al presente Plan Parcial, establecidas en el Decreto Legislativo 1/2000.

Artículo 1.21.

Los técnicos del Ayuntamiento de La Oliva podrán comprobar en cualquier momento de la obra que ésta corresponde al Proyecto aprobado y será facilitada esta inspección por el propietario.

Artículo 1.22.

Las presentes ordenanzas generales y particulares

para cada zona, podrán ser modificadas a lo largo del desarrollo del Plan, a instancia de los promotores o de terceras personas jurídicas o naturales.

Dicho trámite tendrá que cumplir lo que especifica el artículo 45 del Decreto Legislativo 1/2000.

TÍTULO II

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Definición y clases de condiciones

Las presentes determinaciones regulan las condiciones generales a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno; para ello se establecen las siguientes condiciones generales:

- Condiciones generales de parcela.
- Condiciones generales de posición en la parcela.
- Condiciones generales de ocupación de parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma.
- Condiciones generales de uso.
- Condiciones generales de higiene.
- Condiciones generales de estética.
- Condiciones generales de conservación.
- Condiciones generales de protección.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA

Artículo 2.2.1. Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrable.

Artículo 2.2.2. Aplicación

Las condiciones de parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación de la zona.

Artículo 2.2.3. Relación entre edificación y parcela

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación, deberá hacerse con indicación de la parte de la edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre.

Artículo 2.2.4. Agrupación o segregación de parcelas

Podrá realizarse la agrupación con parcelas colindantes de análogas características de uso, siendo de aplicación a la superficie resultante, la ordenanza particular de la zona.

Podrá disponerse en ella cualquier número de cuerpos de edificación independientes, siempre que las Ordenanzas específicas de la zona, no las limiten.

La segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse, siempre que las parcelas resultantes de tal segregación, cumplan con las superficies mínimas establecidas en cada ordenanza específica de la zona en que se ubiquen y estén dotadas de acceso público, bien sea rodado o peatonal.

Regirán para las parcelas resultantes de tales segregaciones, las ordenanzas particulares o específicas de la zona en cuestión.

Los retranqueos y separación a linderos serán los

misimos que especifica la Ordenanza particular de la zona, pero referidos a los nuevos linderos.

Artículo 2.2.5. Linderos

Se entenderá por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes; que en el caso de lindar con una calle o viario, aquel será el borde de ésta, una vez replanteada la misma según su tipología. En el caso de lindar con un peatonal, el lindero es el borde de éste adyacente a la parcela.

Cabe distinguir los tipos de linderos siguientes:

a) Lindero frontal, es el que delimita la parcela con una vía pública, bien sea rodada o peatonal, a la que da frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto geométricamente al frontal.

b) Cuando las parcelas linden con más de una vía pública, tendrán consideración de lindero frontal todas ellas, aunque se entenderá como frente de parcela aquel lindero frontal que cumpla que por él se haya proyectado el acceso a la parcela. En caso de cumplimentar lo anterior varios linderos, el frente de parcela será aquel que esté circundado por la vía de mayor jerarquía por su tipología.

En el caso de un vial frente a un peatonal, es obvio, que predominará aquel.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 2.2.6. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 2.2.7. Parcela mínima

Las Ordenanzas particulares de cada zona, fijarán la parcela mínima y el criterio para considerar una parcela como indivisible.

Las parcelas serán, en general, las que se establezcan

en el Plano parcelario, pero siempre sometido a las posibilidades de segregación y agrupación que se establecen en estas Ordenanzas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 2.3.1. Definición

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

Artículo 2.3.2. Aplicación

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación, tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 2.3.3. Elementos de referencia

Son el conjunto de variables respecto a las que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 2.3.4. Referencias planimétricas de la parcela

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio.

Se emplean en las presentes ordenanzas las siguientes:

a) Linderos: definidos en el Artículo 2.2.5.

b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación

entre la parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

e) Edificios colindantes: son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Artículo 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar, a través de la cota de referencia, la medición de sus alturas. Las presentes ordenanzas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: Como rasante, en general, se entenderá la línea señalada en el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas. Por rasante de la edificación, se tomará la cota de bordillo en el punto medio del frente de parcela.

Aquellas parcelas en cuya delimitación entre dos linderos frontales opuestos entre sí, y cuyas rasantes estén situadas a distinto nivel, la altura máxima de la edificación no sobrepasará, en ningún punto, a la superficie definida por las dos líneas de altura máxima de cada alineación, permitida por la Ordenanza de cada zona.

En el caso de parcelas delimitadas por un lindero frontal y un lindero lateral y estén ambas situadas a distintos niveles, se aplicará lo anteriormente expuesto, sustituyendo en el lindero lateral la línea de rasante por la línea de cota natural del terreno.

En el caso de parcelas en las que se realice la construcción escalonada, sólo podrá sobresalir sobre la rasante, tomando ésta en el punto indicado en el párrafo anterior, el número de plantas indicado en la Ordenanza particular de la zona, de tal manera que, cualquier vertical en cualquier punto atravesará la edificación en el número de plantas igual o menor que la permitida por la Ordenanza particular de la zona, hasta la cota de referencia.

b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: Es la altitud que sirve como cota +0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 2.3.6. Referencias de la edificación

Se considerarán las referencias de edificación, las que a continuación se exponen:

a) Cerramiento: Cerco situado sobre los linderos que delimita la parcela.

El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se realizará con muros no más altos de 1,20 metros, en los lindes con los espacios públicos. En la zona de barlovento de las parcelas, y a modo de cortavientos, se puede disponer sobre aquel, elementos diáfanos hasta una altura total máxima de 2,60 metros.

b) Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Artículo 2.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación

1. Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada, que

expresamente se autoricen en estas ordenanzas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de la línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 2.3.8. Separación a linderos

1º La separación a los linderos es la distancia al lindero de referencia más próximo desde cada punto del plano de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquel.

En la ordenanza particular de cada zona se establecerá el valor mínimo de la separación a linderos.

2º En aquellos casos en que las ordenanzas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y el testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones, de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mayor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

Artículo 2.3.9. Retranqueo

Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública.

Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación de linderos.

Artículo 2.3.10. Separación entre linderos.

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se establezca en las Ordenanzas de la zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 2.3.11. Patios y separación de cuerpos de edificación.

Se permitirán patios interiores (limitados por cuerpos de edificación) según se exprese en las Ordenanzas particulares, siempre que en ellos pueda inscribirse un cilindro circular recto, cuyo diámetro sea igual o mayor que $\frac{1}{3}$ (un tercio) de la distancia entre el nivel de la planta más baja y el techo de la más alta de las que tengan luces a él. En todo caso este diámetro será mayor que tres (3) metros.

La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos, siempre que se respete la separación entre ellos que se establezca en las Ordenanzas particulares de las zonas.

Se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres (3) metros, una profundidad máxima de tres (3) metros y mínima de dos (2) metros.

Artículo 2.3.12. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 2.3.13. Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar condiciones de posición.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.4.1. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 2.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones de ocupación que se señalan para

determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 2.4.3. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie edificable fijados en estas Ordenanzas para cada zona.

Artículo 2.4.4. Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable, la superficie de parcela edificable, susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y los de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo, los espacios correspondientes a retranqueos o separación de linderos, salvo en los casos que las condiciones particulares exijan que dichos retranqueos sean zonas ajardinadas.

Artículo 2.4.5. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. Su señalamiento se establece como porcentaje de la superficie de parcela edificable que puede ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otras derivaciones de las condiciones de posición se concluyere una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 2.4.6. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa particular de las zonas, señale las excepciones pertinentes.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 2.5.1. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.5.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para toda obra de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 2.5.3. Superficie edificada por planta

1. Superficie edificada por planta es la comprendida

entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el conjunto de la superficie edificada por planta, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, permitiéndose, salvo prohibición expresa de la normativa de uso o la particular de la zona, las cubriciones con claraboyas y lucernarias traslúcidas, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.

3. Salvo que la normativa particular de la zona o uso indiquen lo contrario, se exceptúan de la superficie edificada por planta, los cuartos de basuras, contadores y otros análogos que son de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio.

4. Las terrazas que estén cerradas por tres de sus lados y, para conseguirlo, se hayan utilizado cerramientos ajenos a los paramentos exteriores del edificio, computarán el 50% de su superficie. Si además están cubiertas por elementos no diáfanos computarán el 100%, aunque los tres lados sean paramentos propios del edificio.

Las terrazas que estén cerradas por dos de sus lados solamente, no computarán, salvo que estén cubiertas por elementos no diáfanos, en cuyo caso computarán el 50%.

No se considerará cerrado aquellos lados cuyo cerramiento no sobrepase los 0,75 metros de altura.

5. Los semisótanos, computarán en un 100% cuando sus huecos de luces sobrepasen 1,20 metros sobre el nivel de la rasante de la edificación, definida en el artículo 2.3.5.

Artículo 2.5.4. Superficie total edificada.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 2.5.5. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales,

que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 2.5.6. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen de la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

3. Las Ordenanzas particulares de cada zona fijarán la superficie edificable, que como máximo podrá edificarse en cada zona, mediante el coeficiente de edificabilidad.

Artículo 2.5.7. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyera una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.6.1. Definición.

Las condiciones de volumen y forma, son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 2.6.2. Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 2.6.3. Sólido capaz.

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 2.6.4. Cota de origen y referencia.

1. Se define en el planeamiento como concepto para servir de origen en la medición de la altura de la edificación, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).

2. Los criterios para establecer la cota de referencia, se detallan en las normas particulares de las zonas en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición en las alturas se realizará de forma independiente en

cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

En todo caso, cualquier punto del perímetro de ésta planta baja, nunca estará ni a menos de 1,50 metros, ni a más de 1,20 metros sobre la rasante de la edificación.

Artículo 2.6.5. Altura de la edificación.

La superficie edificada se podrá desarrollar en una o varias plantas, según se indique en las Ordenanzas particulares de cada zona. Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corte la vertical en cualquier punto del mismo. Se excluyen los niveles de trasteros o de instalaciones propias del edificio, situadas bajo cubierta o en sótanos.

La Ordenanza particular de cada zona fijará la altura máxima, o el número de plantas máximas de la edificación en cada zona. Para su medición, se utilizarán los parámetros siguientes:

1. Altura en unidades métricas:

Es la altura del edificio en unidades métricas, medida en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos, será:

a) Altura de cornisa: Que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado, que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación: Que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.

c) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. Altura en número de plantas:

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Artículo 2.6.6. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima del 45%.

b) Los remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la altura de la cornisa ni ocupar más del 10% de la planta de cubiertas. Deberán quedar por debajo del plano de vertientes de cubiertas (según párrafo a).

c) Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros de la altura de la cornisa.

2. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y acondicionamiento de aire, con las alturas, que en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 2.6.7. Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 2.6.8. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

Salvo determinación contraria en las normas particulares de cada zona, la altura libre de cada planta será como mínimo, mayor de 2,50 metros y menor de 3,50 metros (si en algún caso se aumentase en alguna zona del edificio esta altura se contabilizará su superficie dos veces en el conjunto de la superficie edificada correspondiente, si pasase de 7,5 metros, se computará el triple).

Artículo 2.6.9. Cota de planta de piso.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 2.6.10. Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se consideran los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entenderá por sótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta baja, utilizable para los usos autorizados y situado todo por debajo de la rasante de la edificación.

La altura libre, no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

Salvo el caso de garajes.

b) Semisótano: se entenderá por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja, utilizable para los usos autorizados, y el hueco de luces por encima de la rasante de la edificación, no supere nunca 1,20 metros.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimo absoluto de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre, salvo el caso de garajes en semisótano.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la rasante de la calle, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante, ello sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan en la normativa particular de cada

zona. En ningún caso, en los sótanos y semisótanos se permitirá el uso residencial.

c) Planta baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona.

e) Bajo cubierta: espacio comprendido entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 2.6.11. Tipologías edificatorias.

En general consideraremos las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de la parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada, en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destine a usos residenciales en la proporción entre número de viviendas y número de parcelas.

d) Edificación pareada: es una tipología edificatoria en la que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en las restantes.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 2.7.1. Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollar obras en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan.

Artículo 2.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaran a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en éste título.

3. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuere de aplicación.

Artículo 2.7.3. Tipificación de los usos.

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, se tipifican los usos con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere.

b) Usos compatibles: Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

- Condicionados
- No condicionados

Son condicionados los usos cuya implantación viene delimitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación, por cláusulas locacionales dentro de un ámbito, o por cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

Son usos no condicionados los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

c) Usos prohibidos: son aquellos que impiden las normas del P.G. o de las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Artículo 2.7.4. Usos autorizados

En el territorio, dentro del ámbito del Plan, solamente se autorizarán los usos que a continuación se exponen, siendo las normas particulares la que, para cada zona, fijen el uso que le corresponda.

2.7.4.1. Uso comercial.

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc., y en general, todas las edificaciones que desarrollan actividades complementarias al uso residencial o industrial.

Este uso estará regulado por la Ley 4/1994 de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y el Decreto 219/1994 de 28 de octubre sobre Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases.

A) Comercio: Cuando el servicio se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al

pormenor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se entiende que comprende el comercio al pormenor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y siete(97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

Según el carácter de los bienes con que trafican, se distinguen dos clases de comercios:

I) Comercio alimentario: Cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta o supere los mil (1.000) metros cuadrados si se integra en un establecimiento de la categoría c) entre los que cabe distinguir:

1. Establecimientos con sistemas de venta tradicional.

2. Establecimientos con sistemas de venta en autoservicios, pueden ser:

2.1. Autoservicios: hasta ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie.

2.2. Superservicios: de más de ciento veinticinco (125) metros cuadrados hasta cuatrocientos (400) metros cuadrado de venta.

2.3. Supermercados: de más de cuatrocientos (400) hasta setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de venta.

3. Economatos y cooperativas de consumo, principalmente dedicados a la alimentación.

II) Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez puede ser:

1. Establecimiento por secciones: grandes almacenes o galerías.

2. Economatos o cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios.

3. Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.

B) Oficinas: Cuando el servicio corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus organismos autónomos.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

a) Servicios de la Administración: Que son aquellas en las que el servicio prestado por la Administración del Estado, en todos sus niveles.

b) Oficinas privadas: Cuando es una entidad privada que presta servicio.

c) Despachos profesionales domésticos: Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.

C) Salas de reunión: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas,

en ocasiones, de espectáculos, tales como café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652) y novecientos sesenta y cinco (965) del C.N.A.E. y cuantos otros cumplieran funciones análogas.

En todo caso deberán cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Recreativos

2.7.4.2. Uso residencial

Es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

Se entenderá por vivienda, en general, toda residencia destinada al alojamiento de personas que conforman un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar aislada.

Comprende el programa máximo que sea necesario para la familia, incluyendo despachos, estudios profesionales liberales, así como las instalaciones de recreo familiar que puedan estar unidas a la vivienda.

La edificación constituirá una unidad de diseños. Si se incluye en el programa de la vivienda un garaje, éste se diseñará conjuntamente con el resto del edificio.

b) Vivienda en edificación unifamiliar agrupada.

Se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas en una sola parcela, siempre que el proyecto de todas ellas constituya una unidad de diseño.

Podrán distribuirse en parcela común, en parcelas individuales superiores o iguales a la mínima, en incluso en parcelas individuales con parte inseparable de una zona común.

La disposición de la edificación queda libre al mejor criterio del diseño, siempre que se cumplan las restantes normas de las presentes Ordenanzas.

c) Vivienda en edificación colectiva.

Comprende el conjunto de viviendas en un edificio y parcela común, de forma que participen de accesos, estructura e instalaciones comunes en el interior del propio edificio.

Se permitirá el uso de vivienda para despachos o estudios de profesiones liberales.

2.7.4.3. Equipamientos

Sirven para proveer a los ciudadanos de las construcciones o instalaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Equipamientos: Cuando se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idioma, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...).

c) Ocio: Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen las que se prestan en despachos profesionales.

e) Bienestar social: Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante servicios sociales.

f) Deporte: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte de los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) Servicios urbanos: Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercado de abastos y centros de comercio básico: Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.

c) Otros servicios urbanos: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguarden las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

C) Servicios infraestructurales: Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento telefonía, etc...

Las ordenanzas particulares de cada zona, podrán señalar la exclusividad de alguno de estos usos.

2.7.4.4. Sistemas de espacios libres.

Comprende los espacios de uso público, como parques y jardines, viario de circulación rodada y peatonal, etc...

Las instalaciones de estos espacios serán las específicas previstas en la Ordenación y desarrollo en los Proyectos correspondientes.

En estas zonas podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las instalaciones de kioscos de refrescos, periódicos, etc..., o aquellos usos públicos tales como cabinas telefónicas, depósitos de agua, etc...

Dentro de este uso cabe distinguir:

a) Áreas verdes y públicas.

b) Plazas y parques ajardinados de expansión y zona de recreo.

c) Pasos peatonales.

d) Aparcamientos públicos de superficie.

e) Viales de circulación rodada.

f) Protección de carreteras.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

2.8.1. Condiciones generales de habitabilidad e higiene de los edificios.

2.8.1.1. Son condiciones de habitabilidad e higiene las que se establecen para garantizar la salubridad de los edificios, además de la calidad en la construcción.

2.8.1.2. Aislamiento térmico y acústico. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las Normas Básicas de la Edificación vigentes.

2.8.1.3. Pieza habitable. Se entiende por pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo. Toda pieza habitable ha de disponer de ventilación natural. Se admitirá sólo la ventilación forzada en piezas no habitables, tales como aseos, baños, despensas, trasteros y garajes. Asimismo, toda pieza habitable ha de contar con luz natural. Todas las piezas habitables destinadas a estancias de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

2.8.1.4. Viviendas

a) Todas las viviendas de nueva construcción habrán de ser exteriores, para lo cual al menos una pieza habitable

tendrá huecos a fachada o espacio abierto. Las piezas cuyos huecos abran a patios se admitirán siempre que éstos cumplan las condiciones señaladas en las presentes ordenanzas.

b) El programa mínimo de una vivienda será: una estancia-comedor, un dormitorio doble, un armario ropero, un cuarto de aseo y una cocina, vestíbulo o pasillo de acceso o reparto. Las piezas serán independientes entre sí mediante puertas.

c) El dimensionamiento mínimo para las distintas piezas de una vivienda será el siguiente:

1) Estancia: Doce (12) metros cuadrados de superficie útil. Círculo inscribible de dos y medio (2,50) metros de diámetro. Si es estancia-comedor la superficie útil será de catorce (14) metros cuadrados.

2) Dormitorio doble: Diez (10) metros cuadrados de superficie útil. Círculo inscribible de dos metros y treinta centímetros de diámetro. (2,30).

3) Dormitorio sencillo: Siete (7) metros cuadrados de superficie útil. Círculo inscribible de dos (2) metros de diámetro.

4) Armario ropero: Noventa (0,90 m²) decímetros cuadrados. Profundidad mínima, sesenta (0,60 m) centímetros.

5) Cocina: Seis (6) metros cuadrados. En su perímetro, el lado menor tendrá, un metro con sesenta (1,60 m) centímetros. Si es cocina comedor la superficie útil será de ocho (8) metros cuadrados. Círculo inscribible de dos (2) metros. Dispondrá de fregadero y tomas de corriente para electrodomésticos.

6) Cuarto de aseo: Tres (3) metros cuadrados. Lado menor, un metro veinte centímetros (1,20 m) Dispondrá como mínimo de inodoro, lavabo y bañera o plato de ducha.

7) Vestíbulo: Ciento cuarenta (1,40 m²) decímetros cuadrados. Lado menor, ciento diez (1,10 m) centímetros.

8) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco centímetros (0,85 m).

9) Tendederos: Se instalará un tendedero por vivienda, de tres metros cuadrados (3 m²). Podrá ser colectivo, situado en la terraza general, o anejo a la vivienda como terraza individual. En cualquier caso los tendederos estarán limitados por un sistema de protección visual que evite la visión de la ropa tendida desde el exterior.

d) La ventilación de todas las piezas habitables se realizará, bien mediante huecos practicables abiertos a fachadas o a patios, o bien forzada mediante sistemas artificiales de ventilación debidamente homologados y con capacidad suficiente proporcionada al volumen de aire a renovar.

e) Los huecos de ventilación e iluminación natural deberán tener una superficie mínima de una sexta parte de la superficie en planta de cada local (1/6 pl.). La superficie practicable en los huecos de cada local será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de dichos huecos.

f) Todas las viviendas (colectivas o unifamiliares) estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

- Suministro de agua fría y caliente.
- Energía eléctrica.
- Evacuación de aguas residuales.

El cálculo, dimensionamiento y ejecución de estas dotaciones, se ajustarán a lo establecido por las Normas Tecnológicas Españolas emitidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

2.8.1.5. Usos terciarios: Comercio y pequeña industria, oficinas y dotacional.

a) Comercio y pequeña industria.

Los locales destinados a establecimientos comerciales para venta al por menor tendrán una superficie mínima de dieciocho metros cuadrados (18 m²) y se autorizarán en plantas bajas o semisótanos de los edificios.

Su altura libre de suelo a techo no será menor de dos metros con ochenta centímetros (2,80 m.). Cuando la superficie del local exceda de treinta y cinco metros

cuadrados (35 m²) deberá dotarse el local de ventilación forzada.

Para el uso de los semisótanos comerciales, estos habrán de estar precedidos de un patio inglés de acceso a un nivel inferior en diez centímetros (0,10 m.) al del piso del local. Dicho patio tendrá un ancho mínimo de tres metros (3 m.) y sobre el mismo no deberá situarse ningún cuerpo volado. Su acceso se realizará mediante escaleras que conecten directamente con el exterior (acera de la calle o vial, zona ajardinada, etc.), con un número máximo de nueve (9) peldaños, siendo éstos de diecisiete centímetros de contrahuella máxima. El ancho de las escaleras no será inferior a un metro y medio (1,5 m.).

En planta baja se autorizarán galerías comerciales conectando los accesos a calles o espacios libres. Dichos accesos, así como los pasajes tendrán una anchura libre de tres metros y medio (3,5 m.).

Sólo se autorizarán grandes supermercados de alimentación y productos domésticos con uso exclusivo comercial en edificios exentos, con una altura máxima de dos plantas, retranqueados un mínimo de cuatro (4) metros de los linderos a parcelas o a viales colindantes. La altura libre de cada planta, de suelo a techo, no será menor de tres metros y medio (3,5 m.) metros.

Dentro del uso comercial se admite el uso de pequeña industria artesanal y de talleres de reparación siempre que cumplan con lo establecido en el Decreto 2.412/61 sobre Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Cuando un edificio sea exclusivamente destinado al uso comercial y de pequeña industria, deberá ser exento y con retranqueos de 4 m. a linderos y viales.

Todos los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos metros cuadrados (200 m²) un lavabo y un retrete inodoro. Cada cien metros cuadrados (100 m²) más o fracción, se añadirá otro lavabo y otro inodoro, con separación de sexos. Cuando el local se destine a bar, restaurante o establecimiento similar, a cada inodoro se añadirá un urinario en el aseo de hombres y siempre habrá

separación de sexos para lo cual serán necesarios servicios mínimos de dos lavabos y dos inodoros, uno de ellos con urinario adicional, con cualquier superficie en este tipo de local.

b) Oficinas y edificios dotacionales.

Se admite el uso de oficinas en las plantas baja y primera de los edificios, ajustándose a las condiciones de comercio o vivienda, respectivamente, con las siguientes excepciones:

Las escaleras de acceso a la planta de oficinas tendrán un ancho mínimo de ciento veinte centímetros (1,20 m.).

Los pasillos de acceso a las oficinas tendrán un ancho mínimo de dos metros (2 m.).

Los aseos serán análogos a los de uso comercial.

Los edificios de uso dotacional se registrarán por las condiciones particulares que exija la legislación específica en cada caso (uso sanitario, educativo, espectáculos públicos, etc.) De no existir dichas Normativa, se aplicarán las siguientes condiciones:

1) Para salas de reunión con uso cultural, religioso, deportivo y de ocio se exigirá la edificación en edificios exentos, con retranqueos de cuatro metros (4 m.) a linderos, máximo de dos plantas, y/o altura máxima de siete metros (7 m.).

Se exceptúan de esta última limitación los campanarios o campaniles de iglesias que podrán alcanzar hasta su coronación la altura de veinte metros (20 m.).

2) Para oficinas administrativas, así como locales de servicios urbanos (limpieza, policía, bomberos, etc.) valdrán las condiciones para oficinas y locales comerciales, adaptándose en casos excepcionales a la necesidad específica de cada servicio aunque sea necesario cambiar alguna condición.

En cualquier caso, la altura máxima en edificios exentos será de dos plantas y siete metros (7 m.), con retranqueos de cuatro metros (4 m.) a linderos.

3) Todos los edificios de usos terciarios deberán ir dotados de las siguientes instalaciones mínimas:

- Suministro de agua fría y caliente.

- Energía eléctrica.

- Evacuación de aguas residuales.

- Acondicionamiento de aire (siempre que la superficie de los huecos de ventilación natural sea inferior a un quinto (1/5) de la superficie del local en planta.

Estas instalaciones se calcularán y ejecutarán de acuerdo con las Normas Tecnológicas Españolas emitidas por el MOPU.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de garantizar la integridad física de las personas.

Artículo 2.9.1. Accesos.

A toda edificación deberá accederse desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con la vía pública, sin que en este último caso la distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio sea superior a 100 metros.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura no será inferior a 1,30 metros, y su altura será igual o mayor a 2,10 metros.

Artículo 2.9.2. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios colectivos, no podrá ser inferior a 1 metro, y las de uso privado tendrán una anchura mínima de 100 centímetros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños, con una altura de fábrica igual o inferior a 18 centímetros y una huella igual o mayor a 28 centímetros.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados bajo rasante y las interiores a locales.

Tanto en un caso como en otro, contarán con barandilla de seguridad.

Artículo 2.9.3. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y cuantas estuvieren vigentes en la materia.

CAPÍTULO X. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

El diseño de los edificios será libre, conforme a los criterios del Projectista, sin embargo, deberá atenerse a las condiciones específicas, paisajísticas y climáticas de la zona; por esta razón, se establecen las siguientes condiciones:

Artículo 2.10.1.

No se permitirán en los exteriores de los edificios, colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio. Pueden permitirse colores siempre que sean aplicaciones en pintura:

a) En zonas suaves.

b) Aprobados previamente por los servicios municipales correspondientes.

Artículo 2.10.2.

No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos que desvirtúen el carácter estético arquitectónico del edificio. Pueden permitirse mediante autorización expresa siempre y cuando vayan adecuadamente ocultos o armónicamente integrados en la edificación.

Artículo 2.10.3. Los tendederos y patios del edificio, si dieran a vistas exteriores, tendrán que cerrarse con muros, celosías de madera o cristal de 2,20 metros de altura y todas presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación.

Artículo 2.10.4.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 20 centímetros del plano de fachada exterior.

Artículo 2.10.5.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá de 70 centímetros, salvo mayor limitación en la normativa particular de cada zona.

Artículo 2.10.6.

Los toldos móviles estarán, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y su saliente será inferior al 90% de la anchura de la acera, sin sobrepasar los 2,50 metros.

Artículo 2.10.7.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros, un ancho inferior a 90 centímetros y un largo de 1,20 metros.

Artículo 2.10.8.

Los banderines luminosos irán situados a una altura no inferior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Artículo 2.10.9.

Los materiales a emplear en fachadas podrán ser:

a) Enfoscados, pintados posteriormente.

b) Revocos pétreos.

c) Revestimientos de piedra natural del país.

d) Mampostería o sillería del mismo tipo de piedra del país.

Artículo 2.10.10.

Se prohibirán los techos de fibrocemento ondulado visto o material similar.

Artículo 2.10.11.

En patios o jardines que contengan corrales, palomeras, gallineros, etc., éstos quedarán perfectamente

cerrados mediante paredes o petos que los oculten de las vistas exteriores.

CAPÍTULO XI. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

La urbanización dispondrá de un servicio de limpieza, con medios mecánicos y personal suficiente para garantizar las necesidades de la zona.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, etc..., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalación de estaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que lo sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Por lo tanto, los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso por las mismas de los servicios comunes para la urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

CAPÍTULO XII. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 2.12.1. Red viaria

El trazado en planta y el alzado así como las secciones tipo de las vías son los que define el Plan Parcial.

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, se justificará en función de la intensidad y naturaleza del tránsito a soportar y las características del terreno de apoyo.

Como mínimo la sección tipo del firme será:

- 25 cm de sub-base granular.

- 6 cm de aglomerado en caliente tipo G-20.

- 4 cm de aglomerado en caliente tipo S-12.

Artículo 2.12.2. Abastecimiento de agua y contraincendios

La dotación para usos domésticos será de 250 litros/habitante/día.

La red se tratará de proyectar en malla cerrada para garantizar el suministro a todas las zonas.

Se proyectarán las bocas de incendio en columnas, conectadas a la red con un caudal mínimo por hidrante de 5 l/s. Se considerará en el cálculo el funcionamiento simultáneo de dos de ellas.

El dimensionamiento de la red se estudiará en sus dos aspectos:

Dimensionamiento hidráulico:

- Caudales necesarios en los distintos nudos obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población.

- Se adoptará un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio.

- Se comprobará las presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales.

- Se comprobará así mismo, las presiones y velocidades para un catálogo de averías en ramales importantes, que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

- Se procurará que la red sea capaz de suministrar agua a las plantas bajas de todos los edificios, a pesar de la existencia de alguna avería.

- Deberá definirse la disposición de todas las piezas especiales de la red, justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad del servicio.

Cada pieza o conjunto de piezas especiales deberá alojarse en una arqueta, con dimensiones que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos.

Dimensionamiento estático-resistente:

Las tuberías de conducciones forzadas se dimensionarán de acuerdo con el “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de agua” teniendo en cuenta todas las cargas, tanto internas como externas, que actúen sobre el tubo de servicio.

Será, así mismo, preceptivo el dimensionamiento mecánico de cada una de las obras o estructuras proyectadas para la conducción, a cuyo efecto se consideran:

- Cargas permanentes: peso propio y cargas muertas.

- Las sobrecargas: de construcción, explotación y climáticas.

- Acciones indirectas: reológicas, térmicas y sísmicas, en su caso.

Se dispondrá de un depósito regulador que estará dimensionado para garantizar un suministro mínimo de tres días.

Artículo 2.12.3. Abastecimiento de agua para riego

- La dotación será 0,5 litros/día por m² de calle, y 5 litros/m²/día para zonas verdes.

- La red se tratará de proyectar mallada.

El dimensionamiento de la red se estudiará en los mismos aspectos que la red de abastecimiento de agua y contraincendios.

Se dimensionará un depósito regulador con capacidad para almacenar el agua depurada producida en tres días.

Artículo 2.12.4. Red de saneamiento y aguas pluviales

2.12.4.1. Red de pluviales

Será independiente de la red de saneamiento.

Los caudales se determinarán de acuerdo con la Norma Tecnológica de Alcantarillado NTE-ISA, o mediante

otros procedimientos acreditados en la práctica, que habrán que justificarse.

Deberán garantizarse la defensa y cauces artificiales que desvíen del sector las aportaciones exteriores, de vaguadas y laderas.

Se proyectarán suficientes rejillas o imbornales capaces de absorber las aguas. Los imbornales acometerán siempre a pozos de registro.

Se dimensionarán los conductos teniendo en cuenta las exigencias de la explotación y el funcionamiento hidráulico estático-resistente.

No son admisibles conductos con diámetros inferiores a 20 cm.

La velocidad de cada tramo será menor de 3 m/seg. y mayor de 0,60 m/seg. En tramos cortos y en casos excepcionales de pendientes fuertes, podrán admitirse velocidades de hasta 6 m/seg., justificando las precauciones que se adoptan.

En el dimensionamiento estadístico resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las solicitaciones:

- Sobrecarga de tráfico.
- Subpresión.
- Tener en cuenta las deformaciones admisibles y tensiones en el material según las normas vigentes.

Los pozos de registro deben situarse como máximo cada 50 metros. En todo caso, como norma general se dispondrán en puntos singulares, tales como cambios de alineaciones, cambios de pendientes, etc...

Las cámaras de descarga, salvo que se prevea otro sistema para evitarlas, se situarán a cabeza de ramales en las que sean de temer sedimentaciones, bien por reducida pendiente o por escaso caudal previsible. Tendrán una capacidad mínima de 0,60 m³.

2.12.4.2. Red de saneamiento

Para el dimensionamiento se tomarán los mismos valores que la red de abastecimiento de agua, es decir, 250 litros/habitante/día.

Su trazado en planta discurrirá, en general, por las calzadas de los viales, a excepción de ciertos ramales que podrán discurrir por pasos peatonales.

Los pozos de registro se colocarán como máximo cada 50 metros, en los cambios de dirección, tramos curvos y cambios de pendientes.

La separación mínima, en horizontal, a la red de agua ha de ser de 1,50 metros.

La situación en alzado se proyectará a una profundidad tal que asegure el drenaje de las edificaciones normales y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento.

Los conductos deberán tener un diámetro mínimo de 30 cm.

Se prescribe la perforación de conductos para la ejecución de acometidas.

Para el dimensionamiento de los conductos se tendrán en cuenta las exigencias de la explotación y del funcionamiento estático resistente.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los colectores, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

La velocidad de cálculo será la misma que en la red de pluviales.

El dimensionamiento estático-resistente será idéntico al de la red de pluviales.

Las cámaras de descarga cumplirán las mismas condiciones que para la red de pluviales.

Las estaciones de impulsión deberán dimensionar el pozo de bombeo teniendo en cuenta los criterios de capacidad de regulación y el tiempo máximo de estación a caudal mínimo.

Se dimensionarán las bombas teniendo en cuenta:

- Caudales de proyecto.
- Tiempo máximo de parada de la unidad menor.
- Tiempo mínimo de funcionamiento de cada unidad.

- Unidades de reserva.

La depuración será realizada a nivel secundario, reduciéndose en sólidos en suspensión como mínimo un 95%.

Las depuradoras serán como mínimo del tipo de aireación prolongada por turbinas o soplantes y se ejecutarán de acuerdo con las prescripciones de la Norma Tecnológica de depuración NTE-ISA.

Los materiales en suspensión de las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

El nitrógeno expresado en N (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

Artículo 2.12.5. Energía eléctrica

Los proyectos para redes de distribución tendrán en cuenta los siguientes reglamentos:

- Reglamento sobre condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Reglamento sobre acometidas eléctricas.

- Reglamento de verificaciones y regularidad en el suministro.

- Circulares de interpretación a las Instrucciones Técnicas Complementarias (MIE RAT).

- Reglamento electrotécnico de alta tensión.

- Recomendaciones de la Compañía suministradora.

Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El tendido de los cables deberá ser subterráneo y discurrir por vías o espacios públicos.

- La distribución de alta tensión será lo que se fije

de común acuerdo entre proyectista, empresa suministradora de energía eléctrica y Delegación de Industria.

- Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario.

- Se ha efectuado un dimensionado de los Centros de transformación. En el correspondiente plano de distribución de energía eléctrica se señala la capacidad estimada de estos centros, en función de los usos previstos en el Sector.

- El Proyecto de Urbanización podrá modificar, justificadamente, la distribución propuesta.

Artículo 2.12.6. Alumbrado Público

En las redes de alumbrado, las vías públicas tendrán una iluminación media de 10 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25 % respecto a la vía en donde estén situados. Las unidades luminosas podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.

Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se conectarán directamente de la caseta de transformación, mediante circuito propio; serán canalizadas subterráneas.

Las acometidas de las redes de alumbrado público, se procurará efectuarlas dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico y los centros de mando podrán ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público.

TÍTULO III

NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPÍTULO I. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

Artículo 3.1.1. Definición

Corresponde a la zona de carácter residencial de menor admisibilidad de edificación, en relación con la

superficie de parcela ubicada según la zonificación establecida en la ordenación, y con las condiciones que a continuación se indican.

Se distinguen tres grados: EXTENSIVA I, EXTENSIVA II Y EXTENSIVA III

Artículo 3.1.2. Condiciones de parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima:

Las parcelas mínimas se fijan en:

- EXTENSIVA I y EXTENSIVA II: 600 m².
- EXTENSIVA III: 11.600 m².

Todas las parcelas tendrán con frente mínimo de 20 metros a viario público.

Artículo 3.1.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos:

Será igual o superior a 4,00 m.

b) Retranqueos:

Serán iguales o superiores a 4,00 m.

Artículo 3.1.4. Condiciones de ocupación de la parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación:

Se establece como coeficiente de ocupación máximo:

EXTENSIVA I: 30%

EXTENSIVA II: 25%

EXTENSIVA III: 5%

El resto de la parcela queda como zona libre de edificaciones.

Artículo 3.1.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas será:

EXTENSIVA I: 0,30000 m²/m²

EXTENSIVA II: 0,25000 m²/m²

EXTENSIVA III: 0,03280 m²/m²

Artículo 3.1.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Rasante:

Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

b) Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación será:

EXTENSIVA I: Dos (2) plantas o siete metros y medio (7,50 m)

EXTENSIVA II y III: Una (1) planta o cuatro metros (4,00 m)

Artículo 3.1.7. Condiciones de uso

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Uso autorizado:

Como uso característico de la zona se establece el

uso residencial con la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 3.1.8. Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.1.9. Condiciones de estética

Se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 3.1.10. Condiciones de conservación

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.1.11. Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.12. Aparcamientos

Deberá haber una plaza de aparcamiento en el interior de los polígonos por cada vivienda.

CAPÍTULO II. ZONA RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA

Artículo 3.2.1. Definición

Corresponde a la zona carácter residencial de admisibilidad media de edificación, en relación con la superficie de parcela, ubicada según la zonificación establecida en la ordenación, y con las condiciones que a continuación se indican.

Se distingue un único grado: SEMIINTENSIVA II.

Artículo 3.2.2. Condiciones de parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima:

La parcela mínima se fija en 1.500 m², con un frente mínimo de las parcelas a viario público de 25 metros.

Artículo 3.2.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos:

Será igual o superior a la altura de la edificación, con un valor mínimo de 4,00 metros.

b) Retranqueos:

Serán iguales o superiores a la altura de la edificación, con un valor mínimo de 4,00 metros.

Artículo 3.2.4. Condiciones de ocupación de la parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación:

Se establece como coeficiente de ocupación máximo el 50% de la parcela, quedando el resto de la parcela como zona libre de edificaciones.

Artículo 3.2.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas será:

POLÍGONO P-11: 0,71000 m²/m²

POLÍGONO P-12 y POLÍGONO P-13: 0,75050 m²/m²

Artículo 3.2.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Rasante

Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

b) Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas o siete metros y medios (7,50 m).

Artículo 3.2.7. Condiciones de uso

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Uso autorizado:

Como uso característico de la zona se establece el uso residencial con la tipología de vivienda colectiva. La edificación residencial a desarrollar en los POLÍGONOS P-12 y P-13 habrá de estar sujeta a regímenes de protección.

Artículo 3.2.8. Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.2.9. Condiciones de estética

Se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 3.2.10. Condiciones de conservación

Se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 3.2.11. Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.2.12. Aparcamientos

Deberá haber una plaza de aparcamiento en el interior de los polígonos por cada vivienda.

CAPÍTULO III. ZONA COMERCIAL Y OCIO

Artículo 3.3.1. Definición

Comprende la zona donde la actividad a desarrollar incluye edificios o locales de servicio público destinados

a la compraventa o permuta de mercancías de toda clase y locales para el ocio de la población.

Artículo 3.3.2. Condiciones de parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima: Las parcelas son las grafiadas en el plano 3.A.1 y 3.A.2, del presente Plan Parcial, con las superficies indicadas.

Artículo 3.3.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos y retranqueos: Serán iguales o superiores a la altura de la edificación en cada punto, con un valor mínimo de 4,00 metros.

Artículo 3.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación:

Se establece como coeficiente de ocupación máximo:

- Zona comercial: 75%

- Zona ocio: 60%

Quedando el resto de la parcela como zona libre de edificaciones.

Artículo 3.3.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas será:

- Zona comercial: 0,75000 m²/m²

- Zona ocio: 0,66570 m²/m²

Artículo 3.3.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación

Se registrará por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Rasante

Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

b) Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,50 m).

Artículo 3.3.7. Condiciones de uso

Se registrará por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Uso autorizado:

Como uso característico de la zona se establece:

- Zona comercial: uso comercial, en todas sus categorías.

- Zona ocio: uso comercial, en todas sus categorías.

Artículo 3.3.8. Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 3.3.9. Condiciones de estética

Se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 3.3.10. Condiciones de conservación

Se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 3.3.11. Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.3.12. Aparcamientos

Deberá haber una plaza de aparcamiento en el interior de los polígono por cada 50 m² de edificación.

CAPÍTULO IV. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

Artículo 3.4.1. Definición:

Comprenden estas zonas los espacios reservados para el equipamiento comunitario que requieren las diferentes zonas residenciales, según la zonificación establecida en la ordenación.

A los efectos de su ubicación en el terreno, se distinguen las siguientes zonas:

- Preescolar y guardería.

- Docente-cultural.

- Deportiva.

- Administrativa.

- Servicios técnicos.

Regirán para todas ellas las condiciones siguientes:

Artículo 3.4.2. Condiciones de parcela:

Se registrará por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima:

Las parcelas son las que figuran en el plano 3.A.2., del presente Plan Parcial, con las superficies indicadas.

Artículo 3.4.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se registrará por las condiciones generales establecidas, concretándose para estas zonas las siguientes determinaciones.

a) Separación a linderos y retranqueos:

Serán iguales o superiores a la altura de la edificación en cada punto, con un valor mínimo de 4,00 metros.

Artículo 3.4.4. Condiciones de ocupación de la parcela:

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación:

Se establece como coeficiente de ocupación máximo para las distintas zonas:

- Preescolar o Guardería: 50%.
- Docente-Cultural: 50%.
- Deportiva: 20%.
- Administrativa: 60%.
- Servicios técnicos: 10%.

Artículo 3.4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad neta de las parcelas, se establece en:

- Preescolar o Guardería: 0,50000 m²/m².
- Docente-Cultural: 0,50000 m²/m².
- Deportiva: 0,20000 m²/m².
- Administrativa: 0,60000 m²/m².
- Servicios técnicos: 0,07190 m²/m².

Artículo 3.4.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación:

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Rasante:

Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

b) Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación de las distintas zonas será:

- Preescolar o Guardería, Docente-Cultural y Administrativa: Una (1) planta o cuatro metros (4,0 m).
- Deportiva y Servicios Técnicos: Una (1) planta o seis metros (6,0 m).

Artículo 3.4.7. Condiciones de uso:

Como uso característico de la zona, se establece el uso de equipamiento en sus diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

Artículo 3.4.8. Condiciones de higiene:

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.4.9. Condiciones de estética:

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.4.10. Condiciones de conservación:

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.4.11. Condiciones de protección:

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

CAPÍTULO V. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.5.1. Definición y condiciones

Comprende los jardines y demás espacios libres de carácter público que se establecen en las condiciones generales de uso de las presentes ordenanzas.

Esta zona corresponde a terrenos de uso público,

se prohíbe cualquier tipo de edificación y de parcelación, solamente se podrán desarrollar las instalaciones que son necesarias para la ejecución de los servicios generales y los parques y jardines.

Estas instalaciones quedarán definidas en los Proyectos de Urbanización y Jardinería correspondientes.

En La Oliva, a dos de noviembre de dos mil dieciséis.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Pedro Manuel Amador Jiménez.

145.050

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

ANUNCIO DE LICITACIÓN

10.472

Anuncio por el que se hace público el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mogán, en sesión celebrada el día 7 de diciembre de 2016, por el que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) que han de regir la adjudicación del “SUMINISTRO PARA LA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN (CAP 95+94, CAP 97, CAP 99+98, CAP 100, CAP 01+04, CAP 18+19, CAP 69+71)”.

Por medio del presente anuncio se efectúa convocatoria del procedimiento abierto, tramitación ordinaria y regulación armonizada, atendiendo a un único criterio de adjudicación, para la adjudicación del contrato referenciado, efectuándose la licitación conforme a los siguientes datos:

1. ENTIDAD ADJUDICADORA:

Datos generales y datos para la obtención de la información:

a) Organismo: Ayuntamiento de Mogán.

b) Dependencia que tramita el expediente: Unidad administrativa de Contratación.

c) Obtención de documentación e información:

1) Dependencia: Unidad Administrativa de Contratación.

2) Domicilio: Avenida de La Constitución, número 4.

3) Localidad y código postal: Mogán, 35140.

4) Teléfono: 928.158.800.

5) Fax: 928.569.166.

6) Dirección de Internet del perfil de contratante: www.mogan.es, en perfil de contratante.

7) Fecha límite de obtención de documentación e información: Hasta el último día para presentar proposiciones.

d) Número de expediente: 16-SUM-04.

2. OBJETO DEL CONTRATO:

a) Tipo: Suministro.

b) Descripción: REALIZACIÓN DEL SUMINISTRO PARA LA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN, QUE COMPRENDE EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN, PREVIA RETIRADA DE LAS EXISTENTES, DE LUMINARIAS Y DE LAMPARAS, SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE RELOJES ASTRONÓMICOS, ASÍ COMO LEGALIZACIÓN DE DICHAS INSTALACIONES.

c) División por lotes y número de lotes/Número de unidades: Sí.

- Lote número 1: “EFICIENCIA ENERGÉTICA EN ALUMBRADO PÚBLICO CAP 95+94”.

- Lote número 2: “EFICIENCIA ENERGÉTICA EN ALUMBRADO PÚBLICO CAP 97”.

- Lote número 3: “EFICIENCIA ENERGÉTICA EN ALUMBRADO PÚBLICO CAP 99+98”.

- Lote número 4: “EFICIENCIA ENERGÉTICA EN ALUMBRADO PÚBLICO CAP 100”.