

DENOMIN.	ÁMBITO TERRITORIAL	ORD.	Parcela mínima m ²	Edificabilidad máxima (m ² c.) coef. (m ² /m ²)	Ocup. %	Cubierta	Altura máxima	Longitud lindero principal mínimo
ASENTAMIENTOS RURALES								
SRAR- 1	EL ROQUE	AR3/AR6	200/existente	120/ 200 (0.6/1.5 m ² /m ²)	50/90	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 2	EL PALOMAR	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	90	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 3	CUEVAS DE LAS TOSCAS	PLAN ESPECIAL						
SRAR- 4	CUEVAS DE LAS CRUCES	PLAN ESPECIAL						
SRAR- 5	EL AGAZAL	AR4	1.500	200 (0.133 m ² /m ²)	20	indistinta	2 plantas	25
SRAR- 6	BUENAVISTA Y LOS SILOS	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 7	TEGUESTE	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	50	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 8	LAS ROSAS	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	50	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 9	SAUCILLO	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	50	inclinada	2 plantas	7
SRAR- 10	CAIDERS-LA DEGOLLADA	AR2	400	150 (0.375 m ² /m ²)	30	inclinada	2 plantas	15
SRAR- 11	FAGAJESTO	AR2	400	150 (0.375 m ² /m ²)	30	inclinada	2 plantas	15
SRAR- 12	BCO. HONDO DE ABAJO-LA MAJADILLA	AR6	existente	200 (1.5 m ² /m ²)	90	indistinta	2 plantas	
SRAR- 13	JUNCALILLO- EL RETAMAL	AR2	400	150 (0.375 m ² /m ²)	30	inclinada	2 plantas	15
SRAR- 14	BCO. HONDO DE ARRIBA-EL TABLADO	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 15	CALLE JORDÁN	AR6	existente	200 (1.5 m ² /m ²)	90	indistinta	2 plantas	
SRAR- 16	LOS LOMOS 1º A 5º	AR3/AR5	200/150	120 (0.6 m ² /m ²)	50/60	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 20	EL CABEZO – HOYA DE PINEDA	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 21	SAN ISIDRO	AR5	150	120 (0.6 m ² /m ²)	60	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 22	LA GLORIA	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 23	LA PALMITA - LA AUDIENCIA	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA								
SRAA- 1	LAS ROSAS	AA	10.000	200 m ² construidos	-----	indistinta	2 plantas	----

5. SECTOR R-1. CASCO DE GÁLDAR.

Artículo 56. Condiciones de la Subzona CG1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda y uso comercial.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Pequeños Almacenes, Almacén Mediano y Almacenes Mayoristas, estos usos no pueden dar fachada a la Vía Rambla.

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal.

El uso Terciario Comercial ^(*) en las categorías de local comercial y galería o centro comercial.

El uso Terciario Oficinas^(*).

El uso Terciario Recreativo en las categorías de locales de reunión y de espectáculos.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (Infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

^(*) En los viarios peatonales, sólo se permite que den fachada los usos terciarios en las categorías de comercial y oficinas.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros la altura máxima de cornisa. En el caso en que en las fachadas de determinados viales se permitan sólo cuatro (4) plantas, la altura máxima de cornisa será de trece (13) metros.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 3'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela, dedicándose el 80% a uso residencial y el 20% a cualquier uso compatible.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%. Cuando se produjeran retanqueos en alguna de las fachadas donde se permitan, ese espacio no podrá ser cerrado y se destinará a sobreancho de acera o a jardín.

RETRANQUEOS: La edificación deberá estar alineada en su fachada a la Vía Rambla, la alineación exterior estará en el interior de la acera con edificaciones adosadas a la medianera en lo que se refiere al frontis que da a la Vía Rambla para conseguir la manzana cerrada homogénea. La separación al resto de los linderos será libre. Cuando en otros linderos se produzcan retranqueos lo será de forma uniforme en toda la manzana.

OTROS: Se podrán utilizar falsas fachadas solo en lo estrictamente preciso para crear pasos hacia el interior de la manzana.

Artículo 57. Condiciones de la Subzona CG2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES: Ninguno.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m². El lindero trasero de la parcela está situado a siete metros con setenta y cinco (7'75) del eje de la carretera GC-292.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros la altura máxima de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 70%. El área no edificada de la parcela formará un continuo peatonal en toda la manzana con accesos desde cualquier punto para ambulancias y bomberos. La zona no edificada tendrá un árbol de gran porte cada treinta (30) metros cuadrados de superficie libre de edificación, parte de esa superficie libre se destinará a sobreebanco de acera.

RETRANQUEOS: La separación a todos los linderos será de cinco (5) metros, salvo la separación a la carretera GC-292, que será de doce (12) metros desde la arista exterior de la calzada.

OTROS: No se permite el acceso directo de vehículos desde la carretera GC-292. El cerramiento de la parcela tendrá una altura máxima de un (1) metro e irá revestido en piedra.

Artículo 58. Condiciones de la Subzona CG3.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES: Ninguno.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m². El lindero trasero de la parcela está situado a siete metros con setenta y cinco (7'75) del eje de la carretera GC-292.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros la altura máxima de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'10 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 70%. El área no edificada de la parcela formará un continuo peatonal en toda la manzana con accesos desde cualquier punto para ambulancias y bomberos. La zona no edificada tendrá un árbol de gran porte cada treinta (30) metros cuadrados de superficie libre de edificación, parte de esa superficie libre se destinará a sobreebanco de acera.

RETRANQUEOS: La separación a todos los linderos será de cinco (5) metros, salvo la separación a la carretera GC-292, que será de doce (12) metros desde la arista exterior de la calzada.

OTROS: No se permite el acceso directo de vehículos desde la carretera GC-292. El cerramiento de la parcela tendrá una altura máxima de un (1) metro e irá revestido en piedra.

Artículo 59. Condiciones de la Subzona C1-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario en la categoría de uso comercial, excepto Grandes Superficies.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total sesenta (60) plazas.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Pequeños Almacenes, Almacén Mediano y Almacenes Mayoristas, estos usos no pueden dar fachada a la Vía Rambla.

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal.

El uso Terciario Comercial en las categorías de local comercial y galería o centro comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de locales de reunión y de espectáculos.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (Infraestructuras).

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m². El lindero trasero de la parcela está situado a siete metros con setenta y cinco (7'75) del eje de la carretera GC-292.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros

la altura máxima de cornisa en las fachadas que dan a la Vía Rambla, y de dos (2) plantas y siete (7) metros de altura máxima de cornisa en fachadas que dan a la carretera GC-292.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'75 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: La edificación deberá estar alineada en su fachada a la Vía Rambla. La separación al resto de los linderos será libre, salvo la separación a la carretera GC-292, que será de doce (12) metros desde la arista exterior de la calzada.

OTROS: No se permite el acceso directo de vehículos desde la carretera GC-292.

Artículo 60. Condiciones de la Subzona C2-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular. Está incluida dentro del Plan Especial PE-7. Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario en la categoría de uso comercial, excepto Grandes Superficies.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total sesenta (60) plazas.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Pequeños Almacenes, Almacén Mediano y Almacenes Mayoristas, estos usos no pueden dar fachada a la Vía Rambla.

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal.

El uso Terciario Comercial en las categorías de local comercial y galería o centro comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de locales de reunión y de espectáculos.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (Infraestructuras).

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros la altura máxima de cornisa en las fachadas que dan a la Vía Rambla, y de dos (2) plantas y siete (7) metros de altura máxima de cornisa en el resto de fachadas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'02 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%. Cuando se produjeran retanqueos en alguna de las fachadas donde se permitan, ese espacio no podrá ser cerrado y se destinará a sobreechancho de acera o a jardín.

RETRANQUEOS: La edificación deberá estar alineada en su fachada a la Vía Rambla, la alineación exterior estará en el interior de la acera con edificaciones adosadas a la medianera en lo que se refiere al frontis que da a la Vía Rambla para conseguir la manzana cerrada homogénea. La separación al resto de los linderos será libre. Cuando en otros linderos se produzcan

retranqueos lo será de forma uniforme en toda la manzana.

OTROS: Se podrán utilizar falsas fachadas solo en lo estrictamente preciso para crear pasos hacia el interior de la manzana.

La parcela estará sometida a estudios arqueológicos, según lo establecido en el Artículo 12 "Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos" para las Áreas Arqueológicas de Grado 1 o 2, según corresponda.

Artículo 61. Condiciones de la Subzona EL-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USOS COMPATIBLES: El uso Terciario Comercial en la categoría de kiosco y el uso dotacional, en la categoría de servicios públicos (Infraestructuras). En parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados, son compatibles los usos terciarios, recreativo en la categoría de salas de reunión y espectáculos, y el dotacional, en la categoría de dotacional comunitario. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'05 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

RETRANQUEOS: La separación a linderos será libre, salvo la separación a la carretera GC-292, que será de doce (12) metros desde la arista exterior de la calzada.

Artículo 62. Condiciones de la Subzona ED-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total cuarenta (40) plazas.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural y el uso dotacional de servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de infraestructura hidráulica.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Libre.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'47 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: Libre.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 63. Condiciones de la Subzona DD-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total cincuenta (50) plazas.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de deportivo, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural y el uso dotacional de servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de infraestructuras de transporte.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Libre.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'10 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: Libre.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 64. Condiciones de la Subzona SD1-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular. Está incluida dentro del Plan Especial PE-7. Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de cultural y divulgativo, asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total veinte (20) plazas.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de social, definidos en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'78 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: Libre.

RETRANQUEOS: Libre.

OTROS: Cualquier actuación estará sometida a estudios arqueológicos, según lo establecido en el Artículo 12 "Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos" para las Áreas Arqueológicas de Grado 1 o 2, según corresponda.

Artículo 65. Condiciones de la Subzona SD2-CG.

Reúne las mismas características que la SD1-CG, salvo en las siguientes condiciones particulares:

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total dieciocho (18) plazas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'25 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

6. SECTOR R-2. SAN ISIDRO-EL ROQUE.

Artículo 66. Condiciones de la Subzona SI1.1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Artesanal, Pequeños Almacenes, Almacén Mediano y Almacenes Mayoristas.

El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud mínima de fachada será de seis (6) metros. Y el fondo máximo será inferior a veinte (20) metros o el que resulte de dividir por la mitad la dimensión del fondo de la manzana en ese punto. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará el aumento de dicho fondo hasta cuarenta (40) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de tres metros y medio (3'50).

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

RETRANQUEOS: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20). No se exigirá patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos calles y cuyo fondo no exceda de quince (15) metros; en cuyo caso el Ayuntamiento podrá reconsiderar un aumento de ocupación.

Artículo 67. Condiciones de la Subzona SI1.2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada. Es una variable de la subzona SI1.1, adaptada a las condiciones topográficas y de fondo de parcela resultantes de la zonificación.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 150 m². La longitud mínima de fachada será de diez (10) metros. Y el fondo de la parcela viene definido en el plano de Ordenación Pormenorizada. Se admite la edificación de dos (2) viviendas por parcela en promociones unitarias de diez (10) o más viviendas.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de tres metros y medio (3'50). La altura de al edificación a pesar de ser parcelas con frente a calles opuestas, se medirá exclusivamente desde la calle de cota inferior.

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

RETRANQUEOS: Se admiten los retranqueos y patios de fachada.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20).

Artículo 68. Condiciones de la Subzona SI1.3.

Reúne las mismas características que la SI1.1, salvo en las siguientes condiciones particulares:

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y

Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

Artículo 69. Condiciones de la Subzona SI2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

En planta semisótano: el uso de Garaje.

El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 200 m². La longitud de fachada mínima será de diez (10) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros. Se admite la edificación de dos (2) viviendas por parcela.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de dos (2) plantas, siendo la altura libre mínima en la vivienda de dos metros y medio (2'50), no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de ocho metros y medio (8'50) cuando exista semisótano. En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante de parcela urbanizada medida hasta el plano inferior del alero no excederá de seis metros y medio (6'50), y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle que discurre lindando con la parcela en cota inferior no excederá de nueve metros y medio (9'50). La altura aparente no deberá superar en ningún caso las dos (2) plantas (con la salvedad del semisótano).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es la que resulte de aplicar el retranqueo, anterior y posterior, por lo que dependerá de su superficie.

RETRANQUEOS: Se deberá retranquear la edificación tres (3) metros como mínimo, en dos de sus linderos (anterior y posterior).

VUELOS: No se permiten cuerpos volados sobre la fachada que da a la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Artículo 70. Condiciones de la Subzona C-SI.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial y el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso comercial en la categoría de local comercial, y con el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos, definidos en los apartados respectivos: 1.5.2.8 “*Régimen de compatibilidad de los usos el uso comercial*” y 1.5.5.2 “*Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo*”, del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 60%.

Artículo 71. Condiciones de la Subzona EL-SI.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 72. Condiciones de la Subzona ED-SI.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 73. Condiciones de la Subzona SD-SI.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social, administrativo y recreativo en las categorías de locales de reunión y locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo, y con el uso recreativo en la categoría de locales de reunión y locales de espectáculos, definidos en los apartados respectivos: 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” y 1.5.5.2 “*Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo*”, del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

7. SECTOR R-3. LLANO DE LOS QUINTANAS.

Artículo 74. Condiciones de la Subzona QU1.1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes, Almacén Mediano y Almacenes Mayoristas.

El uso Terciario Comercial en la categoría de local comercial.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud mínima de fachada será de seis (6) metros. Y el fondo máximo será inferior a veinte (20) metros o el que resulte de dividir por la mitad la dimensión del fondo de la manzana en ese punto. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará el aumento de dicho fondo hasta cuarenta (40) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de tres metros y medio (3'50).

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

RETRANQUEOS: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12)

metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20). No se exigirá patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos calles y cuyo fondo no exceda de quince (15) metros; en cuyo caso el Ayuntamiento podrá reconsiderar un aumento de ocupación.

Artículo 75. Condiciones de la Subzona QU1.2.

Reúne las mismas características que la QU1.1, salvo en las siguientes condiciones particulares:

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar con bajo comercial.

USO COMPLEMENTARIO: El uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial en planta baja.

Artículo 76. Condiciones de la Subzona QU2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva, el uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Media y el uso Terciario Comercial en planta baja.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial): en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Industrias Medianas, Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 150 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros o la mitad del de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar éste a las condiciones de la parcelación

resultante debido a colindancia con edificación existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, no excediendo de diez (10) metros la altura de cornisa sobre la rasante. La altura de coronación sobre la rasante no será mayor de once metros y medio (11'50). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de diez (10) metros y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de once metros y medio (11'50).

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'70 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90%, destinándose la superficie no ocupada a patios de ventilación y luces. Salvo que el destino de la planta baja sea comercial o almacén en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

RETRANQUEOS: Se prohíbe expresamente los retranqueos y patios de fachadas.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada. Contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados 100% a efectos de edificabilidad.

La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

OTROS: Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación dé fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza QU1.1.

Artículo 77. Condiciones de la Subzona QU3.1

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

- En planta semisótano: El uso de Garaje.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de dos (2) plantas, siendo la altura libre mínima en la vivienda de dos metros y medio (2'50), no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de ocho metros y medio (8'50) cuando exista semisótano. En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante de parcela urbanizada medida hasta el plano inferior del alero no excederá de seis metros y medio (6'50), y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle que discurre lindando con la parcela en cota inferior no excederá de nueve metros y medio (9'50). La altura aparente no deberá superar en ningún caso las dos (2) plantas (con la salvedad del semisótano).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'45 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es la que resulte de aplicar el retranqueo, anterior y posterior, por lo que dependerá de su superficie.

RETRANQUEOS: Se deberá retranquear la edificación tres (3) metros como mínimo, en dos de sus linderos (anterior y posterior).

VUELOS: Sólo se permiten cuerpos volados sobre la fachada que da a la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.

OTROS: Se tolerarán patios de medianeras.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Artículo 78. Condiciones de la Subzona QU3.2.

Reúne las mismas características que la QU3.1, salvo en las siguientes condiciones particulares:

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 200 m². La longitud de fachada mínima será de diez (10) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros. Se admite la edificación de dos (2) viviendas pareadas por parcela.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

VUELOS: No se permiten cuerpos volados sobre la fachada que da a la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.

Artículo 79. Condiciones de la Subzona QU3.3.

Reúne las mismas características que la QU3.2, salvo en las siguientes condiciones particulares:

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 160 m². La longitud de fachada mínima será de seis (6) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros.

Artículo 80. Condiciones de la Subzona QU4.1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada, con la permisividad de pareadas.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, en el apartado 1.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con el uso residencial*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será 250 m². La longitud de fachada mínima será de diez (10) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros al lindero público y lindero posterior, y una separación de dos metros y medio (2'50) al resto de los linderos laterales de la parcela.

Artículo 81. Condiciones de la Subzona QU4.2.

Reúne las mismas características que la QU4.1, salvo en las siguientes condiciones particulares:

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será 500 m². La longitud de fachada mínima será de diez (10) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 40%.

Artículo 82. Condiciones de la Subzona C-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial y el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso comercial en la categoría de local comercial, y con el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos, definidos en los apartados respectivos: 1.5.2.8 "Régimen de compatibilidad de los usos el uso comercial" y 1.5.5.2 "Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90%.

RETRANQUEOS: Se prohíben los retranqueos y patios en fachada.

Artículo 83. Condiciones de la Subzona EL-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de

compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 84. Condiciones de la Subzona EL-C-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: El uso Terciario comercial y el uso Terciario de hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, así como los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 “Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de tres metros y medio (3'50) la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'15 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 15%.

Artículo 85. Condiciones de la Subzona EL-S-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: El uso Dotacional comunitario en la categoría de asistencial no sanitario o de bienestar social, así como los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 “Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de tres metros y medio (3'50) la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

Artículo 86. Condiciones de la Subzona ED-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 60%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 87. Condiciones de la Subzona DD-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de deportivo, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'10 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 10%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 88. Condiciones de la Subzona SD1-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social, administrativo y el uso recreativo en las categorías de locales de reunión y locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo, y con el uso recreativo en la categoría de locales de reunión y locales de espectáculos, definidos en los apartados respectivos: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" y 1.5.5.2 "Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

RETRANQUEOS: Se prohíben los retranqueos y patios en fachada.

Artículo 89. Condiciones de la Subzona SD2-QU.

Reúne las mismas características que la SD1-QU, salvo en las siguientes condiciones particulares:

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

8. SECTOR R-4. PLAYA CANARIA.

Se remite a Estudio de Detalle todas las parcelas ubicadas en las vertientes noroeste y oeste de este sector en el que deben establecerse las determinaciones específicas para evitar el descreste y mantenimiento de las condiciones naturales.

Artículo 90. Condiciones de la Subzona PC1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta y de conjunto de viviendas unifamiliares.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

El uso Residencial en la categoría de vivienda colectiva.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m². La longitud mínima de fachada será de catorce metros y medio (14'50) y su forma tal que permitirá inscribir un círculo de Ø 14'50 metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas sobre la rasante natural del terreno y una (1) planta bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada será de cuatro (4) metros y la separación a los linderos laterales y posterior será de tres (3) metros.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS: La separación mínima entre edificios será de tres (3) metros.

Artículo 91. Condiciones de la Subzona PC1*.

Reúne las mismas características que la PC1, salvo en las siguientes condiciones particulares:

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'62 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'31 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 31%.

Artículo 92. Condiciones de la Subzona C1-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada, con alineación a calle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en todas las categorías excepto Gran Superficie.

El uso Terciario de restauración en todas las categorías excepto gran restaurante.

El uso Terciario en todas las categorías.

El uso Terciario recreativo en todas las categorías a excepción de los parques de ocio.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal.

USOS ALTERNATIVOS:

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela será la definida en el plano de ordenación pormenorizada.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

RETRANQUEOS: No se establecen.

Artículo 93. Condiciones de la Subzona C2-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada, con alineación a calle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en todas las categorías excepto Gran Superficie.

El uso Terciario de restauración en todas las categorías excepto gran restaurante.

El uso Terciario en todas las categorías.

El uso Terciario recreativo en todas las categorías a excepción de los parques de ocio.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza/75 m² localizada en el aparcamiento exterior a la parcela y en garaje en sótano y semisótano.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de pequeño almacén ligado al uso terciario e

industria artesanal.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (Infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela será la definida en el plano de ordenación pormenorizada.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de tres (3) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

RETRANQUEOS: No se establecen.

Artículo 94. Condiciones de la Subzona C3-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada, con alineación a calle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en todas las categorías excepto Gran Superficie.

USOS COMPATIBLES:

El uso Terciario de restauración en todas las categorías excepto gran restaurante.

El uso Terciario recreativo en la categoría de locales de reunión.

USOS ALTERNATIVOS:

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

RETRANQUEOS: No se establecen.

Artículo 95. Condiciones de la Subzona R-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario de Hostelería y Restauración en todas las categorías.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de pequeño almacén ligado al uso característico.

El uso Terciario en la categoría de pequeño comercio y local comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario recreativo en la categoría de locales de reunión y espectáculos.

USOS ALTERNATIVOS:

El uso Terciario comercial en la categoría de centro comercial.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela será la definida en el plano de ordenación pormenorizada.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada será de cuatro (4) metros y la separación a los linderos laterales y posterior será de tres (3) metros.

Artículo 96. Condiciones de la Subzona ED-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza/20 puestos escolares.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: Parcela mínima no se establece.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de tres (3) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'25 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 20%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada no se establece y la separación a los linderos laterales y posterior será de tres (3) metros.

Artículo 97. Condiciones de la Subzona DQ-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular en pabellones aislados.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo, Campo de Golf, instalaciones abiertas vinculadas al uso deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: El uso primario de esparcimiento en el medio natural en la categoría de actividades recreativas, y deportivas al aire libre compatibles con el uso característico.

El uso Terciario comercial en la categoría kioscos y comercios ocasionales.

El uso Terciario de hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.

El uso Terciario recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.

USOS ALTERNATIVOS: El uso Terciario recreativo en la categoría de parque de ocio.

El uso dotacional, dotacional comunitario en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela mínima será de 12.500 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta en instalaciones deportivas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'01 m² construidos por cada m² de superficie de parcela. Los pabellones tendrán una superficie máxima de 150 m².

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 98. Condiciones de la Subzona SQ1-PC y SD-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada con alineación a calle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza/100 m².

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de social, definidos en el apartado: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la

Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

RETRANQUEOS: La separación mínima con parcelas de uso residencial será de tres (3) metros.

Artículo 99. Condiciones de la Subzona SQ1*-PC.

Reúne las mismas características que la SQ1-PC, salvo en las siguientes condiciones particulares:

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'09 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 100. Condiciones de la Subzona SQ3-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de uso social y deportivo, Club Náutico.

USOS COMPATIBLES:

El uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de kioscos y terrazas, bar y restaurantes.

El uso terciario recreativo en las categorías de locales de reunión y locales de espectáculos

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 15%.

RETRANQUEOS: La separación mínima con parcelas de uso residencial será de seis (6) metros.

Artículo 101. Condiciones de la Subzona H1-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Superficie 9.920 m².

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza / vivienda.

USOS COMPATIBLES: El uso Terciario comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial.

El uso Terciario de hostelería y restauración en todas las categorías.

El uso Terciario recreativo en las categorías de locales de reunión, juegos y espectáculos.

El uso dotacional comunitario en la categoría de deportivo.

USOS ALTERNATIVOS: El uso Residencial en las categorías de vivienda colectiva y residencia comunitaria.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela será la definida en el plano del documento de gestión.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada será de seis (6) metros y la separación a los linderos laterales y posterior será de cuatro (4) metros.

Artículo 102. Condiciones de la Subzona H2-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Superficie 14.560 m²

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: Asistencial, Residencial Comunitario.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza/ 100 m² construidos.

USOS COMPATIBLES: El uso Terciario comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.

El uso Terciario de hostelería y restauración en todas las categorías.

El uso Terciario recreativo en las categorías de locales de reunión, juegos y espectáculos.

USOS ALTERNATIVOS: El uso Residencial en la categoría de residencia colectiva.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela será la definida en el plano de ordenación pormenorizada, vinculada a la parcela de uso deportivo DQ-PC, con una superficie mínima de 46.950 metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cuatro (4) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 60%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada será de seis (6) metros y la separación a los linderos laterales y posterior será de cuatro (4) metros.

9. SECTOR R-8. CALETA DE ABAJO.

Artículo 103. Condiciones de la subzona CA1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación Entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento. Una (1) plaza /vivienda en el interior de la parcela.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano: El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

b) En planta sobre rasante:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 125 m². La longitud de fachada mínima será de seis (6) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de una (1) planta, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle, no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de cinco metros y medio (5'50). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de cuatro (4) metros, y la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de cinco metros con cincuenta (5'50).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es la resultante de aplicar el retranqueo.

RETRANQUEOS: Se retranqueará la edificación en su lindero anterior, a calle, cinco (5) m debiéndose tratar este espacio ajardinado.

VUELOS: No se permiten cuerpos volados.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Artículo 104. Condiciones de la Subzona C-CA.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial y el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso comercial en la categoría de local comercial, y con el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos, definidos en los apartados respectivos: 1.5.2.8 "*Régimen de compatibilidad de los usos el uso comercial*" y 1.5.5.2 "*Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo*", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

Artículo 105. Condiciones de la Subzona EL1-CA

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 "*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'10 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 106. Condiciones de la Subzona EL2-CA

Reúne las mismas características que la EL1-CA, salvo en las siguientes condiciones particulares:

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'05 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 107. Condiciones de la Subzona ED-CA.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'70 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 35%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

10. SECTOR R-6. FINCA PAVÓN.

Artículo 108. Condiciones de la Subzona FP1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en las parcelas que tengan acceso directo desde la vía rodada.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela viene definida en los planos de la Ordenación Pormenorizada. Algunas parcelas podrán subdividirse en dos subparcelas de igual superficie, siempre que la suma de la superficie construida en cada subparcela no supere la superficie construida total de la parcela originaria.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

RETRANQUEOS: Cuando la alineación oficial no coincida con las alineación de fachada, esta se retranqueará de la alineación oficial un mínimo de dos (2) metros.

No se permitirán retranqueos respecto a las medianeras, salvo patios interiores y, por tanto, que no den a fachada.

Cuando la alineación oficial coincida con la alineación de fachada no se permitirán retranqueos. En las zonas de retranqueos no podrá realizarse ningún tipo de construcción.

OTROS: Los vaciados y rellenos no se concederán sin previa licencia de obras del edificio.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Toda medianera que quede al descubierto se tratará como si fuese fachada.

La edificación se adecuará en lo posible a la pendiente del terreno.

Se cuidará la cubierta de la edificación como una fachada más.

Se cuidará la integración de cualquier instalación (paneles solares, antenas, unidades de acondicionamiento de aire, etc.) en el volumen edificatorio.

Las zonas libres de cada parcela deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, y preferentemente con especies vegetales autóctonas.

Artículo 109. Condiciones de la Subzona FP2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada, adosada a viviendas existentes.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en las parcelas que tengan acceso directo desde la vía rodada.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela viene definida en los planos de la Ordenación Pormenorizada. Algunas

parcelas podrán subdividirse en dos subparcelas de igual superficie, siempre que la suma de la superficie construida en cada subparcela no supere la superficie construida total de la parcela originaria.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

RETRANQUEOS: Cuando la alineación oficial no coincida con las alineación de fachada, esta se retranqueará de la alineación oficial un mínimo de dos (2) metros.

No se permitirán retranqueos respecto a las medianeras, salvo patios interiores y, por tanto, que no den a fachada.

Cuando la alineación oficial coincida con la alineación de fachada no se permitirán retranqueos. En las zonas de retranqueos no podrá realizarse ningún tipo de construcción.

OTROS: Los vaciados y rellenos no se concederán sin previa licencia de obras del edificio.

CONDICIONES ESTÉTICAS: las mismas que FP1.

Artículo 110. Condiciones de la Subzona FP3.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en las parcelas que tengan acceso directo desde la vía rodada.

USOS COMPATIBLES: El uso terciario comercial en la categoría de pequeño comercio, local comercial en planta baja y el almacenamiento en planta sótano.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela viene definida en los planos de la Ordenación Pormenorizada. Algunas parcelas podrán subdividirse en dos subparcelas de igual superficie, siempre que la suma de la superficie construida en cada subparcela no supere la superficie construida total de la parcela originaria.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

RETRANQUEOS: Cuando la alineación oficial no coincida con las alineación de fachada, esta se retranqueará de la alineación oficial un mínimo de dos (2) metros.

No se permitirán retranqueos respecto a las medianeras, salvo patios interiores y, por tanto, que no den a fachada.

Cuando la alineación oficial coincida con la alineación de fachada no se permitirán retranqueos. En las zonas de retranqueos no podrá realizarse ningún tipo de construcción.

OTROS: Los vaciados y rellenos no se concederán sin previa licencia de obras del edificio.

CONDICIONES ESTÉTICAS: las mismas que FP1.

Artículo 111. Condiciones de la Subzona EL-FP.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela mínima para que se pueda edificar será de 500 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de tres metros y medio (3'50) la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'01 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 5%.

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo mínimo de seis (6) metros.

Artículo 112. Condiciones de la Subzona ED-FP.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico, Escuela Náutica.

USOS COMPATIBLES: El uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar para el guarda o portero del centro, con una superficie máxima construida de 120 m², en una planta.

USOS PROHIBIDOS: los restantes.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de

cuatro (4) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'75 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 113. Condiciones de la Subzona SD-FP.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Libre.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de social, definidos en el apartado: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

USOS PROHIBIDOS: los restantes.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de cuatro (4) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'75 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 75%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

11. SECTOR R-7. EL AGUJERO.

Artículo 114. Condiciones de la subzona AG1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras, con retranqueo anterior y posterior.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario comercial en las categorías de pequeño comercio y local comercial.

El uso Terciario de oficinas en la categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'90 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela será de 45%.

RETRANQUEOS: Se deberá retranquear la edificación tres (3) metros como mínimo al lindero posterior.

VUELOS: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Artículo 115. Condiciones de la Subzona AG2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada, con la permisividad de pareadas.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario comercial en las categorías de pequeño comercio y local comercial.

El uso Terciario de oficinas en la categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será 350 m² para las viviendas unifamiliares aisladas y de 250 m² para las pareadas. La longitud de fachada mínima será de diez (10) metros para viviendas unifamiliares aisladas y de dieciséis (16) metros para las pareadas.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada

m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30% para las viviendas unifamiliares aisladas y de 35% para las pareadas.

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros a todos los linderos.

Artículo 116. Condiciones de la Subzona C-AG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial y el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso comercial en la categoría de local comercial, definidos en el apartado: 1.5.2.8 “*Régimen de compatibilidad de los usos el uso comercial*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'90 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

Artículo 117. Condiciones de la Subzona ED-AG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de cuatro (4) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 60%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 118. Condiciones de la Subzona DD-AG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de deportivo, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de cuatro (4) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 20%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

12. SECTOR I-1. SAN ISIDRO NORTE.

Artículo 119. Condiciones de la Subzona IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular, naves industriales, talleres, edificios de almacenamiento, aislados o adosados a algunos de los lindes. Industria Grande.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Secundario (Industrial) en todas las categorías, con la única limitación de su peligrosidad.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento, comercial como auxiliar del uso industrial, excepto lo contenido en las condiciones especiales de agrupación de parcelas.

USOS COMPATIBLES:

El uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

Todos los de equipamiento incluido el comercial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de veinte (20) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y una (2) plantas bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 80%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada será de cinco (5) metros y la separación a los linderos laterales y posterior sólo será exigible en aplicación de la normativa sobre protección contra incendios en vigor. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.

CONDICIONES DE ADECUACIÓN A LA TOPOGRAFÍA: La altura máxima de cualquier fachada será de 13 m al alero de la cubierta.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

CONDICIONES DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS: Se permite el uso comercial, en todas sus categorías, incluso gran superficie, centro comercial y galería comercial, con carácter exclusivo, cuando de la agrupación de parcelas resulte una de más de 10.000 m².

Artículo 120. Condiciones de la Subzona C1-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en todas las categorías excepto Gran Superficie.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento y almacenamiento asociado al uso característico.

USOS COMPATIBLES:

El uso Terciario de Hostelería y Restauración en la categoría de Bar y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de veinte (20) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y dos (2) plantas bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 1'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 65%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada y la separación a los linderos laterales y posterior será de cinco (5) metros. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

Artículo 121. Condiciones de la Subzona C2-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en todas las categorías excepto Gran Superficie.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento y almacenamiento asociado al uso característico.

USOS COMPATIBLES:

El uso Terciario de Hostelería y Restauración en la categoría de Bar y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 2.000 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y dos (2) plantas bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 1'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 80%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada y la separación a los linderos laterales y posterior será de cinco (5) metros. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

Artículo 122. Condiciones de la Subzona EL-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USOS COMPATIBLES: El uso Dotacional Comunitario en la categoría usos de servicios públicos

(Infraestructuras) tales como depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc.

Artículo 123. Condiciones de la Subzona DD-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Instalaciones deportivas cubiertas y al aire libre.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento y uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar para el vigilante.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de veinte (20) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y una (1) planta bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

RETRANQUEOS: El retranqueo será de diez (10) metros a todos los linderos. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

Artículo 124. Condiciones de la Subzona SD-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo y servicios funerarios.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento y uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar para el vigilante.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie de la parcela será la existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, diez (10) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y una (1) planta bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada y la separación a los linderos laterales y posterior será de cinco (5) metros. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

13. SECTOR R-5. SARDINA NORTE.

Artículo 125. Condiciones del Sector R-5.

Este sector no presenta ordenanzas específicas, por no tener Plan Parcial como en los restantes, siendo de aplicación para el mismo las que se proponen en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General y cuya ordenación figura al final del presente tomo.

14. SECTOR R-9. PUENTE DE GÁLDAR.

Artículo 126. Condiciones del Sector R-9.

Este sector no presenta ordenanzas específicas, por no tener Plan Parcial como en los restantes, siendo de aplicación para el mismo las que se proponen en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General.

15. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO

16. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

iv. Disposiciones Generales.

Artículo 127. Áreas Territoriales.

El territorio del municipio se dividirá, a los efectos de su desarrollo y ordenación, en Áreas Territoriales, que provocarán en sí mismas un desarrollo autónomo entre ellas, y que en última instancia determinarán y condicionarán su categorización y la programación necesaria para su desarrollo.

Estas Áreas Territoriales son:

1. Gáldar, que corresponde al propio Casco de Gáldar y sus inmediaciones así como los asentamientos urbanos próximos de Barrial y San Isidro, además del suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-TE Las Longueras y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-1 San Isidro. En esta área territorial se delimita dos suelos urbanizables no sectorizados diferidos SUNSD-1 Gáldar y SUNSD-2 Marmolejo.

2. Los Quintanas- Piso Firme, que comprende al área delimitada por Los Quintanas, San Isidro

Norte (Industrial), El Agazal, Piso Firme, Las Cruces y Lomo Herrera, incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSNO-R-2 Panchito Silva y SUSNO-I San Isidro Sur. En esta área territorial se delimita el suelo urbanizable no sectorizado diferido SUNSD-3 Las Cruces.

3. Costa, que corresponde a la zona de costa de Gáldar, delimitado por el límite del Casco de Gáldar, Nido Cuervo, Montaña de Gáldar, Barrial, San Isidro, y la GC-2. En la que se incluyen el suelo urbano de Sardina como núcleo principal, los suelos urbanizables sectorizados ordenados SUSO-R-5 Caleta de Abajo, SUSO-TU-1 Campo de Golf Cueva Lapa y SUSO-TU-2 y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-3 Barranquillo del Vino, SUSNO-R-4 Sardina Norte y SUSNO-R-5 Sardina Sur. En esta área territorial se delimita el suelo urbanizable no sectorizado diferido SUNSD-4 Bocabarranco.

4. Medianías, que corresponde a la zona de medianías del municipio, incluyendo Hoya Pineda, Saucillo, Tegueste, Caideros, Pico Viento, Zamarrita y El Inciensal.

5. Cumbre, que corresponde con la zona de cumbre del municipio, incluyendo Fagajesto, Barranco Hondo de Abajo, Juncalillo y Barranco Hondo de Arriba.

A estos efectos, y para cada una de las áreas territoriales será de aplicación lo determinado en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural en lo relativo al Aprovechamiento Urbanístico Medio por Áreas Territoriales.

Así mismo, estas áreas territoriales determinarán la categorización en sectorizado de los suelos urbanizables, según lo establecido en el artículo 78 de las Normas Urbanísticas la Ordenación Estructural relativo al Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido.

Artículo 128. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

La ordenación urbanística contenida en el PGO se desarrollará en los ámbitos que, así se determine y según las determinaciones que se establezcan, a través de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación y Estudios de Detalle.

Artículo 129. Planes Parciales de Ordenación.

1. Objeto.

Son Planes Parciales de Ordenación los instrumentos de ordenación urbanística que tendrán como objeto el establecimiento, en desarrollo del PGO, de **la ordenación pormenorizada** precisa para la ejecución.

2. Ámbito y tipos:

- a) Sectores de Suelo Urbanizable, que se desarrollarán mediante Plan Parcial. (PP).
- b) Ámbito de suelo de rehabilitación urbana, que se desarrollarán mediante Plan Parcial de Reforma Interior. (PPRI).

3. Determinaciones.

De conformidad con la legalidad vigente, la **ordenación pormenorizada** comprenderá todas

aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

1. Destino urbanístico preciso.
2. Edificabilidad de los terrenos y construcciones.
3. Características de las parcelas.
4. Alineaciones y rasantes.
5. Reservas de dotaciones y equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural del presente PGO.

Las condiciones para la ordenación de los ámbitos o sectores remitidos a plan parcial de ordenación vienen definidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

4. Limitaciones.

En todo caso, los Planes Parciales de Ordenación deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TRLOTENC'00.

5. El PGO de Gáldar delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable remitidos a Plan Parcial de Ordenación:

SUSNO-R-1	SAN ISIDRO
SUSNO-R-2	PANCHITO SILVA
SUSNO-R-3	BARRANQUILLO DEL VINO
SUSNO-R-4	PISO FIRME
SUSNO-R-5	SARDINA SUR
SUSNO-I-1	SAN ISIDRO SUR

Artículo 130. Planes Especiales de Ordenación.

1. Objeto.

Son Planes Especiales de Ordenación los que desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en el presente Plan General.

Su finalidad y objetivos, así como su formulación se contienen en las fichas correspondientes, del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, y cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.

2. Ámbito y tipos.

a) Ámbitos de suelo urbano de interés cultural, integrados por aquellos ámbitos de suelo urbano que cuentan con elementos de patrimonio arquitectónico, arqueológico o etnográfico, formen o no parte de conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.

b) Ámbitos de suelo de rehabilitación urbana, por quedar sujetos a operaciones que impliquen su transformación integrada.

c) Ámbitos de suelos urbanos en la franja litoral, donde se propone el estudio de la fachada marítima y la ordenación de la franja litoral de suelo incluida en la zona de servidumbre de protección de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena del Reglamento de la Ley de Costas, con tal grado de precisión que no sea necesario ningún otro instrumento de planeamiento de desarrollo para definir volumétricamente la fachada litoral
Estos tres ámbitos se desarrollarán mediante Plan Especial y Reforma Interior. (PERI).

d) Ámbitos de suelo rústico de interés cultural, que se desarrollarán mediante Planes Especiales. (PE).

e) Conjuntos Arqueológicos de Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo, dentro del sector de suelo urbanizable SUSO-R-1. Casco de Gáldar. (PE).

f) Sistemas Generales, que se desarrollarán mediante Planes Especiales. (PE).

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán formularse Planes Especiales de Ordenación en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados por el presente PGO, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, así como por cualquier instrumento de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

3. Determinaciones.

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente PGO, o aquellas otras que específicamente determine la legislación.

Las condiciones para la ordenación de los ámbitos remitidos a plan especial de ordenación vienen definidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

4. Limitaciones.

En general los Planes Especiales de Ordenación no podrá sustituir al presente PGO, en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrá clasificar suelo.

Excepcionalmente, podrán y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del presente PGO sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TRLOTENC'00.

5. El PGO de Gáldar delimita los siguientes Planes Especiales de Ordenación dentro del municipio:

- PERI- 1	Casco de Gáldar- La Audiencia
-----------	-------------------------------

- PE- 1	Cuevas de Las Toscas
- PE- 2	Cuevas de Las Cruces
- PE- 3	Caideros de San José
- PE- 4	Barranco Hondo de Abajo- La Majadilla
- PE- 6	Barranco Hondo de Arriba- El Tablado
- PE- 7	Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo
- SG-ARQ-1-PE	Parque Arqueológico Cueva Pintada.
- SG-ARQ-2-PE	Parque Arqueológico El Agujero - La Guancha- Bocabarranco.
- SG-ARQ-3-PE	Parque Arqueológico Los Mugaretos del Clavo

Artículo 131. Estudios de Detalle.

1. Objeto.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del presente PGO, así como en Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Se entiende como **Manzana**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todo sus lados.

Se entiende como **Unidad Urbana Equivalente**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

2. Ámbitos.

- a) Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
- b) Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

3. Determinaciones.

Completar o reajustar las siguientes:

- a) Alineaciones y rasantes.
- b) Volúmenes.

Las condiciones para la ordenación de los ámbitos remitidos a estudio de detalle vienen definidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

4. Limitaciones.

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TRLOTENC'00, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.

- c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f) Establecer nuevas ordenanzas.

5. El PGO de Gáldar delimita los siguientes Estudios de Detalle:

- Antonio Padrón
- C/ Miguel de Mújica
- Villa de Rojas
- Subzona CG1 del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona CG2 del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona CG3 del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona C1-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona ED-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona DD-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona C1-IN del Sector I-1. San Isidro Norte

Artículo 132. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo

En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación, Estudios de Detalle, se deberá estar a lo dispuesto en el Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural de este PGO, en relación a los **Usos** que se pretendan implantar, en las “*Condiciones Generales y Particulares de los Usos*” y en el 3 “*Condiciones Particulares de la Edificación*” de estas Normas Urbanísticas.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación es función que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo.

Así, en el caso concreto de los Planes Parciales de Ordenación deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el/los usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. Los Planes Parciales de Ordenación, así mismo, respetarán la estructura y terminología de los usos que en esta Normas Urbanísticas se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

Las figuras de planeamiento de desarrollo de este PGO podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos característicos si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

Artículo 133. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable comprendido en el ámbito de este PGO es el índice que expresa el número de m² de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m² de suelo del sector. Su cuantía se calcula mediante el siguiente procedimiento:

Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, el Plan General ha de establecer algunas cuestiones previas, que son:

1. Los **índices de edificabilidad máxima** para cada uno de los sectores delimitados.
2. El coeficiente que expresa el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás es el **Coficiente de Ponderación (C_P)**.

En el PGO de Gáldar el uso y tipología predominante en función del cual se relativiza el resto, es el residencial colectivo en manzana cerrada al que se asigna valor 1. Los coeficientes de ponderación relativos respecto a este valor se estiman tomando como referencia el "Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones" RD 1020/1993, aplicado al municipio de Gáldar en la **Ponencia de Valores** del año 2000.

USO RESIDENCIAL

	<u>Coficiente de Ponderación</u>
Uso: Residencial en Viviendas Unifamiliares o Colectivas <i>Sistema de ordenación:</i> Edificación en manzana cerrada (b2, b3, a1, a2, b2r, be)	1'00
Uso: Residencial en Viviendas Colectivas <i>Sistema de Ordenación:</i> Edificación en manzana cerrada (m3, m4)	1'00
Uso: Residencial en Vivienda Unifamiliar <i>Sistema de Ordenación:</i> Vivienda entremedianeras (bh, bh2, bh2r, ch, bhe)	1'15
Uso: Residencial en Vivienda Unifamiliar (Cj) <i>Sistema de Ordenación:</i> Edificación unifamiliar aislada o pareada	1'20

Dentro de este uso y en las diferentes tipologías se contempla el *carácter social de las viviendas* que con éste destino se impone su localización en los sectores desde el PGO, aplicándoles una minoración, con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 10%; 0'90x Tipología dominante en la zona

USO INDUSTRIAL:

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de estos usos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende

estimular la implantación de éstas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo urbano de este municipio.

Coeficiente de Ponderación

Industrial exclusivo en edificación adosada de manzana cerrada	0'70
Industrial exclusivo en edificación abierta	0'80

USOS TERCIARIOS:

USO COMERCIAL.

Se fija el coeficiente atendiendo al valor del mercado que lleva aparejado el uso comercial en función de los diferentes establecimientos donde se ubique, asociado a la residencia, en edificios de uso exclusivo comercial, en grandes superficies ligadas a actividades de ocio, etc., distinguiéndose:

Coeficiente de Ponderación

Pequeño comercio y local comercial	1,20
Galerías comerciales	1,30
Centros comerciales	1,30
Hipermercados y grandes superficies	1'30

(parcelas de gran superficie donde además de la gran superficie comercial se ubican equipamientos ligados al ocio, áreas ajardinadas y de estancia, áreas de aparcamiento, etc...)

USO RECREATIVO

Coeficiente de Ponderación

Hostelería y restauración	1,30
Locales de ocio, recreativos, de reunión, de espectáculos	1,30

USO DE OFICINAS

Coeficiente de Ponderación

Edificación mixta compatible con el uso residencial	1,20
Edificación de uso exclusivo	1,30

USO TURÍSTICO: Condicionado a su habilitación por los Planes de Desarrollo del Plan Insular, y con objeto de previsión de su posible implantación

Coeficiente de Ponderación

Se fija el coeficiente atendiendo a la categoría de los establecimientos hoteleros:

Hoteles con categoría de 4*	2,35
Hoteles con categoría de 5*	2,65

USOS DOTACIONALES:

Coeficiente de Ponderación

La edificabilidad asignada a las dotaciones y a los Sistemas Generales, de obligada cesión, no se

computan para el cálculo del aprovechamiento lucrativo o, lo que es lo mismo, su coeficiente de ponderación es cero, siendo ésta la técnica a aplicar para la determinación de las unidades de aprovechamiento necesarias para el cálculo del aprovechamiento urbanístico

Equipamiento Privado

Coeficiente de Ponderación

Club Social, Deportivo, etc.

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo privado, son unas dotaciones de servicios de interés público y social minorándose por ello en un 25% con respecto al uso característico (0'75x Tipología característica de la zona).

Caso específico de instalaciones deportivas de gran superficie y con clara vocación lucrativa, tal como campos de Golf, se fija un coeficiente específico al margen de la tipología característica de la zona.

0,45

USOS DE INFRAESTRUCTURAS:

Coeficiente de Ponderación

Aparcamientos en edificios exclusivos

0,70

Estaciones de Servicio

1,25 (*)

(*)Mediante Convenio Urbanístico y, por razones de la ordenación propuesta este coeficiente puede ser mayorado hasta un máximo de 2,00

3. **Coeficiente de homogeneización (C_H)** que se determinará por ponderación de los coeficientes que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de accesibilidad al sector, etc.

$$C_H = (F_A) \times (F_T) \times (F_p),$$

Se refieren a los siguientes aspectos:

3.1. **Coeficiente de accesibilidad (F_A)**, que relaciona la situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes, valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, 0'95 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0'9 las peor comunicadas.

3.2. **Coeficiente topográfico (F_T)**, donde se valoran las características topográficas que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0'95 a los sectores con cierta dificultad y 0'9 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

3.3. **Coeficiente de valoración del paisaje circundante (F_p)**, ya sea urbano o rural, así como las preexistencias (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas, etc.),

que condicionen la ordenación. Se valora positivamente la existencia de bienes de carácter histórico o etnográfico que se incorporen a la nueva ordenación como elementos singulares mientras que se minorará el coeficiente si existen construcciones que condicionen en gran medida las alternativas de ordenación del sector.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes donde no existen edificaciones o construcciones significativas en el sector, 0'95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0'9 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

4. Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector (S_E), producto de la superficie del mismo (S), por el coeficiente de edificabilidad (E).

$$S_E = S \times E$$

Se obtienen los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al sector, multiplicando la superficie edificable por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, coeficiente de ponderación (C_P).

El **aprovechamiento urbanístico homogeneizado del sector**, cuantificado en Unidades de Aprovechamiento (UA), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicados por el coeficiente de homogeneización (C_H).

$$\text{Aprovechamiento Urbanístico Homogeneizado} = \Sigma \text{Aprov.} \times C_H$$

Según se determina en los artículos 70, 71 y 72 del TRLOTENC'00 será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono de su equivalente valor monetario al Ayuntamiento, que en ningún caso debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el **aprovechamiento medio del sector** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

$$AM = \frac{\text{Aprov. Urbanístico Homogeneizado}}{\text{Sup. del sector} + S.G}$$

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32. 2.B).2 del TRLOTENC'00, el aprovechamiento urbanístico medio de cada uno de los suelos urbanizables sectorizados no podrá diferir entre sectores en más del 15%. Con objeto de verificar este intervalo entre los valores del aprovechamiento medio, el PGO prescinde del coeficiente de localización y considera, en función

de la ordenación territorial y de las expectativas de desarrollo, la existencia en el municipio de áreas territoriales o áreas homogéneas de ordenación, que son:

Gáldar, que corresponde al propio Casco de Gáldar y sus inmediaciones así como los asentamientos urbanos próximos de Barrial y San Isidro, además del suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-TE Las Longueras y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-1 San Isidro.

Los Quintanas- Piso Firme, que comprende al área delimitada por Los Quintanas, San Isidro Norte (Industrial), El Agazal, Piso Firme, Las Cruces y Lomo Herrera, incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSNO-R-2 Panchito Silva y SUSNO-I San Isidro Sur.

Costa, que corresponde a la zona de costa de Gáldar, delimitado por el límite del Casco de Gáldar, Nido Cuervo, Montaña de Gáldar, Barrial, San Isidro, y la GC-2. En la que se incluyen el suelo urbano de Sardina como núcleo principal, los suelos urbanizables sectorizados ordenados SUSO-R-5 Sardina Norte, y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-3 Barranquillo del Vino, y SUSNO-R-5 Sardina Sur.

La ponderación entre los aprovechamientos de los sectores se realizará entre aquellos situados en la misma área territorial, no excediendo del 15 % el de mayor aprovechamiento medio del valor del aprovechamiento medio más bajo.

La ponderación entre los aprovechamientos de los sectores se realizará entre aquellos situados en la misma área territorial, no excediendo del 15 % el de mayor aprovechamiento medio del valor del aprovechamiento medio más bajo.

v. Determinaciones para los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 134. Condiciones generales de los planes parciales de ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación que se redacten para desarrollar este PGO en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas el TRLOTENC'00 y los reglamentos vigentes en la materia y las que de forma específica se fijan en este capítulo.

2. Los Planes Parciales de Ordenación deberán referirse a un sector completo de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos estructurales interiores al mismo. También integrarán elementos colindantes o exteriores al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, se aplicarán sobre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público. El número máximo de viviendas de cualquier sector de planeamiento se considera una determinación fundamental de este PGO, referido fundamentalmente a los sectores centrales del municipio. Excepto que se trate de viviendas de programa reducido, en cuyo caso la densidad en habitantes permanecería aunque se superara dicho número. En este caso el número de viviendas estará dado por la distribución de la superficie máxima construida de uso residencial entre la superficie de las

viviendas proyectadas.

4. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de este Plan General.

Artículo 135. Condiciones de fraccionamiento de sectores.

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:

- Unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.
- No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.
- No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas.

2. La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, simultáneamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública. El fraccionamiento de los sectores no implicará en ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva para uso dotacional o comunitario.

3. Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones, el Ayuntamiento:

- No aprobará una división de un sector que no garantice que los equipamientos correspondientes tengan dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.

- Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.

- La superficie de un sector no deberá ser inferior a cuatro hectáreas, con las excepciones que se recogen explícitamente en este PGO, o las que resulten de la imposibilidad material de alcanzar estos mínimos, por haberse desarrollado ya todo el suelo urbanizable alrededor de una finca concreta.

Artículo 136. Contenido de los Planes Parciales de Ordenación.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales de Ordenación se elaborarán de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y el Reglamento de Planeamiento vigente.

Artículo 137. Criterios generales de ordenación de los sectores.

1. Los Planes Parciales de Ordenación diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este PGO y a las instrucciones que se expresen en la ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de esta Normativa, en todo lo que sea de aplicación.

2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de

desarrollo, los siguientes criterios básicos:

- a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
- e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

3. Los Planes Parciales de Ordenación que afecten a la red de carreteras respetarán una línea de edificación de treinta (30) metros cuando se trate de la Autovía GC-2 y de doce (12) metros para el resto de la red, medida desde la arista exterior de la calzada, por delante de la cual no se permitirá ningún tipo de construcción o cerramiento. Las parcelas quedarán detrás de dicha línea y la franja separadora servirá para dar cumplimiento a los artículos 35, 36.5 y 47.2 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, LCC.

Artículo 138. Condiciones generales de la infraestructura viaria.

1. El Plan Parcial de Ordenación, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la infraestructura viaria, respetando las previsiones que contiene esta Normativa y la ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas ajardinadas en su caso.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones y equipamientos.

3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores que asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de estos según las previsiones que resulten exigibles.
6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de tres (3'00) metros.
7. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario.
8. Las calles a prever en los Planes Parciales de Ordenación con carácter rodado se adaptará a la topografía minimizando los movimientos de tierras, desmontes y terraplenados, se garantizará una accesibilidad homogénea a lo largo de las áreas residenciales; quedando prohibidas las edificaciones cuyos accesos estén a una distancia a la red viaria superior a cincuenta (50) metros y las viviendas unifamiliares que se encuentren a más de cuatro (4) metros de altura respecto a su rasante en el punto más próximo.
9. El esquema viario en las áreas más llanas o con ladera suave será en malla, pudiendo cerrarse ésta alternativamente con viales rodados o peatonales.
10. En los terrenos en pendiente acusada (superior al 20%) la red viaria podrá tener una disposición en fondos de saco a lo largo de curvas de nivel, o en pendiente menor del 12%, permitiéndose solamente pendientes superiores (hasta el 20%) en tramos de vía, con longitud inferior a cien (100) metros, que conecten las anteriores.
11. En las carreteras que atraviesan áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas (artículo 33 de la LCC).
12. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antiruido, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera (artículo 36.5 de la LCC).
13. Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera (artículo 47.2 de la LCC). Del mismo modo, se determina que las parcelas de suelo urbanizable en los nuevos desarrollos urbanísticos, sólo tendrán un acceso a la Red de Carreteras, a través de una intersección canalizada y desarrollada en proyecto por técnico competente. Las parcelas colindantes a las carreteras no tendrán acceso directo a las mismas, sino a través de las calles

que desarrolle la urbanización.

Artículo 139. Dotación de plazas de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística, de lo que establezca esta Normativa para cada tipología, y de la dotación mínima exigida para cada uso tal y como se determina en el apartado 1.1.5 del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial de Ordenación, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.

4. Dentro de la trama edificada se evitarán los grandes espacios destinados exclusivamente al aparcamiento que, en cualquier caso, se tratarán con arbolado de sombra o pantallas de plantación menor, evitándose especialmente los aparcamientos en, batería a ambos lados del viario, con excepción de los situados en ramblas.

Artículo 140. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.

2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas, debiendo justificar suficientemente en el instrumento de planeamiento parcial la elección de destinarlos a Plazas.

3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en esta Normativa, aumentando en lo posible la exigencia de que los espacios libres públicos y zonas ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

4. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.

5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de

planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

6. La organización del sistema de parques y jardines se definirá dando prioridad a la preservación y reforzamiento de los elementos naturales que configuran el territorio (barrancos y puntos dominantes), que habrán de relacionarse a través de una trama peatonal conexas.

7. En el tejido residencial y a lo largo de sus líneas de contacto con los elementos naturales, se recomienda prever plazas, miradores y zonas de juego computables según el reglamento de planeamiento hasta un porcentaje del 5 por 100 del total de la actuación o que alcancen los 2 m²/habitante, con objeto de conseguir un auténtico sistema de espacios libres articulado y continuo y fuertemente integrado en la trama edificada.

8. Los barranquillos y vaguadas menores, las formaciones geomorfológicas singulares y las principales masas de vegetación autóctona serán preexistencias a tener en cuenta y mantener como elementos que configuren la ordenación del sistema de espacios libres.

9. Las plantaciones se realizarán con especies autóctonas o acordes con las características paisajísticas y climatológicas del lugar, evitando aquéllas que produzcan consumos de agua excesivos.

Artículo 141. Reserva de suelo para dotaciones, espacios libres públicos y viviendas sometidas a algún régimen de protección.

1. En la ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado y ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, se establecen las superficies mínimas para Dotaciones, espacios libres públicos de carácter local, así como la reserva de suelo correspondiente para la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en cumplimiento del artículo 32.2.A).8) TROTENC. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.
2. Los Planes Parciales de Ordenación deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores o ámbitos de suelo urbano donde no se determina un destino dotacional específico de tales terrenos. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en esta Normativa.
3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la superficie destinada a Dotaciones Públicas locales, deberá cumplir las reservas mínimas de suelo fijadas en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido. La concreción del uso dotacional se realizará atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.
4. En los sectores de suelo urbanizable industrial o terciario la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas deberá cumplir cualquier los estándares fijados por la legislación urbanística aplicable, y según lo determinado en las fichas correspondientes Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

5. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.
6. La reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública señalado en el artículo 32.2.A).8) del TRLOTEN se ha cumplimentado con carácter global para los suelos Urbanizables y Urbanos No Consolidados de tal forma que se adecuara la localización de dichas reservas a las circunstancias territoriales específicas del municipio. Los criterios seguidos para la distribución de la reserva han sido los siguientes:
 - a) Intentar limitar este tipo de promoción en el casco central, dado que sus Unidades de Actuación pretenden propiciar la renovación urbana de estos ámbitos y la promoción pública puede poner en riesgo la consecución de dicho objetivo. Solamente las Unidades de Actuación G-3 y G-5 del Casco de Gáldar están sometidas a dicha reserva por razones de dimensión y localización.
 - b) La reserva específica para estas viviendas se ha realizado en función del número de viviendas totales de cada unidad con el siguiente criterio distributivo: Para las unidades citadas en el párrafo anterior, interiores al casco (G-3 y G-5), se establece una reserva del 10% de viviendas. Las unidades con un número de viviendas menor de 20, se excluyen de dicha reserva, aumentándose la afectación en aquellas unidades como mayor superficie y/o densidad. Así, las comprendidas en el intervalo entre 20 y 40 viviendas vienen obligadas a una reserva del 15% de la mismas. Las unidades comprendidas en el intervalo entre 40 y 100 viviendas vendrán obligadas a una reserva del 20%. Las unidades con un número de viviendas superior a 100 reservan el 30% de las viviendas a este fin.
 - c) Se exceptúa también de estos criterios las Unidades de Actuación localizadas en Piso Firme, dado que una parte importante de las mismas vienen promovidas por la Empresa Municipal de Viviendas Galobra S.A., y se señala una reserva del 40% para todos los casos y dimensiones.
 - d) El caso especial de la Unidad de Actuación CO-2 (Los Condenados) reservan la totalidad de su edificabilidad por ser de titularidad municipal, siempre teniendo en cuenta el párrafo segundo del artículo 32.2.A)8) que limita la reserva dentro de un ámbito al 33% como máximo para viviendas de autoconstrucción o promoción pública en régimen de alquiler.
 - e) El coeficiente de aplicación a este uso residencial (VP) que viene valorado en el apartado de cálculo del aprovechamiento como: *“Dentro de este uso y en las diferentes tipologías se contempla el carácter social de las viviendas que con éste destino se impone su localización en los sectores desde el PGO, aplicándoles una minoración, con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 10%; 0’90x Tipología dominante en la zona”* se entiende referido a las localizaciones centrales que justifican la diferencia de valor entre ambos usos; Para las localizaciones periféricas y suburbanas se establecen como equivalentes ambos valores, con lo cual el coeficiente será igual a 1 en el resto de los casos.

17. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 142. Ámbitos de gestión.

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución del presente PGO, las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 143. Unidades de Actuación.

1. Se considerará, de conformidad con el Anexo del TRLOTENC´c, Unidad de Actuación (UA), la superficie de suelo, debidamente delimitada, que **opera simultáneamente** como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización.

Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

2. La delimitación de la UA como ámbito de gestión, coloca a los terrenos involucrados en su ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

La reparcelación citada podrá ser voluntaria o forzosa.

Artículo 144. Modificación de las Unidades de Actuación.

La alteración de la delimitación de las UA requerirá la modificación del presente PGO.

El número de viviendas establecido en las fichas de las Unidades de Actuación se considera un máximo para estos ámbitos, para una dimensión de la unidad residencial dada (120 – 140 m²/vivienda), en función de la localización específica de las mismas, no obstante cabe destacar que la ordenanza mayoritaria en las unidades de actuación es la b2, que en su mayor parte va a gestión individual en tipología de salón y vivienda, que consume superficies construidas muy superiores a las medias utilizadas. De esta casuística hay que exceptuar las unidades del Casco, San Isidro y Barrial, las cuales pueden ser objeto de promoción unitaria, con tipologías diferentes a la citada.

Por todo ello, el número máximo de viviendas hace referencia a una fracción directa entre superficie construida de uso residencial y dimensión de las viviendas tipo. En ningún caso supondrá modificación del Plan el incremento del número de viviendas como resultado de la utilización de viviendas de programa reducido que, manteniendo la densidad de habitantes de las unidades, puede distribuir la superficie total construida en un mayor número de unidades residenciales.

Artículo 145. Reparcelación Urbanística.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación, como ámbito de gestión y ejecución definida en el artículo precedente, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.
2. En cuanto al procedimiento administrativo, habrá de estar a lo determinado en la normativa reguladora en el momento de la incoación del mismo y supletoriamente en cuanto esta no se desarrolle a lo determinado en el artículo 84 del TRLOTENC´00.

Artículo 146. Reparcelación Económica.

1. De conformidad, con el artículo 88 del TRLOTENC´00, la reparcelación podrá ser económica:
 - a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquélla.
 - b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere el apartado anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 147. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. De conformidad con el artículo 87 del TRLOTENC´00, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa de conformidad con los siguientes requisitos:

A.- La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal o producida ésta por acto presunto, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

B.- La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

18. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 148. Sistema de ejecución pública y privada.

Las Unidades de Actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

El sistema de ejecución quedará determinado en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

Artículo 149. Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

1. Se considera parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
2. Tendrá la consideración legal de **parcelación urbanística** cualquier parcelación de terrenos clasificados como **urbanos, urbanizables o rústicos** adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguientes prohibiciones:
 - a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en **suelo urbano y urbanizable** mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
 - b) En **suelo rústico** quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola.

Se considera parcelación urbanística la Segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso, indivisibles los terrenos siguientes:

- c) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente PGO, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - d) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - e) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - f) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, establecidas en el presente PGO.

Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

4. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

Artículo 150. Ejecución de obras de edificación.

La ejecución del presente PGO, tendrá lugar de la siguiente manera:

1. En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la **directa realización**¹, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los “Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios”, establecidos en el Artículo 20 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

2. En suelo urbano no consolidado², dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (UA) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por el presente PGO.

Cuando la ejecución se realice mediante Unidades de Actuación (UA), la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

3. En el suelo urbanizable y en suelo rústico, en todo caso, de conformidad con el artículo 63, apartados 1.c) y 4, del TRLOTENC´00, y en el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de

¹ Art. 146 TRLotc-Lenac.

² Art. 146 segundo párrafo TRLotc-Lenac.

garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

4. En suelo urbanizable ordenado, mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales, según el apartado anterior, y las correspondientes a Sistemas Generales.
5. En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares se requiere:
 - a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
 - b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a la Ley vigente y la presente Normativa, para simultanear aquéllas y las de edificación.³

A este respecto, ⁴en el suelo urbano no consolidado, en el que hayan sido delimitadas Unidades de Actuación de conformidad con lo establecido en el punto anterior, se podrá solicitar licencia de edificación antes de que las parcelas adquieran la condición de solar, cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
- b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
- c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
- d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

Artículo 151. Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrán de la siguiente manera:

³ Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística

⁴ Art. 72.4 TRLotc-Lenac.

A.- Adscripción de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación, sector) de suelo urbano no consolidado o urbanizable según las determinaciones del presente PGO, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.

B.- Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el presente PGO. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

C.- Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TRLOTENC'00. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales de Ordenación que los ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente PGO.⁵

Artículo 152. Ejecución de las dotaciones públicas.

1. El suelo preciso por el presente PGO para las dotaciones, siempre que nos encontremos en el suelo urbano consolidado por la urbanización, o en otra clase de suelo cuando la dotación pretendida exceda de las reservas exigidas por el artículo 36 del TRLOTENC'00., se obtendrá por:
 - a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - b) Expropiación.
 - c) Ocupación directa.

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.
3. Cuando no esté prevista por el presente PGO, o no se hayan delimitado unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la administración pública actuante.

⁵ Artículo 137 TRLotc-Lenac.

4. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f), se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

Artículo 153. Ejecución de los Equipamientos Estructurantes.

Los equipamientos estructurantes pueden ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.

Los proyectos de ejecución de los equipamientos estructurantes son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los mismos.

Artículo 154. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar⁶, y no se incluyan en ámbitos de suelo urbano no consolidado será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización pendientes lo siguiente:

1. Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.
2. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde.
3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

⁶ Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística.