

PLAN PARCIAL: SUR LA CUESTA 3

**Propietario:
Construcciones Socas y Perera, S.L.**

**Situación:
SUR La Cuesta 3
San Cristóbal de La Laguna**

**Arquitectos:
Fernando Puelles López
Arquitecto Monje & Asociados, S.L.
(Andrés Monje Batista)**

Febrero 2001

Equipo redactor:

Andrés Monje Batista
Fernando Puelles López

Equipo colaborador:

José Luis Martín de la Riva
Teresa Rondón Pérez
Juan Carlos Bacallado Sosa

Contenido ambiental:

Luis Cortázar Díaz Llanos (GAIA S.L.)
Felisa Hodgson Torres

INDICE

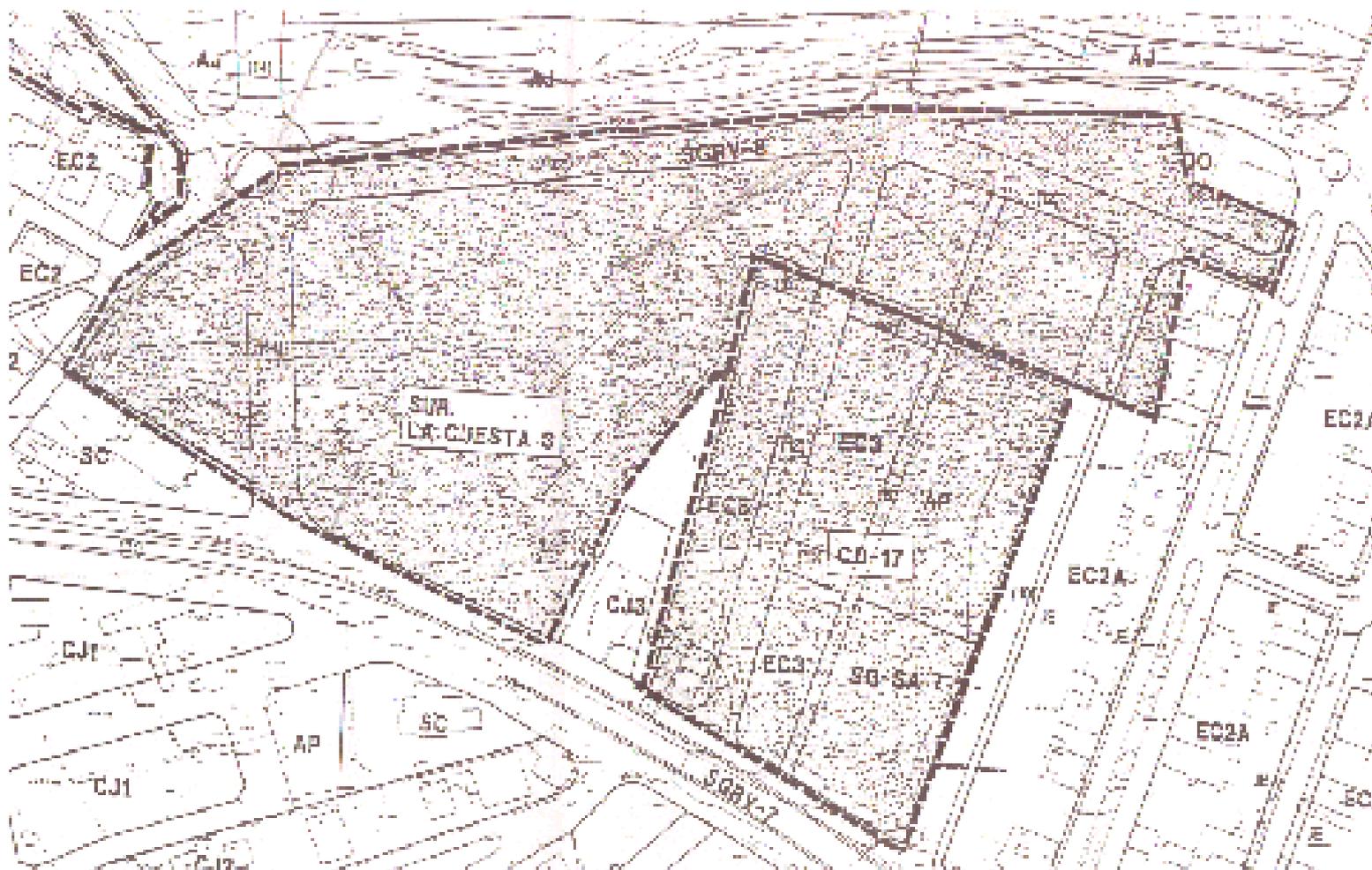
Pág

| | | |
|------------|--|---------------------------------|
| .1. | Memoria justificativa. | MEMORIA |
| .1.1. | Procedencia de su formulación. | 1 |
| .1.2. | Cumplimiento de los requisitos de calidad sustantivos y documentales. | 1 |
| .1.3. | Aspectos que condicionan la estructura urbanística. | 2 |
| .1.4. | Estructura de la propiedad del suelo. | 2 |
| .1.5. | Información ambiental. | 3 |
| .1.6. | Diagnóstico ambiental. | 6 |
| .1.7. | Objetivos y criterios de la ordenación en función de las determinaciones del planeamiento de rango superior, la información urbanística y los estudios complementarios realizados. | 7 |
| .1.8. | Descripción de la ordenación propuesta. | 10 |
| .1.9. | Documentos adicionales en planes de iniciativa particular. | 18 |
| .1.10. | Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan. | 19 |
| .1.11. | Anexo de síntesis de la memoria y cuadros de superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes. | 27 |
| .1.12. | Anexo fotográfico. | 30 |
| .2. | Ordenanzas reguladoras. | ORDENANZAS |
| .2.1. | Disposiciones de carácter general. | 1 |
| .2.2. | Régimen urbanístico. | 4 |
| .2.3. | Ordenanzas de edificación. | 6 |
| .23-1 | Condiciones comunes a todas las zonas. | 6 |
| .23-2 | Ordenanza particular de las zonas RES-EC3 y RES-EC4, residenciales, y de la zona EQp-SC de equipamiento público social y comercial. | 22 |
| .23-3 | Ordenanza particular de las zonas EQp-DEP y EQp-DOC de equipamiento público deportivo y docente. | 26 |
| .23-4 | Ordenanza particular de las zonas ELp de espacios libres públicos. | 28 |
| .23-5 | Ordenanza particular de las zonas de viario. | 28 |
| .23-6 | Condiciones de uso. | 28 |
| .2.4. | Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental. | 45 |
| .3. | Plan de etapas. | PLAN DE ETAPAS |
| .3.1. | Plazos máximos. | 1 |
| .3.2. | Unidad de actuación única. Sistema de ejecución. | 1 |
| .3.3. | Etapas únicas para la realización de las obras de urbanización. | 1 |
| .3.4. | Justificación de la coherencia del plan de etapas con las restantes determinaciones del plan. | 1 |
| .3.5. | Programa de actuaciones con contenido ambiental. | 1 |
| .4. | Estudio económico-financiero. | ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO |
| .4.1. | Estimación económica. | 1 |
| .4.2. | Viabilidad económica-financiera. | 2 |

.1. Memoria justificativa

.1.1. Procedencia de su formulación

Este plan se refiere al sector de suelo urbanizable residencial "La Cuesta-3", delimitado en el plan general de ordenación urbana del municipio de La Laguna, aprobado definitivamente por Orden del Sr. Consejero de la Presidencia del Gobierno de Canarias el 5/5/2000 (BOC nº 57 del 8/5/2000).



Planeamiento vigente

.1.2. Cumplimiento de los requisitos de calidad sustantivos y documentales

Tiene las determinaciones que exigen los artículos 45, 46 y 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento; y 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento. Los documentos son los siguientes:

- Memoria justificativa.
- Planos de información.
- Planos de proyecto.

- Ordenanzas reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico-financiero.

.1.3. Aspectos que condicionan la estructura urbanística

.1.3.1. Ambito

El sector está situado en la margen derecha del barranco de Santos, entre éste y la carretera C-820 (antigua carretera general Santa Cruz-La Laguna), al noroeste de Finca España. Tiene una superficie de 3,86 Ha.

.1.3.2. Usos, edificios e infraestructuras existentes

En el ámbito de actuación existe una vivienda de 180 m² con jardines, construcciones e instalaciones anexas (piscina, estanque y estación depuradora).

.1.3.3. Infraestructura básica disponible

Los alrededores están completamente urbanizados. La infraestructura a desarrollar dentro del sector se conectará a las redes municipales de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y telefonía.

.a) Abastecimiento de agua potable:

Según indica la empresa responsable del servicio (Teidagua S.A.), puede realizarse mediante conexión a la red general.

.b) Evacuación de aguas residuales:

Según indica la empresa responsable del servicio (Teidagua S.A.), la red de alcantarillado del sector puede conectar en dos puntos con la red municipal existente. Las acometidas debe hacerse con $\Phi 300$.

.c) Suministro de energía eléctrica:

La red de suministro del sector puede conectarse a las líneas de transporte de la red municipal, que discurren por la carretera C-820.

.1.3.4. Servidumbres aparentes

No se conocen.

.1.4. Estructura de la propiedad del suelo

Los terrenos pertenecen en la actualidad al promotor del plan parcial:

- Construcciones Socas y Perera S.L.
Avenida Reyes Católicos, 23, Santa Cruz de Tenerife.
Teléfono 922218166.

.1.5. Información ambiental

.1.5.1. Contenido ambiental asumido

El propio de los instrumentos de desarrollo: artículos 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

.1.5.2. Variables ambientales significativas

.a) Clima:

El ámbito de estudio está a unos 400 metros sobre el nivel del mar. Sus características climatológicas corresponden al clima mediterráneo seco. Las medias¹ son las siguientes:

| | | |
|---|---|---------|
| - | Temperatura media anual | 16,5 °C |
| - | Temperatura media de mínimas absolutas del mes más frío | 3,9 °C |
| - | Temperatura media de máximas del semestre más cálido | 22,7 °C |
| - | Precipitación media anual | 550 mm |
| - | Evapotranspiración potencial media anual | 775 mm |

Por su altitud y por sus características climatológicas, se encuentra entre el ecosistema costero y el ecosistema de bosques termófilos, de ahí que se observen elementos de matorral costero (fundamentalmente cardonal-tabaibal) mezclados con elementos propios del ecosistema termófilo. Se trata de una zona de transición, con régimen pluviométrico más alto y con temperaturas medias anuales no tan altas como las frecuentes en altitudes menores, lo que propicia su cultivo.

.b) Configuración y relieve:

El sector tiene una superficie total de 3,86 Ha. Se extiende desde la cota 398 hasta la cota 417. La pendiente media es ligeramente superior al 8%. El único accidente singular es el barranco de Santos, que no está en el ámbito de estudio: su límite norte viene a coincidir con el cambio de pendiente que da lugar a la vertiente de la margen derecha del mismo.

.c) Geología:

La configuración geológica se caracteriza por la existencia de estructuras basálticas subrecientes o recientes, que corresponden a series predominantemente basálticas del cuaternario.

Se trata de un área con una clara influencia antrópica. El suelo está muy modificado, encontrándose restos de actividad agrícola, como los muros de piedra seca que separan parcelas destinadas al cultivo de frutales y gramíneas.

No se observan accidentes ni afloramientos singulares que influyan en los usos previstos.

.d) Hidrología:

Las características hidrológicas no inciden en la ordenación del sector. El barranco de Santos discurre en paralelo y está fuera del ámbito.

.e) Vegetación:

Se trata de un área de transición entre la zona arbustiva xerofítica inferior y la zona de bosques termófilos. La vegetación potencial debería caracterizarse por la presencia de especies arbóreas entremezcladas, con elementos de ambas formaciones, llegando a formar unidades con entidad propia. Sin embargo, el dominio potencial del bosque termófilo (entre los 200 y los 600 metros sobre el nivel del mar) coincide con el área de mayor antropización secular: las muestras de bosque que pueden observarse están muy condicionadas por la actividad del hombre.

¹ Datos de la estación de La Laguna.

El recorrido efectuado en el ámbito de estudio evidencia que se trata de un espacio muy degradado, de marcada influencia antrópica y con numerosas especies vegetales invasoras.

Este área estuvo destinada al cultivo, como demuestra la existencia de parcelas bordeadas aún con restos de muros de piedra seca que separan huertas. Sobre todo, al cultivo de frutales. Esto se deduce de la permanencia de ejemplares de durazneros y de higueras, que se mezclan con tuneras, cupresos, cañas y vegetación herbácea y subarborescente.

En el borde del barranco se observan ejemplares aislados de tabaibas -en pésimas condiciones fisiológicas-, higueras, eucaliptus, ricinus, etc., restos de lo que fue la vegetación potencial de la zona.

Descripción de la flora:

La vegetación de este espacio es la típica de las zonas de transición entre el piso bioclimático de la zona inferior o basal y la zona de bosques termófilos. Las especies invasoras y las derivadas de la actividad agrícola han desplazado casi por completo a la vegetación potencial. Las especies identificadas en el trabajo de campo han sido las siguientes:

- *Juncus acutus* (junco).
- *Lagurus ovatus* (cola de liebre).
- *Pennisetum setaceum* (rabo de gato).
- *Allium sp.* (cebolla).
- *Forsskaolea angustifolia* (ratonera).
- *Opuntia ficus barbarica* (tunera).
- *Austrocylindropuntia exaltata*.
- *Silene vulgaris* (pata de conejo).
- *Cistus symphytifolius* (jara).
- *Ferula sp.*
- *Foeniculum vulgare* (hinojo).
- *Solanum verperilio* (rejalgadera).
- *Cynara cardunculus* (cardo).
- *Psoralea bituminosa* (tedera).
- *Rubia fruticosa* (tasaigo).
- *Hyparrhenia hirta* (cerrillo).
- *Hirschfeldia incana* (relinchón).
- *Convolvulus althaeoides* (corregüela).
- *Erodium malacoides* (malacón).
- *Echium plantagineum* (lengua oveja).
- *Euphorbia reegis-jubae* (tabaiba).
- *Galactites tomentosa* (cardo).
- *Bidens pilosa* (amor seco).
- *Avena barbata* (balango).
- *Ricinus molle* (tártago).
- *Phagmalon saxatile* (mecha).
- *Phoenix canariensis* (palmera canaria).
- *Eucaliptus sp.* (eucalipto).
- *Cupressus sp.* (cupreso).
- *Prunus sp.* (Duraznero).
- *Schinus molle* (falso pimentero).
- *Ficus carica* (higuera).

.f) Fauna:

Los grupos faunísticos mejor representados son las aves y los insectos. Fundamentalmente, las especies ligadas a las zonas de cultivo abandonadas, acostumbradas a la presencia del hombre. Entre las que frecuentan el espacio pueden destacarse las siguientes:

- *Falco tinnunculus* (cernícalo).
- *Columba livia* (paloma bravía).
- *Apus unicolor* (vencejo unicolor).
- *Turdus merula* (mirlo).
- *Phylloscopus collybita* (mosquitero común).
- *Passer hispaniolensis* (gorrión moruno).

Del grupo de los mamíferos se encuentra presente sobre todo el ratón común (*Mus musculus*).

Los reptiles tienen su máxima representación en el lagarto tizón (*Gallotia galloti*).

Los invertebrados que frecuentan el espacio son los ligados a área de cultivo abandonadas, a la presencia humana y a las características ecológicas de estos sistemas degradados: dípteros, hemípteros, lepidópteros, ortópteros, coleópteros, dermápteros, arácnidos, odonatos, himenópteros, etc.

.g) Especies protegidas de la flora y la fauna:

Hay que tener un cuidado especial con las especies que aparecen en las distintas listas o catálogos de protección y conservación:

- Orden del 20/2/1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, anexos II y III:
 - *Solanum vespertilio*.
 - *Phoenix canariensis*.
 - *Euphorbia regis-jubae*.
 - *Eucalyptus* sp.
- Real Decreto 1.997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, anexo IV:
 - *Gallotia galloti*.
- Catálogo nacional de especies amenazadas (Marzo de 1999), especies catalogadas como de interés especial:
 - *Falco tinnunculus*.
 - *Apus unicolor*.
 - *Phylloscopus collybita*.
 - *Gallotia galloti*.
- Libro Rojo de los vertebrados terrestres de Canarias (1989):
 - *Gallotia galloti*.

De las especies faunísticas que puedan verse afectadas, las que frecuentan la zona (sujeta a una fuerte presión antrópica) lo hacen en busca de alimento y están perfectamente adaptadas a la presencia del hombre.

.h) Espacios naturales protegidos:

El sector no está afectado por ningún espacio protegido ni por áreas de sensibilidad ecológica.

i) Paisaje, unidades ambientales:

El carácter antropizado del área y su entorno edificado la convierten en el típico espacio intersticial de periferia urbana, en el que el territorio ha perdido toda vocación que no sea la de convertirse en solar edificable.

Al analizar el territorio suelen delimitarse unidades ambientales. En este caso hay que forzar el análisis y sólo así podremos colegir la existencia de dos: los antiguos llanos agrícolas y el entorno del barranco (la última, en realidad, fuera del ámbito).

Unidad ambiental de “antiguos llanos agrícolas”

Llanada agrícola característica de las medianías de secano. En la actualidad ha perdido su vocación agrícola. Se trata de un espacio yermo y degradado, rodeado de procesos de urbanización superpuestos.

.j) Patrimonio de interés cultural:

En el ámbito de estudio no hay elementos de interés cultural.

.1.5.3. Elementos naturales y culturales de interés

El ámbito de estudio carece de elementos de interés. Los restos de muros de piedra seca no tienen más virtualidad que la de recordar el antiguo uso del espacio. En cuanto a los elementos naturales, sólo las tabaibas que a duras penas sobreviven en la ladera del barranco pugnan por testimoniar lo que pudo ser la vegetación potencial de la zona.

.1.5.4. Impactos ambientales preexistentes

El espacio está tan alterado por la acción humana que es difícil analizar por separado los distintos impactos. Como impacto histórico, puede hablarse de la roturación de las tierras y de la modificación que pudo hacerse de su topografía para crear las llanadas agrícolas, hoy abandonadas. Como impactos más recientes, basuras y vertidos de inertes en algunas zonas. En la ladera del barranco, el muro de cerramiento, las tuberías y la suciedad general.

.1.6. Diagnóstico ambiental

.1.6.1. Problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción del plan

Se trata de un área intersticial de periferia urbana, dentro de la conurbación Santa Cruz-La Laguna existente en las dos márgenes del barranco de Santos. En el caso que nos ocupa, la extensión urbana que se desarrolla a lo largo de la carretera C-820 (carretera vieja), que va a convertirse en una avenida (de los Menceyes) con marcado carácter urbano.

El abandono de la actividad agrícola es muy anterior a la clasificación y calificación de los terrenos en el planeamiento general vigente. Los vestigios agrícolas, tanto en el ámbito del plan parcial como en su entorno, son prácticamente inexistentes.

El deterioro paisajístico es absoluto. La urbanización del ámbito no generará ninguna pérdida de calidad ambiental, porque no existe un paisaje natural ni antropizado que deba conservarse, sino en todo caso una mejora del medio ambiente urbano.

.1.6.2. Limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales

No existe ninguna limitación, excepto las derivadas del propio entorno urbano, que es predominantemente residencial. Esto implica que en el sector no deban admitirse actividades incompatibles con la residencia.

.1.6.3. Dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad

La demanda de solares edificables en el área es acuciante y la urbanización del sector obedece a una necesidad social evidente. La transformación del ámbito es inevitable y está prevista en el planeamiento general vigente.

.1.7. Objetivos y criterios de la ordenación en función de las determinaciones del planeamiento de rango superior, la información urbanística y los estudios complementarios realizados

.1.7.1. Determinaciones del planeamiento de rango superior

El sector de suelo urbanizable residencial "La Cuesta-3" está delimitado en el plan general de ordenación urbana del municipio de La Laguna, aprobado definitivamente por Orden del Sr. Consejero de la Presidencia del Gobierno de Canarias el 5/5/2000 (BOC nº 57 del 8/5/2000).

La ficha urbanística aporta los datos siguientes:

IDENTIFICACION

| | | |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|
| DENOMINACION: | LA CUESTA - 3 | |
| PLANO/S: | (11-22) | |
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: | 38.631 | m ² s |
| NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: | 270 | ud |
| DENSIDAD DE VIVIENDAS: | 70 | viv/Ha |
| EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR: |0,8 | m ² /m ² s |
| TIPOS EDIFICABLES PERMITIDOS: | EC3-EC4 | |

DOTACIONES

| | | |
|---|-------------|------------------|
| <u>ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO</u> | | |
| ESPACIOS LIBRES: | 4.860 | m ² s |
| GUARDERIA: | 540 | m ² s |
| E.G.B.: | 5.000 | m ² s |
| B.U.P.: | 0 | m ² s |
| PARQUE DEPORTIVO: | | m ² s |
| | ... 1.620 | |
| EQUIPAMIENTO COMERCIAL (540 m ² t EC-3): | 200 | m ² s |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL (1.080 m ² t EC-3): | 400 | m ² s |
| <u>SEGUN ARTICULO 36 DE LA L.O.T.C.</u> | | |
| ESPACIOS LIBRES PUBLICOS: | 6.181 | m ² s |
| DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: | 6.181 | m ² s |

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

DENOMINACION:
SUPERFICIE:

GESTION

PLAZOS: Según normas urbanísticas.
SISTEMA DE ACTUACION: Privado.

CRITERIOS DE ORDENACION Y CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL

- Se deberán tener en cuenta las directrices y criterios generales especificados en la memoria de contenido medioambiental.
- La ordenación se adaptará a las características formales del territorio donde se va a desarrollar el plan parcial, minimizando las afecciones a las mismas, con las medidas correctoras apropiadas en cada caso.
- Conexión con la estructura morfológica del entorno, dando continuidad a las tramas urbanas existentes.
- Ubicación de las zonas de equipamiento y espacios libres en zonas donde se facilite su uso, no sólo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximos a zonas colindantes consolidadas.
- El plan parcial deberá tomar las vías que aparezcan en el plano de ordenación como obligación para la intervención, y así tener resuelta la conexión con los otros sectores.

El plano de ordenación explicita el viario del plan parcial, sobre el que conviene hacer las observaciones siguientes:

- En la calle que bordea el barranco aparece el rótulo SGRV-8, que parece corresponder a un sistema general adscrito, que sin embargo no viene especificado en la ficha.
- La calle que une la futura Avenida de los Menceyes (31 m) con la rotonda y el puente que cruzará el barranco de Santos para comunicar con Pueblo Hinojosa (14 m) debe trazarse desde la rasante de la Avenida de los Menceyes. Este extremo se ha contrastado con el Servicio de Carreteras del Cabildo.

Del plano se deducen otros criterios:

- El sector La Cuesta-3 limita con la unidad de actuación CO-17 y con el espacio libre AP previsto en ella. El resto de la manzana, dentro del sector, debe completarse bien con espacio libre, bien con equipamiento deportivo.
- Una de las manzanas está en parte dentro del sector y en parte en suelo urbano consolidado con calificación dotacional (DO). Debe completarse con la misma calificación.
- En otra manzana, en su mayor parte suelo urbano consolidado zona EC2A, hay un terreno residual de muy poca dimensión que se incluye en el sector. La calificación EC2A no está permitida. Debe completarse con la más parecida, que es la EC3.

Las zonas de ordenanza homogénea EC3 y EC4 regulan la misma tipología de edificación cerrada (EC) con tres y cuatro plantas de altura máxima. Según el artículo 124 de la normativa urbanística del plan general, la regulación de estas tipologías en el plan parcial debe respetar las condiciones de edificación generales (títulos tercero, cuarto y quinto). Sin perjuicio de lo anterior, en el plan parcial se exige un retranqueo y un jardín delantero obligatorio de 2 metros de ancho, para garantizar la privacidad de las viviendas que se construyan en planta baja. Esta posibilidad está admitida de forma expresa en las normas urbanísticas del plan general.

La sección 2ª del capítulo III del título segundo de las normas urbanísticas del plan general fija las condiciones de los planes parciales en suelo urbanizable:

Artículo 119.- Contenido de los planes parciales.

El contenido y documentación exigibles a los planes parciales serán como mínimo los contemplados en la legislación urbanística.

Artículo 120.- Criterios de ordenación.

Los planes parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en los planos de ordenación y en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- .a) Se posibilitará el empleo de condiciones que tiendan a producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas tradicionales, formalmente diversas, con jardines, plazas y calle de tamaños y formas variadas.*
- .b) Los elementos característicos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos.*
- .c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.*
- .d) Se diseñará un sistema de espacios libres jerarquizados, distribuidos de tal forma que ofrezcan una accesibilidad adecuada a todos los vecinos. Los distintos tipos de espacios libres se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de las actividades al aire libre.*
- .e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.*
- .f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.*
- .g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.*
- .h) Los equipamientos públicos se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.*
- .i) La situación de las áreas destinadas a equipamiento público se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del plan.*
- .j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza de dominio que corresponda.*
- .k) Las actividades comunitarias de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de las vías importantes del sector y de las calles que comunican éstas con las áreas centrales.*

Artículo 121.- Reservas de suelo para dotaciones.

- .1. La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las condiciones generales señaladas en el título quinto de estas normas para cada uso y se dimensionará como mínimo de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística (artículo 36 de la L.O.T.C. y anexo reglamento de planeamiento) y a lo que disponga la ficha de cada sector.*
- .2. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.*

Artículo 122.- Condiciones generales de diseño de los espacios públicos.

El sistema de espacios públicos se diseñará atendiendo tanto a su función estructurante y ambiental como a la previsión de medios y costes de mantenimiento, a la facilidad de maniobra de los vehículos de servicio, a su economicidad y a su funcionalidad general.

Se evitarán espacios fraccionados de costosa ejecución y difícil mantenimiento y el peldañado cuando pueda sustituirse por rampas.

Artículo 123.- Condiciones de diseño de la red viaria.

- .1 El plan parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones según las previsiones del plan general, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.*
- .2 La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no rodadas dentro del perímetro del plan parcial, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.*
- .3 Se tenderá a una solución de tráfico en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.*
- .4 La red viaria tendrá la superficie imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles, con un ancho mínimo de 10 mts y aquellas que se consideren de conexión territorial tendrán al menos 12 mts.*
- .5 Se evitarán los aparcamientos en grandes plataformas. Cuando éstas sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte.*

Artículo 124.- Condiciones de la edificación.

Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones de la edificación contenidas en los títulos tercero y cuarto de estas normas.

Artículo 125.- Condiciones de uso.

Los planes parciales pormenoriza[rán] en el territorio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron los planos de ordenación y las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas normas en el título quinto relativo a condiciones de uso.

.1.8. Descripción de la ordenación propuesta

.1.8.1. Alternativa elegida

El plan parcial desarrolla el modelo de ordenación que impone el plan general de ordenación urbana, sin considerar otras alternativas.

Unidades de actuación. Sistema de ejecución

Se delimita una unidad de actuación coincidente con el sector. Se aplicará el sistema de compensación.

Zonificación

El plan parcial califica las zonas de ordenanza homogénea y las subzonas siguientes:

Cuadro 1: ZONAS DE ORDENANZA HOMOGENEA

| Uso | Uso característico | Zona | |
|------------|--|------------|-------------------------------|
| RES | Residencial | EC4 | Edificación cerrada 4 plantas |
| | | EC3 | Edificación cerrada 3 plantas |
| EQp | Equipamiento público | Soc | Social |
| | | Com | Comercial |
| | | DEP | Deportivo |
| | | DOC | Docente |
| ELp | Espacio libre público | | |
| VP | Viario predominantemente peatonal | | |
| V | Viario: viales, aparcamientos y aceras | | |

Las zonas residenciales de edificación cerrada se proyectan alineadas con el viario, enfatizando los tramos singulares, como las fachadas a la rotonda. Salvo excepciones, se adopta un ancho de manzana uniforme de 32 metros (2+28+2 metros) y se obliga a un jardín delantero de 2 metros.

La manzana que prolonga la zona dotacional del suelo urbano consolidado inmediato (escuela infantil Las Palmeras) se califica como equipamiento docente. Resuelve la reserva mínima de equipamiento de educación infantil.

La manzana que prolonga la zona de espacio libre (plaza y área peatonal) de la unidad de actuación CO-17 se califica como equipamiento deportivo. Resuelve la reserva mínima de equipamiento deportivo.

Atendiendo a la recomendación del Servicio de Carreteras del Cabildo, el equipamiento docente (educación primaria) se proyecta sin fachada a la carretera C-820. El acceso rodado se produce desde una de las calles transversales, a través del viario predominantemente peatonal (pero también rodado), que se ensancha con este objeto en el punto de acceso óptimo. El acceso peatonal se hará por el viario peatonal o a través del espacio libre.

Se califican dos espacios libres. El primero, de 6.561 m²s, se hace coincidir con la mayor parte de la masa de arbolado existente. El segundo, de 1.045 m²s, resuelve la transición hacia el barrio de Santa María de Gracia. El equipamiento comercial se dispone junto al vial de acceso principal, en el Elp-1 y el equipamiento social se integra dentro del Elp-2.

Las calles se proyectan siguiendo el esquema que impone el plan general, con anchos iguales o superiores a los previstos. Las principales tienen bandas laterales de aparcamiento en batería o en línea, con mayor densidad de plazas en las áreas de más demanda: espacio libre central, zona docente y equipamiento deportivo. Los aparcamientos para usuarios minusválidos se disponen en el tramo entre el equipamiento deportivo y el docente-infantil.

Cuadro 2: USOS Y DESTINO

| Uso | Uso característico | Zona | Destino |
|------------|-----------------------------------|------------|---------|
| RES | Residencial | EC4 | Privado |
| | | EC3 | Privado |
| EQp | Equipamiento público | Soc | PUBLICO |
| | | Com | PUBLICO |
| | | DEP | PUBLICO |
| | | DOC | PUBLICO |
| ELp | Espacio libre público | | PUBLICO |
| VP | Viario predominantemente peatonal | | PUBLICO |
| V | Viario | | PUBLICO |

Ocupación, altura y edificabilidad lucrativa

En todos los casos se define de acuerdo con lo previsto en el plan general la altura máxima sobre rasante (número de plantas y altura reguladora máxima en metros) y la edificabilidad máxima, como relación entre la superficie edificable y la superficie del solar (m²t/m²s).

La ocupación máxima de las áreas de movimiento de las zonas residenciales es siempre del 100%. Aplicando esta ocupación y la altura máxima sobre rasante resulta una superficie construible teórica que es siempre mayor que la edificabilidad máxima de la parcela. El margen garantiza la flexibilidad y libertad de diseño de que disponen los proyectos de edificación.

Cuadro 3: EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (ZONAS RESIDENCIALES)

| Zona | Manzana | Superficie (m ² s) | Edificabilidad (m ² t/m ² s) | Sup.constr (m ² t) | Altura (plantas) |
|------------|---------|-------------------------------|--|-------------------------------|------------------|
| EC3 | 1 | 1.021,73 | 2,210 | 2.258,02 | 3 |
| EC4 | 2 | 1.587,51 | 2,866 | 4.549,80 | 4 |
| EC4 | 3 | 5.716,64 | 3,064 | 17.515,78 | 4 |
| EC4 | 4 | 1.240,45 | 2,814 | 3.490,63 | 4 |
| EC4 | 5 | 1.127,68 | 2,741 | 3.090,97 | 4 |
| RES | | 10.694,01 | 2,890 | 30.905,20 | 3 - 4 |

Sólo hay edificabilidad lucrativa en las zonas residenciales. Dividiendo la superficie construible total entre la superficie del sector, la edificabilidad media global resulta ser $30.905,20/38.631 = 0,800 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, que es la prevista en el plan general.

Aprovechamiento urbanístico medio

Los coeficientes de ponderación relativa de los usos y tipologías, al igual que los que reflejan las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito (DL 60.2) se igualan a uno en todos los casos:

$$\alpha = \beta = 1$$

El aprovechamiento urbanístico medio del sector equivale a la edificabilidad lucrativa media:

$$AM = \frac{\sum S_i \cdot e_i \cdot \alpha_i \cdot \beta_i}{S} = \frac{\sum S_i \cdot e_i}{S} = EM$$

Cuadro 4: APROVECHAMIENTO URBANISTICO MEDIO

| Uso global | Zona | Manzana | Superficie (m ² s) | Edificabilidad (m ² t/m ² s) | S.edificada (m ² t) | Aprovech. (uda) | Aprov.med. (uda/m ² s) |
|---------------------|------------------|---------|-------------------------------|--|--------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| RES | EC3 | 1 | 1021,73 | 2,210 | 2258,02 | 2258,02 | 2,210 |
| RES | EC4 | 2 | 1587,51 | 2,866 | 4549,80 | 4549,80 | 2,866 |
| RES | EC4 | 3 | 5716,64 | 3,064 | 17515,78 | 17515,78 | 3,064 |
| RES | EC4 | 4 | 1240,45 | 2,814 | 3490,63 | 3490,63 | 2,814 |
| RES | EC4 | 5 | 1127,68 | 2,741 | 3090,97 | 3090,97 | 2,741 |
| LUCRATIVO | | | 10694,01 | 2,890 | 30905,20 | 30905,20 | 2,890 |
| EQp | Soc | | 402,23 | 2,690 | (1082,00) | 0 | - |
| EQp | Com | | 200,00 | 2,690 | (538,00) | 0 | - |
| EQp | DEP | | 2318,97 | 1,330 | (3084,23) | 0 | - |
| EQp | DOC | 1 | 5007,30 | 1,330 | (6659,71) | 0 | - |
| EQp | DOC | 2 | 1124,52 | 1,330 | (1495,61) | 0 | - |
| ELp | | 1 | 6561,28 | 0,100 | (656,13) | 0 | - |
| ELp | | 2 | 1045,34 | 0,100 | (104,53) | 0 | - |
| VP | | | 1818,96 | 0 | 0 | 0 | - |
| Viales | | | 5988,80 | 0 | 0 | 0 | - |
| Aparcam. | | | 1504,56 | 0 | 0 | 0 | - |
| Aceras | | | 1965,03 | 0,010 | (19,65) | 0 | - |
| NO | LUCRATIVO | | 27936,94 | 0,488 | (13639,86) | 0 | - |
| TOTAL SECTOR | | | 38631,00 | 0,800 | 30905,20 | 30905,20 | 0,800 |

Espacios libres públicos

El conjunto de los espacios libres supera la dotación mínima requerida, tanto si se aplica el Reglamento estatal de planeamiento como si se aplica el artículo 36 de la Ley autonómica.

Cuadro 5: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

| Sup.total del sector.... 38.631 m ² s Número de viviendas 270 ud Número de ud. de 100 m ² t309 | Dotación mínima | | Propuesta PP | |
|---|-----------------|------------------|--------------|------------------|
| | % | m ² s | % | m ² s |
| Anexo Reglamento Planeamiento | 12,58 | 4.860 | 19,69 | 7.606,62 |
| DL 36 | 16,00 | 6.180 | | |

Equipamiento público

Cada uno de los equipamientos supera la dotación mínima requerida en el Reglamento estatal de planeamiento. El conjunto supera la reserva mínima a que obliga el artículo 36 de la Ley de ordenación del territorio de Canarias, que se calcula como sigue:

- Espacios libres y equipamiento, mínimo 309 ud.100m²t x 40 m²s= 12.360 m²s
- Dotación de espacios libres según propuesta del plan parcial= 7.607 m²s
- Dotación mínima de equipamientos= 12.360-7.607= **4.753 m²s**

En cuanto a las reservas mínimas del anexo al Reglamento de planeamiento, los equipamientos de guardería (infantil) y EGB (primaria) se agrupan en lo que el plan parcial denomina equipamiento docente, y los servicios de interés público y social (comercial y social) se agrupan en el equipamiento social-comercial, adoptando las superficies de suelo equivalentes propuestas por el plan general.

Cuadro 6: EQUIPAMIENTO PUBLICO

| Sup.total del sector..... 38.631 m ² s Número de viviendas 270 ud Número de ud. de 100 m ² t309 | Dotación mínima | | Propuesta PP | |
|---|-----------------|------------------|--------------|------------------|
| | % | m ² s | % | m ² s |
| Anexo Reglamento Planeamiento: | | | | |
| - Docente infantil y primaria | 14,34 | 5.540 | 15,87 | 6.131,82 |
| - Parque deportivo | 4,19 | 1.620 | 6,00 | 2.318,97 |
| - Social..... | 1,03 | 400 | 1,04 | 402,23 |
| - Comercial | 0,52 | 200 | 0,52 | 200,00 |
| Total Reglamento Planeamiento | 20,05 | 7.760 | 23,43 | 9.053,02 |
| DL 36 | 10,36 | 4.003 | | |

Sistema viario

La estructura básica (e incluso el trazado) de la red está determinada en el planeamiento general. Se proyecta un eje colector que discurre por el límite entre el sector y el barranco y tres calles transversales que lo conectan con la carretera C-820, futura Avenida de los Menceyes.

El eje colector se divide en dos tramos, con distintas secciones tipo. El primero comienza en una rotonda desde la que se cruzará el barranco con un puente (fuera del sector y no adscrito al mismo) que comunicará con Pueblo Hinojosa.

La calle transversal que lleva a la rotonda se considera vial principal y se proyecta con mayor ancho. El enlace de esta calle con la carretera C-820, Avenida de los Menceyes, está fuera del sector y su solución se remite a un proyecto específico complementario del de urbanización. Las obras deberán coordinarse con las de la Avenida de los Menceyes, ya proyectadas y de próxima ejecución.

Todos los viales se adaptan bien al terreno, sin que la pendiente supere en ningún caso el 8 % establecido como criterio de diseño. Las secciones tipo reflejan por un lado la jerarquización de la estructura viaria y por otro los condicionantes funcionales derivados de la tipología de cada tramo. Los distintos tipos

presentan soluciones singulares en tramos determinados: ausencia de banda de aparcamiento y sobreaño de la acera en esquinas, solución de intersecciones, etc.

Cuadro 7: VIARIO

| | | |
|--|--------------|------------------|
| Sup.total del sector..... 38.631 m ² s | Propuesta PP | |
| Número de viviendas 270 ud | % | m ² s |
| Número de ud. de 100 m ² t309 | | |
| Viales de tránsito predominantemente peatonal (VP) | 4,71 | 1.818,96 |
| Viales de tránsito de rodadura | 15,50 | 5.988,80 |
| Aparcamientos | 3,89 | 1.504,56 |
| Aceras | 5,09 | 1.965,03 |
| Total | 29,19 | 11.277,35 |

Aparcamientos

Según el artículo 214 de la normativa urbanística del plan general, todos los edificios² deben contar con una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de local comercial y oficinas. Esta dotación resuelve la exigencia del Reglamento de Planeamiento, que en este caso³ es una plaza por vivienda: 270 unidades; por lo que, en sentido estricto, no haría falta prever plazas de aparcamiento en superficie, vinculadas al sistema viario. En todo caso, el mismo número de plazas (270 ud) es el máximo que puede disponerse en la red viaria, y el 2% (6 ud) debe preverse para usuarios minusválidos.

Cuadro 8: APARCAMIENTOS

| | | | | |
|---|-----------------|------------|--------------|------------|
| Sup.total del sector..... 38.631 m ² s | Dotación mínima | | Propuesta PP | |
| Número de viviendas 270 ud | | | | |
| Número de ud. de 100 m ² t ...309 ud | Cálculo | ud | Cálculo | ud |
| Parcelas residenciales | 1 ud/viv | 270 | 1 ud/viv | 270 |
| Red viaria | Máximo 50% | 270 | - | 139 |
| Total | | 270 | - | 409 |
| Usuarios minusválidos | 2 % | 6 | - | 8 |

Una parte de las plazas de aparcamiento del viario se perderá con la construcción de vados de entrada a los garajes.

Características constructivas de la red viaria

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación y estéticos. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites, sin que sea imprescindible que se produzcan diferencias de nivel.

Los materiales se diversificarán de acuerdo con la diferente función y categoría, circulación de personas o de vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas o sólo peatonales, cruces de peatones, pasos de carruaje, etc. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones no presentará obstáculos a la circulación de las personas ni vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que pueden ser atravesadas ocasionalmente por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. Las tapas de

² El plan general se refiere a los edificios de nueva construcción en solares de más de 250 m²s. Considerando el fondo de las manzanas (32 m), esta superficie mínima equivaldría a una fachada de menos de 8,00 m, y no es probable que el proyecto de parcelación del plan parcial prevea parcelas con fachada menor. Por lo tanto, la norma se considera aplicable a todos los solares.

³ Puesto que el plan parcial sí define el número máximo de viviendas: 270 unidades.

arquetas, registros, etc. y los alcorques se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

El proyecto de urbanización cumplirá lo dispuesto en el Decreto 227/1997, Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. La planificación, el trazado y la realización de la red viaria peatonal y en particular los itinerarios públicos se harán de forma que éstos resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducidas. Para ello, los desniveles de sus perfiles, longitudinal y transversal, así como los elementos comunes de urbanización y mobiliario urbano que se instalen -que deberá incluir el proyecto de urbanización- se ajustarán a las condiciones de adaptabilidad que se especifican en el anexo 1 del Reglamento.

Infraestructuras técnicas

El plan parcial proyecta las infraestructuras técnicas siguientes:

- Red de abastecimiento de agua potable y de hidrantes contra incendios.
- Red de riego y baldeo de calles.
- Red de alcantarillado (evacuación de aguas fecales y pluviales).
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de instalaciones de telecomunicación.

Estas infraestructuras estarán conectadas a las del suelo urbano consolidado del entorno.

Redes de abastecimiento de agua potable, de hidrantes contra incendios y de riego

Cuadro 9: DEMANDA DE AGUA

| Zona | Base consumo | Dotación consumo | Superficie jardines m ² s | Dotación riego l/m ² xdía | Demanda consumo l/día | Demanda riego l/día | Demanda total m ³ /día |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|
| RES | 1.080 hab | 165 l/h*día | - | - | 178.200 | - | 178 |
| EQp | 12.860 m ² t | 5 l/m ² t*día | 845 | 4 | 64.300 | 3.380 | 67 |
| ELp | - | - | 7.607 | 2 | - | 15.214 | 16 |
| Viario | - | - | 11.277 | 1,2 | - | 13.532 | 14 |
| Totales | | | | | 242.500 | 32.126 | 275 |

Se considera una población de 4 habitantes por vivienda. Por lo tanto, 4*270= 1.080 habitantes. Se estima que las parcelas de equipamiento público tendrán la superficie de jardines siguiente:

- Deportivo: 10% s/ 2.319 m²s= 232 m²s
 - Docente: 10% s/ 6.132 m²s= 613 m²s
- 845 m²s

La superficie de viario engloba la del viario predominantemente peatonal.

La demanda total (275 m³/día) equivale a un caudal medio de 3,18 l/seg y a un caudal instantáneo punta de 7,64 l/seg. Se abastecerá desde la red general municipal.

La red de abastecimiento de agua potable e hidrantes se proyecta ramificada. Se compone de una subred primaria de tubería de fundición dúctil centrifugada, alojada bajo calzada, y un sistema de ramales a los que se acoplan directamente las acometidas de las parcelas.

La red de riego se proyecta para el riego de calles y jardines públicos, con una serie de ramales de canalización de PVC que se derivan de la red de agua. Los hidrantes contra incendios se distribuyen convenientemente y se conectan a la subred primaria.

Las redes de distribución se diseñan siguiendo el trazado viario o a través de espacios libres de uso público, separadas de otros conductos de instalaciones como mínimo:

| | En horizontal (cm) | En vertical (cm) |
|---------------------------------|--------------------|------------------|
| Electricidad alta tensión | 30 | 30 |
| Electricidad baja tensión | 20 | 20 |
| Telecomunicaciones | 30 | 30 |
| Gas | 50 | 50 |
| Alcantarillado | 60 | 50 |

Las conducciones de agua potable discurrirán siempre por encima de las de alcantarillado. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías frente a acciones de cargas exteriores (en especial, las debidas al tránsito rodado), así como de las variaciones de temperatura. La profundidad bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías será igual o mayor que un metro; bajo las aceras, el recubrimiento mínimo puede reducirse a sesenta centímetros.

La presión mínima a pie de parcela será de 15 m.c.a. Todos los edificios dispondrán de depósito de acumulación con capacidad suficiente para la demanda total de un día.

La instalación de hidrantes cumplirá las condiciones establecidas en el reglamento de instalaciones de protección contra incendios. Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a la circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.

La red hidráulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min (16,66 l/seg) y una presión mínima de 10 m.c.a.

La red de riego contará con bocas de riego en las aceras, cerca de los bordillos. En zonas ajardinadas tendrá capacidad suficiente para un consumo diario mínimo de 2 l/m², con una presión mínima de 5 Kp/cm².

Red de alcantarillado

Se utilizará el sistema unitario. Como caudal de aguas negras se adopta el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua potable para consumo humano: 242.500 l/día \approx 243 m³/día, que se absorbe sin dificultad en el sistema de saneamiento municipal.

Se colocarán pozos de registro al menos cada 50 metros y siempre que se produzcan encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección o de dirección. En cambios de cota mayores de 0,80 m, si los hubiera, tendrían que disponerse pozos de resalto. El proyecto de urbanización estudiará la conveniencia de prever cámaras de descarga automática en las cabeceras, adosadas al primer pozo de registro de cada tramo.

El alcantarillado discurrirá siempre por debajo de las conducciones de agua potable, con las separaciones mínimas indicadas. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías del tráfico rodado y de otras cargas exteriores. La profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías será igual o mayor que 1,50 m; bajo las aceras, el recubrimiento mínimo puede reducirse hasta 1,10 m. Las acometidas serán siempre a pozo de registro, prohibiéndose expresamente la perforación de los conductos.

La red desaguará por gravedad a lo largo de las calles principales, desde la carretera C-820 hasta la rotonda y desde ésta hasta la zona de equipamiento docente-infantil. Se prevén dos puntos de acometida a la red municipal.

Red de suministro de energía eléctrica

La distribución de energía eléctrica en baja tensión se resuelve mediante canalizaciones subterráneas de doble conducto de PVC de 160 mm de diámetro, desde el centro de transformación, que se construirá en espacio de dominio público.

Cuadro 10: ESTIMACION DE LA POTENCIA TOTAL

| | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| | Abonados n° | Potencia W/abonado | Coefficiente de simultaneidad | Potencia total KW |
| RES | 270 | 5.000 | 0,4 | 540 |
| | Sup.construida m ² t | Potencia W/m ² t | | Potencia total KW |
| Eqp | 12.860 | 50 | | 643 |
| Alumbrado: | Superficie m ² s | Potencia W/m ² s | | Potencia total KW |
| Elp | 7.607 | 2 | | 16 |
| Viario | 11.277 | 2 | | 22 |
| Potencia total | | | | 1.221 |

Alumbrado público

En el centro de transformación estará el centro de mando del circuito de alumbrado, que se alimentará desde el mismo. Las líneas se dispondrán en canalizaciones subterráneas, alojadas en tubos de PVC de 110 mm de diámetros.

El proyecto de urbanización considerará los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y del factor de uniformidad a adoptar:

| | Iluminación media Lux | Factor de uniformidad |
|---------------------|--------------------------|-----------------------|
| Viario | 10 | 0,25 |
| Espacio libre | 2 | 0,25 |

Red de telecomunicaciones

Permitirá la conexión de los edificios a la red TB (servicio telefónico básico), con las características y condiciones que indiquen las normas de la compañía suministradora.

Eliminación de residuos

La recogida y el transporte de los residuos sólidos urbanos estará a cargo del Ayuntamiento.

Transporte público

El transporte público de viajeros estará a cargo del Ayuntamiento.

.1.9. Documentos adicionales en planes de iniciativa particular

.1.9.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

El plan parcial desarrolla el plan general de ordenación urbana del municipio de La Laguna, aprobado definitivamente por Orden del Sr. Consejero de la Presidencia del Gobierno de Canarias el 5/5/2000 (BOC nº 57 del 8/5/2000). La urbanización es necesaria y conveniente para cumplir las previsiones del planeamiento general.

.1.9.2. Relación de propietarios afectados

Los terrenos pertenecen al promotor del plan parcial:

- Construcciones Socas y Perera S.L.
Avenida Reyes Católicos, 23, Santa Cruz de Tenerife.
Teléfono 922218166.

.1.9.3. Sistema de actuación

Se empleará el sistema de concierto.

Al tratarse de un propietario único del suelo:

- .a- Formulará el proyecto de concierto en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del plan parcial.
- .b- Presentará a trámite el proyecto de urbanización en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación del proyecto de concierto.
- .c- No obstante se están tramitando junto con el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de concierto.

.1.9.4. Modo de ejecución de las obras de urbanización

El propietario y promotor del plan parcial ejecutará las obras de urbanización, previa formulación y aprobación del proyecto de urbanización (DL 41 y 113).

.1.9.5. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre el urbanizador y los futuros propietarios

Plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios

Las obras de urbanización y la implantación de los servicios de infraestructura básica se realizarán en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación del proyecto de urbanización.

Construcción de edificios destinados a dotaciones complementarias de la urbanización

No se prevén edificios destinados a dotaciones complementarias no incluidas en las obligaciones generales impuestas por la Ley.

Cesiones obligatorias

Según lo previsto en los artículos 71, 72.2 y 116.3 del DL 1/2000 y 46, 48, 49 y 124 del RGU, la aprobación del proyecto de urbanización implicará la cesión de derecho al municipio de los terrenos de cesión obligatoria, de acuerdo con la ordenación establecida en el plan parcial, así como de las parcelas urbanizadas que permitan la materialización del 10% del aprovechamiento medio del sector.

La localización del suelo que corresponde al 10% del aprovechamiento medio se expresa con carácter indicativo en el plan parcial y se fijará en el proyecto de compensación (RGU 57.2). Esta cesión se podrá sustituir por el abono de su precio en valor de mercado (DL 71.3.c o 72.2.c).

Cuadro 11: TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA

| | | | m² |
|-----------|--------------------------|--|----------------------|
| EQp | Soc Com DEP DOC | Equipamiento social..... | 402,23 |
| | | Equipamiento comercial | 200,00 |
| | | Equipamiento deportivo | 2.318,97 |
| | | Equipamiento docente | 6.131,82 |
| ELp | | Espacios libres públicos | 7.606,62 |
| VP | | Viaro predominantemente peatonal | 1.818,96 |
| V | | Viaro (resto) | 9.458,39 |
| RES (EC4) | 10% AM | 3090,48 uda | 1.127,68 |
| | | | 29.064,67 |

Conservación de la urbanización

Finalizadas las obras de urbanización, se entregarán y en su caso serán recibidas por el Ayuntamiento, que se responsabilizará de su conservación y mantenimiento.

.1.9.6. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos

El promotor del plan parcial prestará garantía por el 6% del coste de implantación de las infraestructuras y obras de urbanización fijado en la evaluación económica del estudio económico-financiero.

.1.9.7. Medios económicos con que cuenta el promotor

El promotor del plan parcial cuenta con recursos propios y fuentes de financiación suficientes para la ejecución efectiva del plan parcial (afirmación que se sostiene en la experiencia de la ejecución de otras intervenciones similares).

.1.10. Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan

.1.10.1. Identificación de los parámetros ambientales que pueden ser afectados y de los procesos que pueden inducirse al aplicar las determinaciones del plan

Clima

La intervención no modificará el clima en términos generales. En todo caso, se creará un microclima típico de las zonas urbanas, que es el característico del entorno.

Configuración y relieve

Dada la poca pendiente del terreno, los movimientos de tierra de las obras de urbanización no serán significativos. Tampoco afectarán a la ladera de la margen derecha ni al cauce del barranco de Santos: la calle de borde se rematará con un muro de contención en el límite del sector (en ningún caso con terraplenado, porque afectaría a terrenos exteriores).

Geología

El relieve original del ámbito ha sido alterado en su totalidad. Las obras de urbanización no afectarán a las estructuras basálticas. Tampoco lo harán las obras de edificación, que las aprovecharán como firme para el apoyo de las construcciones.

Vegetación

La vegetación potencial característica del ámbito de estudio ha desaparecido, dando paso a especies vegetales invasoras. Desde el punto de vista de la vegetación, el espacio está absolutamente degradado.

Fauna

La única especie faunística que puede verse afectada por el proceso urbanizador es la *Gallotia galloti* (lagarto tizón).

Paisaje

La urbanización del sector modificará el paisaje actual (que se caracteriza por su aspecto degradado) y completará la trama urbana del área.

1.10.2. Caracterización de los efectos ambientales

Impactos sobre el medio atmosférico y el sosiego público

La utilización de maquinaria pesada durante las obras de urbanización y edificación puede ocasionar molestias a la población circundante. Sin embargo, tanto las obras de urbanización como las de edificación estarán relativamente lejos de las áreas habitadas del entorno.

.a- Fase de urbanización

El trabajo de maquinaria y camiones pesados incidirá en la atmósfera, por la liberación de gases de combustión (característicamente CO₂, NO_x, CO). El efecto será de baja intensidad y transitorio.

Paralelamente, se producirá un cierto impacto sonoro. La elevación del nivel de ruido se considera que no perturbará el sosiego público, ya que la presión sonora no debe rebasar durante el día los 55 dB(A). El ruido de fondo que origina el tránsito de rodadura de la carretera C-820 no se superará en ningún caso.

Por último, el movimiento de tierras y la circulación de vehículos por superficies no pavimentadas generará la proyección de partículas de polvo, que se mantendrán temporalmente en suspensión. Los niveles generales aceptables oscilan entre 20 y 300 mg/m³*día; cantidad ésta que no es previsible que se supere, sobre todo si se toman en consideración algunas medidas preventivas y correctoras de sencillo cumplimiento.

Caracterización del impacto

| | |
|-------------------------------------|---|
| Causalidad | Vertidos de distinta naturaleza. Emisión de polvo y partículas. |
| Duración | Temporal. |
| Extensión | Reducida (puede afectar al 25% del ámbito). |
| Singularidad | No singular. |
| Reversibilidad | Reversible: los efectos finalizan con las obras. |
| Capacidad de recuperación | Recuperable. |
| Signo | Negativo. |
| Magnitud | Baja. |
| Significado | Poco significativo. |
| Medidas ambientales asociadas | 1 y 2 |

.b- Fase de edificación

El efecto es aún menor que en la fase anterior, porque las obras serán de menor entidad y estarán más localizadas. Respecto a su caracterización, es aplicable lo anterior, con dos salvedades: una menor amplitud y la atención obligada a las construcciones cercanas ya edificadas en el ámbito, para cuya protección se tomarán medidas específicas.

Impacto sobre la geología y la geomorfología

.a- Fase de urbanización

Los efectos más destacables sobre este factor ambiental provendrán de la apertura de zanjas y de los movimientos de tierra. Sin embargo, estas obras tendrán carácter localizado y su impacto será moderado.

Caracterización del impacto

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| Causalidad | Apertura de zanjas y movimientos de tierra. | |
| Duración | Permanente. | |
| Extensión | Viales y espacios libres. | |
| Singularidad | No singular. | |
| Reversibilidad | Irreversible, excepto en espacios libres y zonas ajardinadas. | |
| Capacidad de recuperación | No recuperable, excepto en espacios libres y zonas ajardinadas. | |
| Signo | Negativo. | |
| Magnitud | Baja. | |
| Significado | Poco significativo. | |
| Medida ambiental asociada | | 3 |

.b- Fase de edificación

Los efectos provendrán de la apertura de zanjas y de los movimientos de tierra (nivelación de parcelas, construcción de sótanos).

Caracterización del impacto

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| Causalidad | Apertura de zanjas y movimientos de tierra. | |
| Duración | Permanente. | |
| Extensión | Áreas de edificación. | |
| Singularidad | No singular. | |
| Reversibilidad | Irreversible, excepto en zonas ajardinadas. | |
| Capacidad de recuperación | No recuperable, excepto en zonas ajardinadas. | |
| Signo | Negativo. | |
| Magnitud | Baja. | |
| Significado | Poco significativo. | |
| Medida ambiental asociada | | 3 |

Impactos sobre la hidrología

Los efectos sobre las aguas subterráneas serán nulos, ya que no existen pozos ni nacientes en el ámbito de actuación. El barranco de Santos no está dentro del sector, pero podría verse afectado por vertidos ocasionales, sobre todo durante las obras de urbanización.

.a- Fase de urbanización

Caracterización del impacto

| | | |
|---------------------------------|---------------------|---|
| Causalidad | Vertido de inertes. | |
| Duración | Permanente. | |
| Extensión | Reducida (puntual). | |
| Singularidad | No singular. | |
| Reversibilidad | Reversible. | |
| Capacidad de recuperación | Recuperable. | |
| Signo | Negativo. | |
| Magnitud | Baja. | |
| Significado | Poco significativo. | |
| Medida ambiental asociada | | 4 |

.b- Fase de edificación

No se prevén impactos en esta fase.

.c- Fase de implantación

La evacuación de aguas residuales será el principal impacto potencial de esta fase. El plan proyecta su recogida por red de alcantarillado que evacuará a la red municipal, con destino a E.D.A.R., por lo que el impacto se reducirá a las posibles pérdidas.

Caracterización del impacto

| | |
|---------------------------------|---|
| Causalidad | Vertido de aguas residuales por pérdidas en la red de alcantarillado. |
| Duración | Permanente. |
| Extensión | Reducida (puntual). |
| Singularidad | No singular. |
| Reversibilidad | Reversible. |
| Capacidad de recuperación | Recuperable. |
| Signo | Negativo. |
| Magnitud | Baja. |
| Significado | Poco significativo. |
| Medida ambiental asociada | 5 |

Impacto sobre los suelos

Los procesos urbanísticos se caracterizan por dos aspectos particularmente negativos. Por un lado, suponen una ocupación permanente de las formaciones edáficas originales con superficies y pavimentos artificiales. Por otro, generan la ocupación humana extensiva del territorio ordenado y, en menor medida, de su entorno. Sin embargo, en este caso, los suelos naturales del ámbito son de poca calidad y los del entorno (urbanizado y edificado), prácticamente inexistentes.

.a- Fase de urbanización

La construcción de la red viaria supondrá la sustitución de la cubierta edáfica por pavimentos.

Caracterización del impacto

| | |
|---------------------------------|--|
| Causalidad | Sustitución de la cubierta edáfica por pavimentos. |
| Duración | Permanente. |
| Extensión | Viario. |
| Singularidad | No singular. |
| Reversibilidad | Irreversible. |
| Capacidad de recuperación | Irrecuperable. |
| Signo | Negativo. |
| Magnitud | Baja. |
| Significado | Poco significativo. |
| Medida ambiental asociada | 3 |

.b- Fase de edificación

La construcción de los edificios supondrá la eliminación o el sepultamiento de la cubierta edáfica.

Caracterización del impacto

| | |
|---------------------------|---|
| Causalidad | Eliminación o sepultamiento de la cubierta edáfica. |
| Duración | Permanente. |
| Extensión | Áreas edificadas. |
| Singularidad | No singular. |
| Reversibilidad | Irreversible. |
| Capacidad de recuperación | Irrecuperable. |
| Signo | Negativo. |

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Magnitud | Baja. |
| Significado | Poco significativo. |
| Medida ambiental asociada | 3 |

Impacto sobre la flora

La vegetación del ámbito está totalmente alterada y carece de interés, de ahí que no se prevean impactos.

Impacto sobre la fauna

La fauna de la zona ha sufrido un empobrecimiento por la transformación agrícola y el proceso de antropización subyacente, así como por la urbanización y colmatación del entorno próximo. Lo más destacable puede ser la presencia de restos de ornitofauna propia de zonas de cultivo, con cierto grado de tolerancia al hombre. La cercanía del barranco y la previsión de amplios espacios libres posibilitará la permanencia de una parte de la avifauna preexistente.

En cuanto a la presencia de ejemplares de lagarto tizón, se limita a los restos de muros de piedra y es previsible su repliegue a las laderas y al cauce del barranco.

.a- Fase de urbanización

Las obras de urbanización van a ocasionar ruidos, vibraciones y partículas de polvo en suspensión, factores que afectarán a la zona de las obras y sus alrededores. Esta forma de contaminación produce un efecto directo sobre la fauna y puede llegar a alterar su comportamiento e incluso generar algunas bajas. Sin embargo, esta afección no se producirá en una zona natural, sino antropizada, por lo que afectará a ejemplares que ya han estado en contacto con este tipo de inconvenientes. En todo caso, modificará el área de distribución de algunas especies, singularmente las orníticas.

Caracterización del impacto

| | |
|-------------------------------------|--|
| Causalidad | Ruido, vibraciones, polvo en suspensión. |
| Duración | Temporal. |
| Extensión | Viales y espacios libres. |
| Singularidad | No singular. |
| Reversibilidad | Reversible. |
| Capacidad de recuperación | Recuperable. |
| Signo | Negativo. |
| Magnitud | Baja. |
| Significado | Poco significativo. |
| Medidas ambientales asociadas | 1 y 2 |

.b- Fase de edificación

El impacto tiene las mismas características, con menor magnitud, al disminuir el área de actuación y utilizarse maquinaria de menor entidad.

Impacto sobre el paisaje

La ejecución del plan parcial supondrá la alteración del paisaje del ámbito, que pasará de un medio perceptual dominado por cultivos abandonados, devenido en un típico erial, a una zona de carácter urbano.

.a- Fase de urbanización

La construcción del viario causará un impacto visual temporal, no muy significativo, dada la alteración preexistente. Este efecto se enmascarará con la aparición de los volúmenes de edificación y los jardines proyectados. Los rechazos geológicos y edáficos crearán condiciones estéticas temporalmente desfavorables, por lo que será necesario evacuarlos a vertedero si no pueden aprovecharse en el propio ámbito.

Caracterización del impacto

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Causalidad | Movimientos de tierra. |
| Duración | Temporal. |
| Extensión | Viales y espacios libres. |
| Singularidad | No singular. |
| Reversibilidad | Reversible. |
| Capacidad de recuperación | Recuperable. |
| Signo | Negativo. |
| Magnitud | Baja. |
| Significado | Poco significativo. |
| Medida ambiental asociada | 4 |

.b- Fases de edificación y de implantación

La construcción de los edificios irá introduciendo volúmenes geométricos regulares, hasta la implantación urbanística total. En ese momento, el territorio habrá cambiado de aspecto y se habrá integrado en el paisaje residencial ya existente en el entorno.

Caracterización del impacto

| | |
|---------------------------------|---|
| Causalidad | Edificación. Colores y brillos asociados. |
| Duración | Permanente. |
| Extensión | Áreas de edificación. |
| Singularidad | No singular. |
| Reversibilidad | Irreversible. |
| Capacidad de recuperación | Irrecuperable. |
| Signo | Positivo. |
| Magnitud | Media. |
| Significado | Significativo. |
| Medida ambiental asociada | 6 |

Impacto sobre el medio socioeconómico

El desarrollo de este plan parcial tendrá un efecto positivo en el sector de la construcción y otros subsectores relacionados con éste. La prestación de servicios auxiliares también generará efectos positivos.

Caracterización del impacto

| | |
|------------|---|
| Causalidad | Efecto social y económico de los procesos de urbanización y edificación. Servicios auxiliares para residentes del ámbito y del entorno próximo. |
|------------|---|

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Duración | Permanente. |
| Extensión | Ambito y entorno próximo. |
| Singularidad | No singular. |
| Reversibilidad | - |
| Capacidad de recuperación | - |
| Signo | Positivo. |
| Magnitud | Media. |
| Significado | Significativo. |
| Medida ambiental asociada | - |

.1.10.3. Descripción y análisis de las alternativas contempladas

El plan parcial desarrolla el modelo de ordenación que impone el plan general de ordenación urbana del municipio de La Laguna, sin considerar otras alternativas. Por lo tanto, no se analizan posibles efectos diferenciales sobre el medio ambiente.

.1.10.4. Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias

Medida ambiental 1

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objetivo | Control de ruidos y vibraciones. |
| Definición | Se cumplirá la normativa del PGOU y las ordenanzas ambientales vigentes. La emisión de ruido y vibraciones cumplirá los límites establecidos. Se garantizará el buen funcionamiento de máquinas y vehículos. |
| Eficacia | Alta. |
| Impactos inducidos | - |
| Necesidad de mantenimiento | Control periódico y reparaciones. |
| Precauciones de seguimiento | - |
| Responsables | Promotores de las obras de urbanización y edificación. |

Medida ambiental 2

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objetivo | Control de emisiones de polvo y partículas a la atmósfera. |
| Definición | Se llevarán a cabo las siguientes acciones: <ul style="list-style-type: none"> • Riego periódico de pistas no pavimentadas. • Limitación de la velocidad de circulación de vehículos. • Riego pulverizado en puntos localizados de emisión. |
| Eficacia | Alta. |
| Impactos inducidos | Consumo adicional de agua. |
| Necesidad de mantenimiento | - |
| Precauciones de seguimiento | Prospección diaria de las obras. |
| Responsables | Promotores de las obras de urbanización y edificación. |

Medida ambiental 3

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objetivo | Salvaguarda de la capa superficial de suelo fértil. |
| Definición | En los movimientos de tierra se aprovecharán los excedentes de tierra fértil para la jardinería. |
| Eficacia | Alta. |
| Impactos inducidos | - |
| Necesidad de mantenimiento | - |
| Precauciones de seguimiento | Control de acopios, recogida y traslado. |
| Responsables | Promotores de las obras de urbanización y edificación. |

Medida ambiental 4

| | |
|------------------|--|
| Objetivo | Control de los vertidos de inertes. |
| Definición | Los escombros y el material sobrante de movimientos de tierra y demoliciones se trasladará a vertedero autorizado. |
| Eficacia | Alta. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Impactos inducidos | - |
| Necesidad de mantenimiento | - |
| Precauciones de seguimiento | Control de acopios, recogida y traslado. |
| Responsables | Promotores de las obras de urbanización y edificación. |

Medida ambiental 5

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objetivo | Control de pérdidas en redes de alcantarillado. |
| Definición | Se cumplirá la normativa del PGOU y las ordenanzas ambientales vigentes. |
| Eficacia | Media. |
| Impactos inducidos | - |
| Necesidad de mantenimiento | Limpieza periódica y obras de mantenimiento de las redes. |
| Precauciones de seguimiento | Control periódico para detectar pérdidas. |
| Responsable | Ayuntamiento y entidad de conservación (Teidagua). |

Medida ambiental 6

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objetivo | Control del efecto cromático y morfológico de los edificios. |
| Definición | Se cumplirá la normativa del PGOU y las ordenanzas de estética vigentes. |
| Eficacia | Alta. |
| Impactos inducidos | - |
| Necesidad de mantenimiento | - |
| Precauciones de seguimiento | - |
| Responsables | Promotores de las obras de edificación. |

.1.10.5. Recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento

La ordenación prevista no implica la eliminación de ningún recurso natural.

El único recurso natural que se utiliza de forma significativa es el agua. La cantidad necesaria y la procedencia de las aguas a emplear, los métodos e instalaciones previstos para su captación, depuración, distribución y vertido se especifican debidamente en la memoria.

1.11. Anexo de síntesis de la memoria y cuadros de superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes

Cuadro 1: ZONAS DE ORDENANZA HOMOGENEA

| Uso | Uso característico | Zona | |
|------------|--|------------|-------------------------------|
| RES | Residencial | EC4 | Edificación cerrada 4 plantas |
| | | EC3 | Edificación cerrada 3 plantas |
| EQp | Equipamiento público | Soc | Social |
| | | Com | Comercial |
| | | DEP | Deportivo |
| | | DOC | Docente |
| ELp | Espacio libre público | | |
| VP | Viario predominantemente peatonal | | |
| V | Viario: viales, aparcamientos y aceras | | |

Cuadro 2: USOS Y DESTINO

| Uso | Uso característico | Zona | Destino |
|------------|-----------------------------------|------------|---------|
| RES | Residencial | EC4 | Privado |
| | | EC3 | Privado |
| EQp | Equipamiento público | Soc | PUBLICO |
| | | Com | PUBLICO |
| | | DEP | PUBLICO |
| | | DOC | PUBLICO |
| ELp | Espacio libre público | | PUBLICO |
| VP | Viario predominantemente peatonal | | PUBLICO |
| V | Viario | | PUBLICO |

Cuadro 3: EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (ZONAS RESIDENCIALES)

| Zona | Manzana | Superficie (m ² s) | Edificabilidad (m ² t/m ² s) | Sup.constr (m ² t) | Altura (plantas) |
|------------|---------|-------------------------------|--|-------------------------------|------------------|
| EC3 | 1 | 1.021,73 | 2,210 | 2.258,02 | 3 |
| EC4 | 2 | 1.587,51 | 2,866 | 4.549,80 | 4 |
| EC4 | 3 | 5.716,64 | 3,064 | 17.515,78 | 4 |
| EC4 | 4 | 1.240,45 | 2,814 | 3.490,63 | 4 |
| EC4 | 5 | 1.127,68 | 2,741 | 3.090,97 | 4 |
| RES | | 10.694,01 | 2,890 | 30.905,20 | 3 - 4 |

Cuadro 4: APROVECHAMIENTO URBANISTICO MEDIO

| Uso global | Zona | Manzana | Superficie (m ² s) | Edificabilidad (m ² t/m ² s) | S.edificada (m ² t) | Aprovech. (uda) | Aprov.med. (uda/m ² s) |
|------------------|------|---------|-------------------------------|--|--------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| RES | EC3 | 1 | 1021,73 | 2,210 | 2258,02 | 2258,02 | 2,210 |
| RES | EC4 | 2 | 1587,51 | 2,866 | 4549,80 | 4549,80 | 2,866 |
| RES | EC4 | 3 | 5716,64 | 3,064 | 17515,78 | 17515,78 | 3,064 |
| RES | EC4 | 4 | 1240,45 | 2,814 | 3490,63 | 3490,63 | 2,814 |
| RES | EC4 | 5 | 1127,68 | 2,741 | 3090,97 | 3090,97 | 2,741 |
| LUCRATIVO | | | 10694,01 | 2,890 | 30905,20 | 30905,20 | 2,890 |
| EQp | Soc | | 402,23 | 2,690 | (1082,00) | 0 | - |
| EQp | Com | | 200,00 | 2,690 | (538,00) | 0 | - |
| EQp | DEP | | 2318,97 | 1,330 | (3084,23) | 0 | - |
| EQp | DOC | 1 | 5007,30 | 1,330 | (6659,71) | 0 | - |
| EQp | DOC | 2 | 1124,52 | 1,330 | (1495,61) | 0 | - |

| | | | | | | |
|----------|---|---------|-------|----------|---|---|
| ELp | 1 | 6561,28 | 0,100 | (656,13) | 0 | - |
| ELp | 2 | 1045,34 | 0,100 | (104,53) | 0 | - |
| VP | | 1818,96 | 0 | 0 | 0 | - |
| Viales | | 5988,80 | 0 | 0 | 0 | - |
| Aparcam. | | 1504,56 | 0 | 0 | 0 | - |
| Aceras | | 1965,03 | 0,010 | (19,65) | 0 | |

| | | | | | | |
|----|-----------|----------|-------|------------|---|---|
| NO | LUCRATIVO | 27936,94 | 0,488 | (13639,86) | 0 | - |
|----|-----------|----------|-------|------------|---|---|

| | | | | | | |
|---------------------|--|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
| TOTAL SECTOR | | 38631,00 | 0,800 | 30905,20 | 30905,20 | 0,800 |
|---------------------|--|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|

Cuadro 5: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

| | | | | |
|--|-----------------|------------------|--------------|------------------|
| Sup.total del sector.... 38.631 m ² s | Dotación mínima | | Propuesta PP | |
| Número de viviendas 270 ud | | | | |
| Número de ud. de 100 m ² t309 | % | m ² s | % | m ² s |

| | | | | |
|-------------------------------|-------|-------|--------------|-----------------|
| Anexo Reglamento Planeamiento | 12,58 | 4.860 | 19,69 | 7.606,62 |
| DL 36 | 16,00 | 6.180 | | |

Cuadro 6: EQUIPAMIENTO PUBLICO

| | | | | |
|---|-----------------|------------------|--------------|------------------|
| Sup.total del sector..... 38.631 m ² s | Dotación mínima | | Propuesta PP | |
| Número de viviendas 270 ud | | | | |
| Número de ud. de 100 m ² t309 | % | m ² s | % | m ² s |

| | | | | |
|-------------------------------------|-------|-------|--------------|-----------------|
| Anexo Reglamento Planeamiento: | | | | |
| - Docente infantil y primaria | 14,34 | 5.540 | 15,87 | 6.131,82 |
| - Parque deportivo | 4,19 | 1.620 | 6,00 | 2.318,97 |
| - Social..... | 1,03 | 400 | 1,04 | 402,23 |
| - Comercial | 0,52 | 200 | 0,52 | 200,00 |
| Total Reglamento Planeamiento | 20,08 | 7.760 | | |
| DL 36 | 10,36 | 4.003 | 23,43 | 9.053,02 |

Cuadro 7: VIARIO

| | | |
|---|--------------|------------------|
| Sup.total del sector..... 38.631 m ² s | Propuesta PP | |
| Número de viviendas 270 ud | | |
| Número de ud. de 100 m ² t309 | % | m ² s |

| | | |
|--|--------------|------------------|
| Viales de tránsito predominantemente peatonal (VP) | 4,71 | 1.818,96 |
| Viales de tránsito de rodadura | 15,50 | 5.988,80 |
| Aparcamientos | 3,89 | 1.504,56 |
| Aceras | 5,09 | 1.965,03 |
| Total | 29,19 | 11.277,35 |

Cuadro 8: APARCAMIENTOS

| | | | | |
|---|-----------------|----|--------------|----|
| Sup.total del sector..... 38.631 m ² s | Dotación mínima | | Propuesta PP | |
| Número de viviendas 270 ud | | | | |
| Número de ud. de 100 m ² t ...309 ud | Cálculo | ud | Cálculo | ud |

| | | | | |
|------------------------------|------------|-----|----------|------------|
| Parcelas residenciales | 1 ud/viv | 270 | 1 ud/viv | 270 |
| Red viaria | Máximo 50% | 270 | - | 139 |

| | | | | |
|-----------------------------|-----|------------|---|------------|
| Total | | 270 | - | 409 |
| Usuarios minusválidos | 2 % | 6 | - | 8 |

Cuadro 9: DEMANDA DE AGUA

| Zona | Base consumo | Dotación consumo | Superficie jardines m ² s | Dotación riego l/m ² xdía | Demanda consumo l/día | Demanda riego l/día | Demanda total m ³ /día |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|
| RES | 1.080 hab | 165 l/h*día | - | - | 178.200 | - | 178 |
| Eqp | 12.860 m ² t | 5 l/m ² *día | 845 | 4 | 64.300 | 3.380 | 67 |
| ELp | - | - | 7.607 | 2 | - | 15.214 | 16 |
| Viario | - | - | 11.277 | 1,2 | - | 13.532 | 14 |
| Totales | | | | | 242.500 | 32.126 | 275 |

Se considera una población de 4 habitantes por vivienda. Por lo tanto, 4*270= 1.080 habitantes. Se estima que las parcelas de equipamiento público tendrán la superficie de jardines siguiente:

| | |
|---|----------------------|
| - Deportivo: 10% s/ 2.319 m ² s= | 232 m ² s |
| - Docente: 10% s/ 6.132 m ² s= | 613 m ² s |
| | 845 m ² s |

La superficie de viario engloba la del viario predominantemente peatonal.

Cuadro 10: ESTIMACION DE LA POTENCIA TOTAL

| | Abonados n° | Potencia W/abonado | Coefficiente de simultaneidad | Potencia total KW |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|
| RES | 270 | 5.000 | 0,4 | 540 |
| Eqp | Sup.construida m ² t | Potencia W/m ² t | | Potencia total KW |
| | 12.860 | 50 | | 643 |
| Alumbrado: | Superficie m ² s | Potencia W/m ² s | | Potencia total KW |
| Elp | 7.607 | 2 | | 16 |
| Viario | 11.277 | 2 | | 22 |
| Potencia total | | | | 1.221 |

Cuadro 11: TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA

| | | | m ² s |
|-----------|--------|---|------------------|
| EQp | Soc | Equipamiento social..... | 402,23 |
| | Com | Equipamiento comercial | 200,00 |
| | DEP | Equipamiento deportivo | 2.318,97 |
| | DOC | Equipamiento docente | 6.131,82 |
| ELp | | Espacios libres públicos | 7.606,62 |
| VP | | Viario predominantemente peatonal | 1.818,96 |
| V | | Viario (resto) | 9.458,39 |
| RES (EC4) | 10% AM | 3090,48 uda | 1.127,68 |
| | | | 29.064,67 |

.1.12 Anexo fotográfico



Barranco



Muro de mampostería



Estado Actual



Estado Actual



Estado Actual



Estado Actual



Estado Actual



Estado Actual



Estado Actual



Vegetación

.2. Ordenanzas reguladoras

.2.1. Disposiciones de carácter general

.21-1 Formulación, determinaciones, contenido

El presente plan se formula por iniciativa particular, a tenor de las facultades que establece el punto 3 del artículo 35 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante DL 1/2000 o DL), con las determinaciones y el contenido que especifican los artículos 35 y 36 del DL 1/2000, 45, 46 y 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento (RP) y 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (RCA).

.21-2 Ambito

Afecta al sector de suelo urbanizable residencial “La Cuesta-3”, delimitado en el plan general de ordenación urbana del municipio de La Laguna.

.21-3 Objeto

Tiene por objeto la ordenación pormenorizada del sector (DL 35.2).

.21-4 Vigencia

Entrará en vigor cuando el Boletín Oficial de la provincia publique su aprobación definitiva (RP 134). Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de que puedan aprobarse modificaciones.

.21-5 Modificaciones

Su contenido podrá cambiarse mediante expedientes de modificación (DL 45).

Estos no serán necesarios:

- Si las alteraciones resultan del margen de concreción que la Ley reserva a los proyectos subordinados.
- Cuando desarrollen determinaciones de planos indicativos (como los esquemas de infraestructura) o constituyan adaptaciones de detalle exigidas por preexistencias o por las características del suelo y subsuelo.

Las modificaciones que se inicien durante el primer año de vigencia del plan parcial no podrán alterar la delimitación de las zonas de equipamiento y espacios libres de titularidad pública (DL 47.2.a).

Las que afecten a espacios libres públicos mantendrán o ampliarán la extensión superficial de los previstos en el plan, en condiciones topográficas similares; y su aprobación corresponderá a la Comisión de ordenación del territorio y medio ambiente de Canarias (DL 47.3.a).

.21-6 Desarrollo

De la ordenación pormenorizada: estudios de detalle

Las determinaciones del plan parcial pueden desarrollarse con estudios de detalle (DL 38), que tendrán el contenido que prescriban los reglamentos, normas e instrucciones técnicas de planeamiento vigentes en el momento de su aprobación inicial o, en su defecto, el previsto en el artículo 66 del RP.

Gestión

Los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie del sector redactarán el **proyecto de estatutos y bases de actuación**, que presentarán al Ayuntamiento para su aprobación (DL 111.b), y se constituirán en junta de compensación (DL 113), si bien al ser propietario único se tramitará mediante proyecto de concierto. **Esta condición no se exigirá en el supuesto de propietario único.**

La junta o, en su caso, el propietario único, formulará el **proyecto de compensación o en este caso concierto** (DL 116.1 y 2), y lo presentará a trámite en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del plan parcial.

La aprobación del proyecto de compensación o concierto producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (DL 71, 72.2 y 116.3):

- .- Viales.
- .- Terrenos precisos para el funcionamiento de las redes de abastecimiento de agua potable; riego e hidrantes; saneamiento; suministro de energía eléctrica; alumbrado público y telefonía.
- .- Terrenos destinados a espacios libres públicos.
- .- Terrenos destinados a equipamientos públicos.
- .- Las parcelas precisas para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

La cesión del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico podrá sustituirse por el abono de su precio (DL 71.3.c y 72.2.c).

Ejecución de la urbanización

La junta o, en su caso, el propietario único, formulará el **proyecto de urbanización**, cumpliendo lo dispuesto en la sección 6ª del capítulo III del título I del DL 1/2000, y lo presentará a trámite junto con el proyecto de concierto y al tiempo que el Plan Parcial.

Y ejecutará las **obras de urbanización** en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del proyecto.

Edificación

Las licencias de edificación podrán solicitarse en cualquier momento, durante el período de vigencia del plan parcial.

En las parcelas que no tengan la condición de solar se cumplirá lo previsto en el artículo 72.4 del DL 1/2000.

.21-7 Relación con la normativa urbanística del planeamiento general vigente

En el ámbito del plan parcial se aplicará:

- .- El título tercero (condiciones generales de la edificación), en la medida en que sus disposiciones sigan vigentes cuando se aplique lo previsto en el artículo 40 del DL 1/2000.
- .- Los capítulos primero (edificación cerrada) y segundo (edificación abierta) del título cuarto (condiciones particulares de las zonas de edificación).
- .- El título quinto (condiciones de uso).

.21-8 Relación con las ordenanzas de edificación y urbanización

El plan parcial establece las condiciones que definen la edificabilidad y el destino del suelo (DL 40).

Los aspectos morfológicos (incluidos los estéticos) y el resto de las condiciones exigibles para la autorización de actos de construcción y edificación, se regularán mediante ordenanzas municipales de edificación. Los relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización (incluidos los criterios morfológicos y estéticos que deban respetar los proyectos), mediante ordenanzas municipales de urbanización.

.21-9 Cumplimiento de la legislación sectorial

Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos cumplirán la legislación y reglamentación sectorial que sea aplicable a cada caso.

.21-10 Terminología

Si no se definen de forma expresa, los conceptos y términos que emplean las ordenanzas se entienden referidos a la terminología de las leyes, reglamentos, normas, planeamiento general y ordenanzas vigentes.

.21-11 Interpretación de los documentos

Las ordenanzas se interpretarán atendiendo a su contenido y a los objetivos de ordenación que expresa la memoria.

La delimitación gráfica de los distintos ámbitos podrá ser ajustada por los instrumentos de desarrollo (estudios de detalle, proyecto de urbanización), sin variar de forma sustancial las superficies, atendiendo a la imprecisión admisible por razón de escala.

.2.2. Régimen urbanístico

.22-1 Calificación y régimen de usos

El ámbito del plan se divide en las siguientes zonas de ordenanza homogénea:

ZONAS DE ORDENANZA HOMOGÉNEA

| Uso | Uso característico | Zona | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| RES | Residencial | EC4 EC3 | Edificación cerrada 4 plantas Edificación cerrada 3 plantas |
| EQp | Equipamiento público | Soc Com DEP DOC | Social Comercial Deportivo Docente |
| ELp VP V | Espacio libre público Viario predominantemente peatonal Viario | | |

| Uso | Zona | Usos característicos | Usos compatibles |
|------------|--------------------------|---|---|
| RES | ECn | <ul style="list-style-type: none"> Residencial categoría primera: edificio de viviendas. Residencia categoría segunda: vivienda unifamiliar. | <ul style="list-style-type: none"> Industrial, categorías 1ª, 2ª y 3ª: hasta una superficie máxima de 600 m². Alojamiento turístico, categorías 1ª y 2ª: hoteles y apartamentos. Comercial, categorías 1ª y 2ª, 3ª y 4ª: hasta 5.000 m²u de superficie de venta. Oficinas, todas las categorías. Salas de reunión, todas las categorías. Garajes y servicios del automóvil, todas las categorías. Usos dotacionales, todas las clases excepto el sanitario de la categoría 1ª (grandes clínicas y hospitales). |
| EQp | Soc Com | <ul style="list-style-type: none"> Administración y servicios públicos, todas las categorías. Sanitario y asistencial, todas las categorías excepto la 1ª de grandes clínicas y hospitales. Sociocultural, todas las categorías. | <ul style="list-style-type: none"> Espacios libres, todas las categorías. Equipamiento docente, todas las categorías. |
| | DEP | <ul style="list-style-type: none"> Sociocultural, categoría 4ª: deportivo. | <ul style="list-style-type: none"> Espacios libres, todas las categorías. |
| | DOC | <ul style="list-style-type: none"> Docente, categorías 2ª (educación básica obligatoria, bachillerato y educación técnico-profesional) y 3ª (educación infantil). | <ul style="list-style-type: none"> Espacios libres, todas las categorías. Equipamiento docente, categorías 1ª (enseñanza universitaria) y 4ª (otras enseñanzas y alojamientos para población estudiantil). |

.22-2 Aprovechamiento urbanístico medio

Los coeficientes de ponderación relativa de los usos y tipologías, al igual que los que reflejan las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito (DL 60.2), se igualan a uno en todos los casos.

El aprovechamiento urbanístico medio del sector equivale a la edificabilidad lucrativa media:

APROVECHAMIENTO URBANISTICO MEDIO

| Uso global | Zona | Manzana | Superficie (m ² s) | Edificabilidad (m ² t/m ² s) | S.edificada (m ² t) | Aprovech. (uda) | Aprov.med. (uda/m ² s) |
|---------------------------|------|---------|-------------------------------|--|--------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| RES | EC3 | 1 | 1021,73 | 2,210 | 2258,02 | 2258,02 | 2,210 |
| RES | EC4 | 2 | 1587,51 | 2,866 | 4549,80 | 4549,80 | 2,866 |
| RES | EC4 | 3 | 5716,64 | 3,064 | 17515,78 | 17515,78 | 3,064 |
| RES | EC4 | 4 | 1240,45 | 2,814 | 3490,63 | 3490,63 | 2,814 |
| RES | EC4 | 5 | 1027,68 | 2,741 | 3090,97 | 3090,97 | 2,741 |
| LUCRATIVO | | | 10694,01 | 2,890 | 30905,20 | 30905,20 | 2,089 |
| | | | | | | | |
| EQp | Soc | | 402,23 | 2,690 | (1082,00) | 0 | - |
| EQp | Com | | 200,00 | 2,690 | (538,00) | 0 | - |
| EQp | DEP | | 2318,97 | 1,330 | (3084,23) | 0 | - |
| EQp | DOC | 1 | 5007,30 | 1,330 | (6659,71) | 0 | - |
| EQp | DOC | 2 | 1124,52 | 1,330 | (1495,61) | 0 | - |
| ELp | | 1 | 6561,28 | 0,100 | (656,13) | 0 | - |
| ELp | | 2 | 1045,34 | 0,100 | (104,53) | 0 | - |
| VP | | | 1818,96 | 0 | 0 | 0 | - |
| Viales | | | 5988,80 | 0 | 0 | 0 | - |
| Aparcam. | | | 1504,56 | 0 | 0 | 0 | - |
| Aceras | | | 1965,03 | 0,010 | (19,65) | 0 | - |
| NO LUCRATIVO | | | 27936,94 | 0,488 | (13639,86) | 0 | - |
| TOTAL SECTOR | | | 38631,00 | 0,800 | 30905,20 | 30905,20 | 0,800 |

.2.3. Ordenanzas de edificación

.23-1 Condiciones comunes a todas las zonas

NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA.

TITULO TERCERO.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 135.- Capacidad de edificar.

- .1 La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, y su calificación urbanística, la adquisición del derecho a edificar y sometida a licencia municipal.*
- .2 ...¹*
- .3 En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Capítulo III del Título Segundo².*
- .4 ...³*
- .5 No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.*

Artículo 136.- Aplicación de las condiciones de edificación.

- .1 Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.*
- .2 La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título Quinto⁴, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.*
- .3 ...⁵*
- .4 En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.*

Artículo 137.- Relación entre parcela y edificación.

- .1 Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.*
- .2 La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.*

Artículo 138.- Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada...

¹ No aplicable.
² Régimen del suelo urbanizable.
³ No aplicable.
⁴ Condiciones de los usos.
⁵ No aplicable.

Artículo 139.- *Linderos.*

- .1 *Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.*
- .2 *Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.*
- .3 *Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos y se entenderá como frente de la parcela la longitud total de los mismos.*
- .4 *El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.*

Artículo 140.- *Solar.*

- .1 *⁶...no podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la condición de solar.*
- .2 *Tendrán la consideración de solar las superficies...⁷ aptas para la edificación que, además de cumplir con las condiciones de planeamiento y gestión, reúnan los siguientes requisitos:*
 - a) *Que la parcela dé frente a vía que cuente, como mínimo con calzada y aceras pavimentadas, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.*
 - b) *Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.*

Artículo 141.- *Alineaciones exteriores o públicas.*

Es la línea establecida por el planeamiento y que señala el límite entre los espacios libres públicos destinados a vías, plazas, etc., y las parcelas edificables de propiedad pública o privada.

Artículo 142.- *Alineación de la edificación.*

Es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por la alineación de la edificación con excepción de los salientes permitidos en esta Normativa.

Artículo 143.- *Chaflanes.*⁸

Artículo 144.- *Manzana.*

Porción de suelo...⁹ delimitada en todo su perímetro por alineación exterior o pública.

Artículo 145.- *Frente de solar.*

Longitud que tiene la alineación exterior o pública de una parcela a lo largo de una calle o espacio público.

Artículo 146.- *Ancho de calle.*

Es la medida más corta en cada punto entre dos alineaciones opuestas de una vía. El ancho de la calle viene determinado en los planos de ordenación. En los casos [en] que

⁶ El PGOU se refiere al suelo urbano. Se aplica por analogía.

⁷ El PGOU se refiere al suelo urbano. Se aplica por analogía.

⁸ No aplicable. **En los planos de ordenación del plan parcial se han grafiado los chaflanes que deben considerarse.**

⁹ El PGOU se refiere al suelo urbano. Se aplica por analogía.

no figure en ellos, se entiende que el ancho es el existente entre las edificaciones consolidadas.

Artículo 147.- Cerramientos.

- .1 Son los elementos constructivos o cercas, situados sobre los linderos, que delimitan una parcela.*
- .2 Los cerramientos a vial y/o espacios públicos podrán ser opacos hasta una altura de un metro (1 mts.) y con verja o vegetación hasta un máximo de dos metros veinte centímetros (2,20 mts.), medidos desde la rasante de la calle o espacio libre público.*
- .3 En los linderos que no den a vía o espacio libre público, el cerramiento podrá ser ciego hasta un metro ochenta centímetros (1,80 mts.), siendo la altura total máxima de la cerca de dos metros veinte centímetros (2,20 mts.).*

Artículo 148.- Medianera.

Plano de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 149.- Rasante.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público, sobre un plano vertical situado en la alineación exterior o pública.

Artículo 150.- Cota natural del terreno.

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 151.- Cota del terreno urbanizado.

- .1 Es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.*
- .2 En las tipologías de edificación “abiertas” o “aisladas” no se permite que el perfil del terreno urbanizado supere la diferencia respecto al terreno natural de un metro cincuenta centímetros (1,50) y tampoco podrá estar, en una franja de diez metros (10 mts.) de fondo desde las alineaciones de las calles, a una altura superior o inferior a la mencionada diferencia hasta las rasantes de las vías. En cualquier caso, prevalecerá esta segunda condición sobre la relativa al terreno natural.
*En casos singulares, y con el objeto de ofrecer soluciones arquitectónicas mejor adaptadas a la realidad concreta, y que no cumplan las condiciones anteriores, se podrá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle.**

Artículo 152.- Retranqueo.

- .1 Es la distancia de cada punto del plano de fachada de la edificación al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal.*
- .2 En edificación cerrada, cuando se exija separación de la edificación a la alineación exterior y atendiendo al carácter de cada zona, definido en la normativa particular en su caso, habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:
 - .a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia dentro.
*Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.**
 - .b) Jardín delantero. Será un espacio [ajardinado] en un 50% de la superficie y dotado de cerramiento en la alineación exterior.**

Artículo 153.- Separación entre edificaciones.

- .1 *La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona su cumplirá tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.*
- .2 *Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.*

Artículo 154.- Fondo edificable.

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 155.- Área de movimiento de la edificación.

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

Artículo 156.- Ocupación o superficie ocupada.

- .1 *Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal sobre el suelo urbanizado o no de la parcela, de todas las partes o elementos de que conste el edificio (incluso pérgolas, terrazas cubiertas, invernaderos y similares).*
- .2 *La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado en estas normas urbanísticas.*
- .3 *Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.*

En las zonas residenciales del plan parcial no se limita la ocupación máxima, que se deriva de las condiciones de posición. En el resto de las zonas se establecen los límites siguientes:

- **Equipamiento social..... 100%**
- **Equipamiento comercial 100%**
- **Equipamiento deportivo 40%**
- **Equipamiento docente 40%**
- **Espacios libres 10%**
- **Aceras (viario) 1%**

Artículo 157.- Coeficiente de ocupación.

- .1 *Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se fijará por estas normas, como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.*
- .2 *El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se obtuviese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.*

Artículo 158.- Superficie libre de la parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar, salvo que la normativa del sector señale las excepciones pertinentes.

Artículo 159.- Acondicionamiento de la parcela.

Cuando el acondicionamiento de la parcela para edificar implique desmontes o terraplenes visibles desde cualquier punto exterior cuya altura hubiera de ser superior a tres metros (3,00 mts.) se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.*
- b) Los desmontes, con independencia de su talud natural, se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines. A este efecto, la anchura de los bancales no será inferior a dos metros (2 mts.) y la altura de cada muro no será superior a tres metros (3 mts.) de media, con un máximo absoluto de desmonte de cinco (5 mts.) metros.*

Artículo 160.- Superficie construida o edificada.

- .1 Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.*
- .2 En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los patios interiores de parcela siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras, los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.*
- .3 Superficie construida o edificada total es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.*

La superficie construible máxima en las zonas y manzanas del plan parcial es:

| Zona | Manzana | Superficie edificable (m²t) |
|----------------------|----------------|---|
| RES-EC3 | 1 | 2.258,02 |
| RES-EC4 | 2 | 4.549,80 |
| RES-EC4 | 3 | 17.515,78 |
| RES-EC4 | 4 | 3.490,63 |
| RES-EC4 | 5 | 3.090,97 |
| EQp | Soc | 1.082,00 |
| EQp | Com | 538,00 |
| EQp | DEP | 3.084,23 |
| EQp | DOC-1 | 6.659,71 |
| EQp | DOC-2 | 1.495,61 |
| ELp | 1 | 656,13 |
| ELp | 2 | 104,53 |
| VP | | 0 |
| Viales | | 0 |
| Aparcamientos | | 0 |
| Aceras | | 19,65 |

Artículo 161.- Superficie edificable.

- .1 *Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.*
- .2 *Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:*
 - a) *La conjunción de las determinaciones de ocupación, retranqueos y número de plantas.*
 - b) *El coeficiente de edificabilidad.*
 - c) *El valor absoluto.*
- .3 *En el cálculo de la superficie edificable máxima de una parcela no computarán como superficie edificada:*
 - a) *Los sótanos y semisótanos que no tengan la consideración de plantas al efecto del cálculo de la altura máxima de la edificación, según la normativa particular de las zonas.*
 - b) *Los cuerpos volados abiertos al menos por dos de sus lados, siendo uno de ellos el frontal. Sí computarán los cuerpos volados cerrados o abiertos por un lado.*
 - c) *Las plantas bajas diáfanas, pero sí los vestíbulos de acceso en ellas ubicadas.*

Artículo 162.- Coeficiente de edificabilidad.

- .1 *El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia, medida en proyección horizontal.*
- .2 *Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:*
 - a) *Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que hayan de quedar libres y de cesión obligatoria.*

La edificabilidad bruta del sector es de ochenta centésimas de metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (0,80 m²t/m²s).
 - b) *Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, o unidad de actuación de la que se han deducido las superficies no edificables.*

La edificabilidad neta máxima de zonas y manzanas del plan parcial es:

| Zona | Manzana | Edificabilidad (m ² t/m ² s) |
|---------------|---------|--|
| RES-EC3 | 1 | 2,210 |
| RES-EC4 | 2 | 2,866 |
| RES-EC4 | 3 | 3,064 |
| RES-EC4 | 4 | 2,814 |
| RES-EC4 | 5 | 2,741 |
| EQp | Soc | 2,690 |
| EQp | Com | 2,690 |
| EQp | DEP | 1,330 |
| EQp | DOC-1 | 1,330 |
| EQp | DOC-2 | 1,330 |
| ELp | 1 | 0,100 |
| ELp | 2 | 0,100 |
| VP | | 0 |
| Viales | | 0 |
| Aparcamientos | | 0 |
| Aceras | | 0,010 |

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

Artículo 163.- Altura de la edificación.

- .1 *La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.*

La altura máxima en las zonas y manzanas del plan parcial es:

| Zona | Manzana | Altura (plantas) |
|---------------|---------|------------------|
| RES-EC3 | 1 | 3 |
| RES-EC4 | 2 | 4 |
| RES-EC4 | 3 | 4 |
| RES-EC4 | 4 | 4 |
| RES-EC4 | 5 | 4 |
| EQp | Soc | 3 |
| EQp | Com | 3 |
| EQp | DEP | 4 |
| EQp | DOC-1 | 4 |
| EQp | DOC-2 | 4 |
| ELp | 1 | 1 |
| ELp | 2 | 1 |
| VP | | 0 |
| Viales | | 0 |
| Aparcamientos | | 0 |
| Aceras | | 1 |

- .2 *Salvo prescripciones particulares en la normativa de zonas, la limitación de altura que se establezca deberá:*
- a) *Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos o semisótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.*
- b) *Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior considerada al pie de la vertical de que se trate.*
- .3 *Todo semisótano que en el lugar señalado por la normativa de zona para la medición de altura tenga su techo a menos de un metro y veinte centímetros (1,20 mts.) sobre la rasante de la acera, en las tipologías cerradas, [o] cincuenta centímetros (0,50 mts.) sobre el plano urbanizado de la parcela en las tipologías abiertas, no computará como planta ni a los efectos de edificabilidad máxima permitida.*

Artículo 164.- Construcciones por encima de la altura.

- .1 *Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:*
- *La cubierta del edificio con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada.*
 - *Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc.).*
 - *Antepechos y barandillas, con una altura no superior a 1,5 metros.*
 - *Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escalera, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones.*

- .2 *En cualquier caso las construcciones auxiliares no podrán tener una altura total superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 mts.) sobre el plano de la cubierta y deberán estar retranqueadas del plano de fachada, tres metros (3,00 mts.) como mínimo. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrá ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta.*
- .3 *Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería.*

Artículo 165.- Planta baja.

Es la planta de la edificación más próxima al espacio público y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.

Artículo 166.- Sótanos y semisótanos.

- .1 *Sótano es aquella planta por debajo de la rasante, que está enterrada en toda su altura a lo largo de su perímetro y no existe posibilidad de abrir hueco en alguno de sus paramentos exteriores.*
- .2 *Tendrá la condición de semisótano cualquier planta situada por debajo de la rasante y parcialmente enterrada, existiendo la posibilidad de abrir hueco en algunos de sus paramentos exteriores.*
- .3 *La altura libre interior de sótanos y semisótanos no será inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.).*

Artículo 167.- Entreplantas.

- .1 *Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la edificación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.*
- .2 *Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no será nunca inferiores a dos metros y veinticinco centímetros (2,25 mts.).*

Artículo 168.- Áticos.

- .1 *Se considera ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior.*
- .2 *...*¹⁰

Artículo 169.- Cuerpos volados.

- .1 *Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables o visitables que sobresalen de la fachada del edificio.*
- .2 *El vuelo máximo de los cuerpos volados será cincuenta centímetros (0,50 mts.), debiendo cumplir el resto de condiciones señaladas por estas Normas.*
- .3 *Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos.*
- .4 *Son cuerpos volados abiertos los que no tienen cerramientos en todos sus lados, como balcones y balconadas. Se entiende por balcón el saliente al aire libre al que se accede por un sólo hueco y que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga al exterior en un forjado o bandeja. Se entiende por balconada el balcón corrido o común a varios huecos.*
- .5 *Son cuerpos volados semicerrados los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores. Tendrán al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie sin ningún tipo de cerramiento.*

¹⁰

En el sector no están permitidos los áticos.

- .6 *En patios de manzana y patios interiores de edificación no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.*
- .7 *En edificación aislada...¹¹*
- .8 *En edificación cerrada y edificación abierta alineada a vial los cuerpos volados se permitirán a partir del forjado de techo de la planta baja, siendo la altura mínima sobre la acera o plano urbanizado de la parcela de tres metros y sesenta centímetros (3,60 mts.), en cualquier punto en que se mida.*

Artículo 170.- Tipos de edificación.

En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela se distinguen las siguientes tipologías edificatorias básicas:

- .a) Edificación cerrada. Se entiende por tal la edificación adosada a todos los colindantes conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.*
- .b) ...¹²*

CAPITULO II.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

Artículo 171.- Condiciones generales.

Toda vivienda cumplirá con la normativa básica vigente o la específica que apruebe la Comunidad Autónoma, en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad y servicios.

Artículo 172.- Viviendas en sótanos o semisótanos.

Queda prohibida la construcción de viviendas en sótanos o semisótanos.

Artículo 173.- Frente mínimo de fachada de las viviendas.

- .1 Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público. También podrá tener sólo fachada a patio de manzana, cuando éste sea definido expresamente en los planos de ordenación.*
- .2 Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada a los espacios anteriores no inferior a cinco (5) metros.*

Artículo 174.- Normas básicas para instalaciones y aislamiento.

- .1 Las instalaciones y el aislamiento de las viviendas deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en las Normas Básicas y Reglamentos de obligado cumplimiento.*
- .2 En cualquier caso, en aquellos servicios dependientes de empresas suministradoras, deberá tenerse en cuenta las especificaciones técnicas legales dictadas por las mismas.*

CAPITULO III.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 175.- Aplicación.

- .1 Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.*
- .2 En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.*

¹¹ No aplicable.

¹² Resto del artículo no aplicable.

Artículo 176.- Condiciones de calidad.

- .1 Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.*
- .2 Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente, a tal fin deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos exteriores.*
- .3 Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas en la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles o a otras fuentes reproductoras de ruidos.*
- .4 Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, carpinterías y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.*
- .5 Todo edificio se ajustará a la normativa básica vigente o a la específica que apruebe la Comunidad Autónoma en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad y servicios.*

Artículo 177.- Local o pieza habitable.

- .1 Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.*
- .2 Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - .a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.*
 - .b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.*
 - .c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.*
 - .d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.**Deberá cumplir además las condiciones sobre superficie de huecos y ventilación.**
- .3 En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no correspondan a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda en parcela unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.*

Artículo 178.- Patio de manzana.

- .1 ...¹³*
- .2 ...¹⁴*

Artículo 179.- Patio abierto a fachada.

No se admiten los patios abiertos a fachada.

¹³ No aplicable. **El plan parcial no prevé patios de manzana.**

¹⁴ No aplicable.

Artículo 180.- Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patio, ajustándose a las siguientes normas:

- .- La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Excmo. Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.*
- .- Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.*
- .- Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de 1,50 metros.*
- .- El patio resultante cumplirá las condiciones establecidas para patios interiores.*
- .- Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de dos metros de altura máxima, y sobre éstos podrán consentirse verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de 4,50 metros a contar desde la rasante del patio más bajo.*

Artículo 181.- Cubrición de patios interiores.

En patios interiores de hasta dos plantas, se permite la cubrición por medio de claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre y cuando éstos tengan una superficie de iluminación en planta como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie total del patio; y se disponga a su vez de una superficie de ventilación de un tercio de la superficie total del patio.

Artículo 182.- Nivel del pavimento de los patios.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro (1,00 mt.) por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él, o cincuenta centímetros (50 cms.) si se trata de viviendas.

Artículo 183.- Accesos a patios.

Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, inspección y control de los mismos.

Artículo 184.- Condiciones de accesibilidad.

Se estará a lo dispuesto en la legislación, autonómica o estatal, vigente.

Artículo 185.- Portales.

- .1 Las edificaciones en las que pueda existir acceso de público o den acceso a más de dos viviendas, dispondrán siempre de un portal donde se pueda inscribir un círculo de dos metros diez centímetros (2,10 mts.) de diámetro.
Los accesos a locales deben ser independientes de los accesos a viviendas.*
- .2 La separación máxima del nivel de dicha superficie horizontal de la rasante de la acera en el punto medio del acceso será de veinte centímetros (20 cms.).*
- .3 La altura mínima libre del portal será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.) y los espacios destinados a acceder desde el portal hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo libre de un metro veinte centímetros (1,20 mts.).*
- .4 La puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 mts.) y una altura libre mayor o igual de dos metros y diez centímetros (2,10 mts.).*

Artículo 186.- Ascensores.

- .1 En las construcciones de nueva planta o reforma y ampliación, será obligatorio instalar un ascensor cuando exista al menos una vivienda cuyo piso se encuentre a diez metros setenta y cinco centímetros (10,75 mts.) o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.*
- .2 El arranque del ascensor no podrá estar a mayor altura de un metro (1,00 mt.) sobre dicha rasante.*

- .3 *En el espacio destinado a zona de espera del ascensor, así como en todas sus llegadas, deberá poder inscribirse un círculo de un metro cuarenta centímetros (1,40 mts.) de diámetro.*
- .4 *Las cabinas de los ascensores cumplirán como mínimo lo siguiente:*
- .a) *Fondo en el sentido de acceso: 1,20 mts.*
 - .b) *Ancho: 0,90 mt.*
 - .c) *Superficie: 1,20 m2.*
 - .d) *Puertas automáticas, de ancho 0,80 mt.*

CAPITULO IV.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO.

Artículo 187.- Adaptación al entorno urbano y arquitectónico.

- .1 *El mantenimiento de la calidad urbana de las calles y espacios públicos y de los edificios que lo conforman, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que incida en el paisaje urbano deberá contar con su aprobación.*
- .2 *Las nuevas construcciones y modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno donde se hayan de ubicar. Sin perjuicio del cumplimiento de las normativas particulares de cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar cubiertas, coronación de los edificios, ritmos, composición de huecos, posición de forjados, materiales y tonalidades.*
- .3 *En situaciones especiales, y para garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes, y a su entorno, podrá exigírsele aportación de documentación gráfica y escrita complementaria (perspectivas, montajes fotográficos, maquetas, estudio de impacto) que profundice en determinados aspectos medioambientales.*
- .4 *...¹⁵*

Artículo 188.- Fachadas.

- .1 *A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con las mismas características de calidad de materiales que los de la fachada principal.*
- .2 *En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar el decoro de la vía pública.*
- .3 *En el caso de existencia de entreplanta, sus aberturas deberán integrarse formalmente a las de la planta baja.*
- .4 *Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de la fachada deberá comprender a su totalidad, con el fin de preservar su aspecto unitario.*
- .5 *En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.*
- .6 *Cuando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad de vecinos o el propietario del edificio.*
- .7 *En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de la misma a una solución de diseño unitario.*
- .8 *En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.*

¹⁵

No aplicable. El plan parcial debe cumplir esta norma y no incluirla como ordenanza.

Artículo 189.- Instalaciones en la fachada.

- .1 Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta centímetros (30 cms.) del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.*
- .2 La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.*
- .3 Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros (3 mts.) sobre el nivel de la acera.*

Artículo 190.- Cubierta de los edificios.

Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara. Debido a ello, las cajas de escalera, chimenea de ventilación y cuarto lavadero y de instalaciones, serán tratados con el mismo decoro que el resto de la fachada. No se permiten los bidones para almacenamiento de agua en la cubierta, a menos que estén protegidos de las vistas.

Se prohíbe cualquier tipo de cartel publicitario o rótulo en las cubiertas de los edificios de uso residencial o vivienda.

Artículo 191.- Elementos volados.

- .1 Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc., no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta centímetros (250 cms.).*
- .2 Los elementos volados no podrán sobresalir de la alineación de fachada más de quince centímetros (15 cms.).*

Artículo 192.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta centímetros (60 cms.), salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

No computarán a efectos de ocupación en el supuesto de que el saliente no exceda de veinte centímetros (20 cms.).

Artículo 193.- Marquesinas.

- .1 La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será tres metros sesenta centímetros (3,60 mts.). El saliente de la marquesina no excederá de cincuenta centímetros (50 cms.).*
- .2 Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto acabado no excederá de veinte centímetros y no rebasará en más de diez centímetros (10 cms.) la cota de forjado de techo de la planta baja.*
- .3 Respetarán en todo caso el arbolado existente en la acera y las instalaciones y mobiliario públicos.*

Artículo 194.- Portales y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince centímetros (15 cms.), con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de un metro y cincuenta centímetros (1,50 mts.), no será permitido saliente alguno.

Artículo 195.- Toldos.

Los toldos, fijos o móviles, estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de tres metros (3,00 mts.). Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a cincuenta centímetros (50 cms.) sin sobrepasar los tres metros (3 mts.) de largo, respetando en todo caso el arbolado, instalaciones y mobiliario urbano existentes.

Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 193 apartado 1 (marquesinas).

Artículo 196.- Muestras.

.1 Las muestras, anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de quince centímetros (15 cms.), debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

.a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.

.b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de alto inferior a noventa centímetros (90 cms.), situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Si los huecos ocupan toda la altura libre de la planta, los anuncios se podrán integrar en el acristalamiento de la carpintería con letra o símbolos aislados o en el paramento entre huecos.

Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta centímetros (50 cms.) del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta centímetros (40 cms.) de lado y dos milímetros (2 mm.) de grueso, podrán situarse en las jambas.

Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

.c) Los anuncios colocados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta centímetros (70 cms.) de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

.d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a la décima parte de la que tenga el edificio, sin exceder de dos metros (2 mts.).

.e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

.f) Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros (3 mts.) sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez metros (10 mts.) del anuncio o quince metros (15 mts.) si lo tuviera en frente.

.g) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse anuncios sujetándose a las prescripciones establecidas para éstos en el apartado e).

.2 Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o fotográfica de la fachada del edificio con la inclusión del anuncio.

Artículo 197.- Banderines.

- .1 *Los banderines, anuncios perpendiculares al plano de fachada, estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de tres metros (3,00 mts.), con un saliente máximo de cincuenta centímetros (50 cms.). Su dimensión vertical máxima será de noventa centímetros (90 cms.). Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.*
- .2 *En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa centímetros (90 cms.), con un saliente máximo de cincuenta centímetros (50 cms.).*
- .3 *Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros (3 mts.) sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez metros (10 mts.) del anuncio o quince metros (15 mts.) si lo tuviera en frente.*

Artículo 198.- Publicidad.

- .1 ...¹⁶
- .2 *Se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:*
 - .a) *Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.*
 - .b) *Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo y hasta su ejecución.*
 - .c) *Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil metros (1.000 mts.) del lugar en que se encuentre el servicio anunciado, cumpliendo la reglamentación sectorial de carreteras en su caso.*
 - .d) *Carteles de señalización oficial de la carretera.*
 - .e) *La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta decímetros cuadrados (150 dm²), y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez metros (10 mts.) del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público, cumpliendo en todo caso las disposiciones vigentes en materia de carreteras.*
- .3 *Los carteles publicitarios sólo podrán situarse en cerramientos de solares y obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de las mismas, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia.*
En función de las singulares características de entornos de especial interés, el Ayuntamiento podrá aprobar condiciones que conduzcan al mayor respeto del paisaje urbano.

Artículo 199.- Medianerías.

- .1 *Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.*
- .2 *El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de las medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.*
- .3 ...¹⁷

¹⁶ No aplicable.

¹⁷ No aplicable.

Artículo 200.- Cerramientos de parcelas.

- .1 Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.*
- .2 En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable según el modelo que al respecto se apruebe.*
- .3 El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública en zonas de jardín delantero edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras, será mediante muro ciego de altura media no superior a un metro (1,00 m) y verja transparente o vegetación sobre el mismo hasta una altura total máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.). En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará que el cerramiento tenga hasta tres metros (3 mts.) De altura máxima y dos metros (2 mts.) De altura media respecto de la rasante de la vía, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45^o) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.*
- .4 En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por el Ayuntamiento.*
- .5 En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.*

Artículo 201.- Protección del arbolado.

- .1 El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa justificada se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.*
- .2 Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.*
- .3 ...¹⁸*
- .4 Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.*

Artículo 202.- Jardines en patios de manzana.

...¹⁹

Artículo 203.- Jardines delanteros.

- .1 Los jardines delanteros sólo podrán ser ocupados por rampas, escaleras externas u otros elementos constructivos de forma que no se desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje. Se ajustarán, en todo caso, a la normativa particular de cada zona de edificación y a las generales de la edificación.*
- .2 Todos los jardines delanteros deberán dotarse al menos de un árbol de porte de acuerdo con su profundidad y por cada siete (7) metros de fachada o fracción.*

Artículo 204.- Condiciones generales de ajardinamiento.

- .1 Adecuar el diseño y ejecución de los jardines a las características ecológicas del área en que se ubican, aprovechando las posibilidades de la flora autóctona y regulando el uso de agua a los mínimos imprescindibles.*
- .2 Determinaciones:*

¹⁸ No aplicable.

¹⁹ No aplicable.

- .a) *En el ajardinamiento de calles y espacios libres públicos y privados se emplearán preferentemente especies autóctonas de la vegetación potencial de la zona de acuerdo con las indicaciones contenidas al final de este título.*
- .b) *Todos los árboles existentes en el área serán estrictamente respetados.*
- .c) *Se plantarán al menos un (1) árbol de gran porte por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de parcela pública o privada.*
- .d) *Todas las calles de nuevo diseño de sección igual o superior a diez metros (10 mts.) deberán contar con arbolado a ambos lados.*

.3 *Directrices indicativas:*

.a) *La administración municipal deberá contar con viveros propios o establecer convenio con alguno existente para reproducir y facilitar especies autóctonas a los vecinos. Igualmente deberá facilitar asistencia técnica sobre su plantación y cuidados necesarios.*

.b) *En el ajardinamiento se emplearán preferentemente especies de la vegetación potencial de la zona de acuerdo con el plano contenido en la información general del Plan. Por zonas las especies a plantar serían las siguientes:*

Monteverde:

Gran porte: sauce, laurel, barbuzano, viñátigo, palo blanco, etc.

Pequeño porte: aeonium sp, echium sp.

Piso basal:

Gran porte: palmera canaria, drago, acebuche, sabina, almácigo, mocán, lentisco, etc.

.23-2 Ordenanza particular de las zonas RES-EC3 y RES-EC4, residenciales, y de la zona EQp-Soc, EQp-Com (de equipamiento público social y comercial).

NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA.

TITULO CUARTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I.- EDIFICACION CERRADA.

Artículo 205.- Parcela mínima.

Se considera solar edificable el que cumpla, además de las condiciones generales, las siguientes:

- .1 La superficie mínima será de cien (100) metros cuadrados (100 m2).*
- .2 Que su longitud de fachada no sea inferior a cinco (5,00) metros y se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro.*
- .3 Se exceptúan de esta condición...²⁰*

Artículo 206.- Altura máxima de la edificación.

- .1 La altura de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros, existente entre la rasante de la vía a que da frente el solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro siguiente:
.- Tres plantas y 10,60 mts.
.- Cuatro plantas y 14 mts.
.- n plantas y $3,80+3,40(n-1)$ mts.*
- .2 En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando el espacio existente bajo cubierta inclinada).*
- .3 La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a tres (3) metros.*
- .4 Si la diferencia de rasante fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y la edificación se encontrará por debajo de una paralela a la rasante trazada desde la vertical correspondiente a la altura que resulte en el punto más bajo del solar.
*En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos como fachada.**
- .5 Para tramos largos de fachada podría el Ayuntamiento o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin producir un aumento global del aprovechamiento puedan resultar alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.*
- .6 La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles tendrán distinta regulación para cada una de ellas. Un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana regulará su altura por las rasantes de las calles a las que dé frente la manzana edificable en la que se encuentre.*
- .7 La altura de cada manzana será la que figure expresamente en los planos de ordenación.*
- .8 Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia, a contar desde la esquina (punto de encuentro de la prolongación de las dos alineaciones), igual a dicha altura reguladora máxima. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará a tres (3) metros del lindero, en toda la longitud del mismo, y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.
*Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a tres (3) metros del lindero e igualmente se tratará como fachada. Este retranqueo mínimo de tres (3) metros se mantendrá en toda la longitud del lindero.**
- .9 Casos de calle a media ladera...²¹*

²⁰

No aplicable.

.10 ...²²
.11 ...²³

Artículo 207.- *Altura mínima.*

Se permite reducir en una planta la altura de edificación establecida, cuando los muros de contigüidad de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.

Artículo 208.- *Paredes medianeras.*

- .1 *Los propietarios de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros que sobrepasen en más de una planta sobre la última existente en la casa o casas colindantes, vendrán obligados a tratarlos con la misma calidad que las fachadas.*
- .2 *Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas, el testero de la planta que sobresale se retranqueará del lindero tres (3) metros como mínimo, y se tratará como una fachada con apertura de huecos.*

Artículo 209.- *Altura de plantas.*

- .1 *La altura libre mínima en cualquier planta destinada a vivienda será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.).*
- .2 *La altura libre mínima de planta baja cuando se destine a usos públicos o comerciales será de tres metros y veinte centímetros (3,20 mts.).*
- .3 *La altura libre máxima de cualquier planta destinada a usos públicos o comerciales será de tres metros y ochenta centímetros (3,80 mts.).*
- .4 *Pueden admitirse alturas superiores a costa de que el exceso se considere otra planta.*
- .5 *Las alturas mínimas libres para los sótanos y semisótanos será de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.).*

Artículo 210.- *Retranqueos.*

- .1 *Las fachadas, como norma general, se alinearán con la calle. No obstante, podrá permitirse un jardín delantero privado, de dimensión igual o superior a dos (2) metros, en actuaciones con proyecto conjunto, en uno o varios frentes completos de manzana, o si viene determinado en los planos de ordenación.*

En el sector objeto de este plan parcial se estará a lo siguiente:

- .- **En la zona EQp-SC el jardín delantero es opcional.**
 - .- **En la zona RES-EC3 la edificación estará dentro del área de movimiento grafiada en los planos de ordenación.**
 - .- **En las zonas RES-EC4 se formará un jardín delantero de 2 metros de ancho mínimo. La edificación estará dentro del área de movimiento grafiada en los planos de ordenación.**
- .2 *El destino de este espacio será el de jardín y ha de estar al mismo nivel que la calle, incluso los posibles accesos a sótanos y garajes. Llevarán un cerramiento de dos metros con veinte centímetros (2,20 mts.) de altura máxima y cuya parte ciega no podrá sobrepasar un (1) metro de altura.*
 - .3 ...²⁴
 - .4 ...²⁵

Artículo 211.- *Alineaciones interiores.*

...²⁶

²¹ No aplicable.

²² No aplicable. **Las manzanas del plan parcial tienen altura reguladora máxima uniforme.**

²³ No aplicable.

²⁴ No aplicable.

²⁵ No aplicable.

²⁶ No aplicable. No se proyectan patios de manzana.

Artículo 212.- Patios de manzana.

...²⁷

Artículo 213.- Volados.

- .1 La altura mínima de un cuerpo volado sobre la acera será de tres metros y sesenta centímetros (3,60 mts.) en cualquier punto en que se mida.
- .2 Se prohíben los cuerpos volados en calles de ancho igual o menor de ocho metros (8 mts.) entre fachadas²⁸.
- .3 Para calles y espacios públicos de más de ocho metros el máximo vuelo permitido será de cincuenta centímetros (50 cms.).
- .4 La longitud en planta del cuerpo o cuerpos volados no excederá de la mitad de la línea de fachada y se separará del lindero una distancia mínima de ochenta centímetros (80 cms.).
- .5 En calles de ancho inferior a doce metros (12 mts.) los cuerpos volados serán abiertos. Cuando el ancho sea igual o supere los doce metros (12 mts.), se admitirán cuerpos volados semicerrados y cerrados.
- .6 Las cornisas y aleros podrán sobresalir del plano de fachada sesenta centímetros (60 cms.) como máximo, debiendo cumplir con el punto 1 de este artículo.

Artículo 214.- Aparcamientos.

- .1 Será obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción en solares de más de 250 m² de superficie en los que se pueda inscribir un círculo de doce (12) metros de diámetro.
- .2 El número de plazas de garaje será, como mínimo, de una por vivienda, y por cada cien metros cuadrados (100 m²) de local comercial y oficinas.

Artículo 215.- Compatibilidad de usos.

- .1 Si el Plan General no dispone otro uso, es uso característico de la Edificación Cerrada el residencial de categoría 1^a (edificio de viviendas). Se permite la categoría 2^a (vivienda unifamiliar).
- .2 Son usos compatibles, sin perjuicio de que el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle disponga de mayores limitaciones en zona concreta, los siguientes:
 - .a) El uso industrial en las categorías 1^a, 2^a y 3^a.
 - .b) El uso de alojamiento turístico en las categorías 1^a y 2^a.
 - .c) El uso comercial en las categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a.
 - .d) El uso de oficinas en todas las categorías.
 - .e) Las salas de reunión en todas las categorías.
 - .f) Garajes y servicios del automóvil en todas las categorías.
 - .g) Los usos dotacionales en todas sus clases, con la salvedad de que la situación del uso sanitario de la categoría 1^a tendrá que venir definida en el planeamiento.

En el ámbito del plan parcial se admiten exclusivamente los establecimientos mencionados en el apartado 3 letra b) del artículo 35 de la Ley 7/1995 de ordenación del turismo de Canarias: Establecimientos que se proyecten en cascos urbanos residenciales de carácter no turístico que cumplan los estándares mínimos de infraestructura que se determinen reglamentariamente. Estos establecimientos no estarán sujetos a los estándares del apartado 1 del artículo 35 de la Ley 7/1995 cuando lo soliciten los interesados y lo ordene el consejero competente en materia de turismo. La aplicación de los restantes estándares relativos a la urbanización turística será de terminada por el Gobierno de Canarias.

²⁷ No aplicable. No se proyectan patios de manzana.

²⁸ Se aplica por analogía en calles y sendas peatonales o predominantemente peatonales.

.23-3 Ordenanza particular de las zonas EQp-DEP y EQp-DOC de equipamiento público deportivo y docente

NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA.

TITULO CUARTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACION.

CAPITULO II.- EDIFICACION ABIERTA.

Artículo 216.- Clasificación en grados.

...²⁹

- .1 Solar mínimo: 300 m2.
Diámetro círculo inscr. mínimo: 15 m.
Frente mínimo solar: 6 m.
Ocupación máxima: 40%.
Altura máxima: 4 plantas - 14 m.
Edificabilidad máxima: 1,33 m2c/m2s.*

Artículo 310.-

.3 ... Si el equipamiento ocupa la totalidad de una manzana, se aplicarán las siguientes condiciones:

- .- Será abierta con fachadas en todo su perímetro.*
- .- La altura máxima será de cuatro (4) plantas y 14,00 mts....*
- .- La edificabilidad máxima, 1,33 m2/m2.*

.2 Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y retranqueos permitidos.

Artículo 217.- Parcela mínima.

.1 Se considera parcela mínima la que cumpla con la superficie, diámetro inscribible y frente de solar que figura en el artículo anterior.

.2 ...³⁰

Artículo 218.- Altura máxima.

- .1 La altura se medirá en todas y cada una de las fachadas aparentes de la edificación que sobresalga del terreno circundante, hasta la parte baja del último techo.*
- .2 Como terreno circundante se tomará el que resulte de urbanizar la parcela que, en su relación con las rasantes de las vías a las que da frente y con el terreno natural, se ajustará a las condiciones señaladas en el artículo 151 "Cota del Suelo Urbanizado".*
- .3 Los accesos a sótanos, en un ancho máximo de cinco (5) metros no computan como altura.*

Artículo 219.- Altura de plantas.

.1 ...³¹

.2 La altura libre mínima de planta baja cuando se destine a usos públicos... será de tres metros y veinte centímetros (3,20 mts.).

²⁹ No aplicable o aplicable sólo por analogía, con los parámetros de las zonas EA4. En su lugar se aplica el punto 3 del artículo 310, sección 1ª (condiciones generales) del capítulo VII (uso de equipamiento comunitario) del título quinto (condiciones de uso).

³⁰ Resto del artículo no aplicable.

³¹ No aplicable.

- .3 *La altura libre máxima de cualquier planta destinada a usos públicos... será de tres metros y ochenta centímetros (3,80 mts.).*
- .4 *Pueden admitirse alturas superiores a costa de que el exceso se considere otra planta.*
- .5 *Las alturas mínimas libres para los sótanos y semisótanos será de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.).*

Artículo 220.- Retranqueos de la edificación.

- .1 *La edificación se retranqueará de la vía cinco metros (5 mts.) como mínimo.*
- .2 *De los linderos de otras parcelas se retranqueará la edificación como mínimo tres (3) metros en el caso del grado ... EA4...*
- .3 *Unicamente podrá una edificación adosarse a un lindero lateral o posterior, cuando haya convenido con el propietario colindante para edificar en igual forma y se presente un estudio de detalle de las dos parcelas. Este convenio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar, por escritura pública, en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización expresa del Excelentísimo Ayuntamiento, extremos que deberán acreditarse antes de expedir la licencia. Asimismo, si en la parcela colindante existiese un edificio con un muro medianero coincidente con el lindero, la nueva edificación se adosará al mismo, respetando el resto de los parámetros de esta zona.*
- .4 *... siendo de aplicación el artículo 200 "Cerramiento de parcela".*
- .5 *En estos espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su condición de jardín.*

Artículo 221.- Separación entre bloques.

- .1 *Cuando se construyan varios bloques en una misma parcela, la separación entre ellos no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas absolutas, admitiéndose reducir dicha distancia a la mitad cuando una de las fachadas enfrentadas no tenga más de quince (15) metros de longitud total y carezca de huecos de vistas.*
- .2 *La separación entre dichos bloques nunca será menor que seis (6) metros.*

Artículo 222.- Salientes y vuelos.

Los cuerpos volados estarán comprendidos dentro de la superficie máxima permitida de ocupación, y se ajustarán a los retranqueos mínimos de la edificación. Los elementos volados, cornisas y aleros podrán superar las limitaciones anteriores.

Artículo 223.- Aparcamientos.

...³²

Artículo 224.- Compatibilidad de usos.

...³³

³² No aplicable, porque los edificios no se destinan a vivienda, local comercial ni oficinas.

³³ No aplicable.

.23-4 Ordenanza particular de las zonas ELp de espacios libres públicos

NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA.

TITULO QUINTO.- CONDICIONES DE USO

CAPITULO VI.- USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 308.- Usos compatibles con el libre público.

- .1 Cualquier otro uso es incompatible con el libre público salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 1ª, y los de carácter cultural, deportivo y recreativo en las condiciones fijadas para cada una de las categorías.

En los espacios libres calificados en el plan parcial se permite la construcción de edificios destinados a los usos antedichos, con las condiciones adicionales siguientes:

- .- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,10 m²/m²s.**
- .- Ocupación máxima: 10%.**
- .- Altura máxima sobre rasante: 1 planta.**
- .- Retranqueo mínimo de alineaciones de parcela y linderos: 5,00 m.**

.23-5 Ordenanza particular de las zonas de viario

El sistema viario del plan parcial consta de viales peatonales o predominantemente peatonales (tránsito peatonal y tolerancia de tránsito de rodadura), viales o calles (de tránsito de rodadura), aparcamientos y aceras (tránsito peatonal).

En las aceras se permiten construcciones e instalaciones de carácter provisional y realizadas con elementos y materiales fácilmente desmontables, con las condiciones siguientes:

- .- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,01 m²/m²s.**
- .- Ocupación máxima: 1%.**
- .- Altura máxima sobre rasante: 1 planta.**
- .- Se ubicarán en zonas de ensanche o sobreancho, dejando una franja libre para el tránsito peatonal de al menos 1,40 m de ancho.**

.23-6 Condiciones de uso

NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA.

TITULO QUINTO.- CONDICIONES DE USO

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 267.- Definición.

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

Artículo 268.- Aplicación.

- .1 *Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones de su zona, y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.*

- .2 ...³⁴
- .3 *Cuando mediere alguna de las causas previstas que den lugar a situaciones de fuera de ordenación, el Ayuntamiento podrá acordar un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones, según la complejidad de la adaptación.*
- .4 ...³⁵

Artículo 269.- Clasificación de los usos.

- .1 *El planeamiento organiza el territorio sobre la base de tres Usos Característicos (residencial, Industrial y Terciario) y un conjunto de Usos Estructurantes cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de Usos Característicos.*
- .2 *Se distinguen clases y categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa...*
- .3 *Los Usos Estructurantes se clasifican en tres grupos:*
- .I.- Comunicaciones y otras infraestructuras.*
 - .II.- Espacios Libres.*
 - .III.- Equipamiento comunitario.*
- .4 *La clasificación general de usos es la siguiente:*
- USOS CARACTERISTICOS:**
- .I. Residencial. Categorías.*
 - 1ª. Edificio de viviendas.*
 - 2ª. Vivienda unifamiliar.*
 - .II. Industrial. Categorías.*
 - 1ª. Superficie máxima: 50 m2.*
 - 2ª. Superficie máxima: 400 m2.*
 - 3ª. Superficie máxima: 600 m2.*
 - 4ª. ...*
 - .III. Terciario (UT). Clases.*
 - A.- Alojamiento turístico. Categorías:*
 - 1ª. Hoteles.*
 - 2ª. Apartamentos.*
 - 3ª. ...*
 - B.- Comercio. Categorías:*
 - 1ª. Quioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
 - 2ª. Pequeño comercio, hasta 500 m2. de venta.*
 - 3ª. Comercio medio en establecimiento independiente, hasta 2.500 m2 de venta.*
 - 4ª. Gran comercio y agrupación comercial, hasta 5.000 m2 de venta.*
 - 5ª. ...*
 - C.- Oficinas. Categorías:*
 - 1ª. Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.*
 - 2ª. Oficinas en edificios residenciales.*
 - 3ª. Oficinas en edificios exclusivos de uso terciario.*
 - D.- Salas de reunión y espectáculos públicos. Categorías:*
 - 1ª. Hasta 100 usuarios.*
 - 2ª. Hasta 250 usuarios.*
 - 3ª. Hasta 500 usuarios.*
 - 4ª. Más de 500 usuarios.*

³⁴ No aplicable.

³⁵ No aplicable.

- E.- *Garajes y servicios del transporte. Categorías:*
- 1ª. *Garaje anexo a vivienda unifamiliar.*
 - 2ª. *Garaje en planta baja, sótanos y semisótanos.*
 - 3ª. *Garaje en patio de manzana.*
 - 4ª. *Garaje en edificio exclusivo.*
 - 5ª. *Estaciones de servicio.*
 - 6ª. *Servicio público de transportes.*

USOS ESTRUCTURANTES:

.I. Comunicaciones. Categorías:

- 1ª. ...
- 2ª. ...
- 3ª. ...
- 4ª. ...
- 5ª. *Calles ordinarias.*
- 6ª. ...

.II. Espacios libres. Categorías:

- 1ª. ...
- 2ª. ...
- 3ª. ...
- 4ª. ...
- 5ª. *Parques locales (PL).*
- 6ª. *Áreas peatonales y plazas (AP).*
- 7ª. *Áreas ajardinadas y de juegos infantiles (AJ).*

.III. Equipamiento, dotaciones y sistemas generales. Clases.

DOCENTE (DO).

- 1ª. *Enseñanza Universitaria.*
- 2ª. *Educación Básica Obligatoria, Bachillerato y Educación Técnico Profesional.*
- 3ª. *Educación Infantil.*
- 4ª. *Otras enseñanzas y alojamientos para población estudiantil.*

ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS (SP). Categorías:

- 1ª. *Oficinas públicas.*
- 2ª. *Locales y recintos de la Administración para uso comunitario.*
- 3ª. *Mercados.*
- 4ª. *Bomberos, policía y otros.*
- 5ª. *Parque móvil y de mantenimiento.*
- 6ª. *Servicios especiales.*

SANITARIO Y ASISTENCIAL (SA). Categorías:

- 1ª. ...
- 2ª. *Centros de Salud y otros de gran acceso de público.*
- 3ª. *Centros de consulta y primeros auxilios de reducida capacidad clínica hasta 50 camas.*
- 4ª. *Residencias de la tercera edad, protección de menores y otros establecimientos asistenciales.*
- 5ª. *Clínicas veterinarias y establecimientos similares.*

SOCIOCULTURAL (SC). Categorías:

- 1ª. *Religioso.*
- 2ª. *Cultural.*
- 3ª. *Asociativo.*
- 4ª. *Deportivo.*

El uso de equipamiento, definido en el sentido amplio en la documentación del plan, puede ser de iniciativa y titularidad pública (bien con la categoría de "Sistema General" bien con la de "Dotación", en la definición que se hace de estas categorías en la L.O.T.C.A.), o de iniciativa y titularidad privada (con la categoría de "Equipamiento" definido en la L.O.T.C.A.).

Artículo 270.- Usos permitidos.

En el suelo urbano³⁶ solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras exigidas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y se sujeten a la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo ajustarse, en todo caso a las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 271.- Usos diferentes en un mismo edificio.

- .1 Si el uso principal está acompañado de otros usos, cada uno se ajustará a las determinaciones que le fuesen de aplicación.*
- .2 Para la fijación de las condiciones de edificación generales del edificio que contiene los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.*
- .3 ...³⁷*

CAPITULO II.- USO RESIDENCIAL.

Artículo 272.- Definición y categorías.

- .1 Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se considerarán viviendas los alojamientos destinados a ser usados en régimen de propiedad o alquiler prolongado, susceptible de determinar la condición legal de residencia.*
- .2 A los efectos de pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
1ª.- Edificio de viviendas.
2ª.- Vivienda unifamiliar.*
- .3 Se está en la categoría 1ª, edificio de viviendas, cuando en cada unidad parcelaria se establecen más de una vivienda agrupadas con acceso común tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.*
- .4 Se está en la categoría 2ª, vivienda unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se establece una sola vivienda o agrupación de viviendas unifamiliares con entradas individualizadas.*
- .5 Según el régimen jurídico a que estén sometidas las viviendas en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen:
.a) Vivienda de Protección Oficial, cuando cuente con la calificación correspondiente, y está sujeta a determinaciones jurídicas, técnicas y económicas derivadas de aquélla.
.b) Vivienda Libre, cuando no está sujeta a régimen específico derivado de la protección por el Estado.*

Artículo 273.- Condiciones de aplicación.

- .1 Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación para construcciones de nueva edificación y para obras de reestructuración en los edificios existentes.*
- .2 Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva edificación o existentes en las que se lleven a cabo obras de reestructuración, cumplirán con las condiciones generales de la edificación del Título Tercero de estas Normas, además de las particulares, según el tipo edificatorio, del Título Cuarto.*

³⁶ Se aplica por analogía.

³⁷ No aplicable.

Artículo 274.- *Dotación para minusválidos.*

- .1 *Las promociones de viviendas cumplirán las disposiciones vigentes en cuanto dotaciones para minusválidos, y las condiciones de accesibilidad y habitabilidad establecidas en el Título Tercero de estas Normas.*
- .2 *En toda promoción de más de treinta y tres viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos establecida en la legislación sectorial vigente.*

Artículo 275.- *Dotación de aparcamientos.*

Toda nueva edificación de viviendas dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos y, en todo caso, por cada vivienda, con las siguientes salvedades:

- a) *Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de manera diferente la misma dotación.*
- b) *...*³⁸

CAPITULO III.- USO INDUSTRIAL.

Artículo 276.- *Definición y categorías.*

- .1 *A efectos de estas Normas Urbanísticas se define como uso industrial el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como a preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.*
- .2 *Las industrias, almacenes industriales y talleres en las diferentes categorías que más adelante se establecen, estarán sometidas a las Normas que la Comunidad Autónoma o Administración competente tengan en vigor en materia funcional, técnica o de cualquier otro tipo, además de la normativa sectorial que le sea de aplicación, así como los requisitos de la normativa en vigor de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Sin el cumplimiento de los requisitos anteriores no podrá otorgarse a las edificaciones las licencias municipales de obra o apertura de locales,*
*...*³⁹
- .3 *...*³⁹

Artículo 277.- *Situación industrial.*

- .1 *Se denomina “situación” a la ubicación de los locales o edificios de uso industrial, bien en zonas residenciales, bien en zonas industriales...*
- .2 *Las situaciones serán las siguientes:*
Situación 1ª.- Los locales anejos a vivienda unifamiliar.
Situación 2ª.- Planta baja en edificios residenciales.
Situación 3ª.- En edificios exclusivos para una industria.
*...*⁴⁰

Artículo 278.- *Categorías de industrias.*

- .1 *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
 - 1ª. *Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:*
 - a) *Superficie máxima: 50 m².*
 - b) *Potencia máxima: 1 CV.*
 - c) *Nivel de ruido máximo:*

³⁸ Resto del artículo no aplicable.

³⁹ No aplicable.

⁴⁰ Resto del artículo no aplicable.

- .- 55 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas).
- .- 45 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas).

Se admiten en todas las situaciones.

2ª. Estarán limitadas por los siguientes parámetros:

- .a) Superficie máxima: 400 m².
- .b) Potencia máxima: 20 CV.
- .c) Nivel de ruido máximo:
 - .- 55 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas).
 - .- 45 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas).

Se admiten en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª con la salvedad de que en las situaciones 2ª y 3ª no pueden localizarse en parcelas colindantes o tener sus accesos enfrente de la fachada principal de edificios de uso docente y sanitario-asistencial. La potencia máxima que puede alcanzar un motor será de diez (10) CV.

3ª. Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:

- .a) Superficie máxima: 600 m².
- .b) Potencia máxima: 30 CV.
- .c) Nivel de ruido máximo:
 - .- 55 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas).
 - .- 45 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas).

Se admiten en las situaciones 3ª y 4ª, con la salvedad de que, en la situación 3ª, no pueden localizarse en manzanas donde se ubiquen edificios de usos docente y sanitario-asistencial, ni tener sus accesos, en dicha situación, enfrente de la fachada principal de edificios con los usos anteriores.

4ª...

.2 A los efectos de clasificación por categorías se entiende por superficie la suma total de las superficies útiles de las áreas de la industria destinadas a la actividad industrial propiamente dicha, excluidos los aseos, vestuarios, oficinas y almacenes situados en locales diferenciados espacialmente. Tampoco se computarán las viviendas anejas autorizadas en esta Normativa.

.3 A los efectos de clasificar en categorías, se entiende por potencia, la suma de la de todos los motores instalados, con las advertencias siguientes:

- .a) Cuando un mismo motor se utilice para el movimiento simultáneo de varias máquinas, se evaluará la potencia por la del motor siempre que las máquinas movidas por la transmisión no excedan de tres, y en caso de un número mayor, se computará cada máquina en exceso como medio CV más.
Para esta evaluación, no se tendrá en cuenta las máquinas o aparatos de mesa, es decir: aquellos aparatos o máquinas que no excediendo de ¼ CV, puedan realizar su trabajo sin fijar el mueble que los sujeta a ninguna parte del edificio.
- .b) En las máquinas movidas por aire comprimido o presión hidráulica, se multiplicará la potencia del grupo compresor por el número de máquinas servidas, cuando este número no exceda de cinco; por el setenta y cinco por ciento (75%) del número de máquinas cuando esté comprendido entre cinco y diez, y por el cincuenta por ciento (50%) cuando dicho número sea superior a diez.
- .c) No se tendrá en cuenta los motores térmicos previstos como instalaciones de reserva para suplir las restricciones eléctricas, siempre que el acondicionamiento normal de toda la instalación se realice con energía eléctrica y con potencia suficiente para las máquinas servidas.
- .d) En determinados casos (como son las lavanderías, tintorerías, boutiques del pan, autoservicios), si la potencia eléctrica global instalada superase los parámetros establecidos en el punto 1, el Ayuntamiento podrá establecer un coeficiente de simultaneidad de uso (cuyo valor de aplicación oscilará entre 0,6 y 0,9) determinando el más adecuado a las circunstancias, y siempre y cuando se cumpla con el resto de los parámetros establecidos.

.4 Los talleres de automóviles, además de ajustarse a las condiciones exigidas a la categoría industrial en la que esté incluida, cumplirán los siguientes requisitos:

- .a) *No causarán molestias a vecinos y clientes, especialmente en lo que se refiere a ruidos y vibraciones.*
- .b) *Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 15 m2 de taller.*
- .c) *Queda expresamente prohibido la utilización de la vía pública a efectos de reparación o manipulación, debiendo ejercerse esta actividad en el interior de los talleres.*
- .d) *...*⁴¹
- .5 *El emplazamiento de los depósitos de automóviles como almacenaje o desguace...*⁴²
- .6 *Los niveles de ruidos establecidos para las distintas categorías se medirán en el medio ambiente "exterior", con excepción de los procedentes del tráfico. En el caso de vías de tráfico intenso, los límites citados aumentarán en 5 Db (A). Se considerará como "exterior", cualquier punto ubicado a un (1) metro de la fachada del respectivo edificio o local. Cuando el ruido sea producido por fuentes múltiples, de distintos propietarios, cada uno deberá aportar el aislamiento adecuado para satisfacer los límites especificados con anterioridad. En el caso de fuentes múltiples de un sólo propietario, el Ayuntamiento podrá establecer un coeficiente de simultaneidad de uso que considere adecuado a las circunstancias. Se prohibirá el trabajo nocturno, salvo casos excepcionales (panaderías y actividades análogas que lo requieran), a partir de las veintidós horas hasta las ocho de la mañana en establecimientos ubicados en edificios de viviendas, y cuando se transmita al anterior de éstas más de 30 Db (A) medidos con huecos practicables cerrados y en la posición más desfavorables.*

CAPITULO IV.- USO TERCIARIO.

SECCION 1ª.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 279.- Definición y clases.

- .1 *Es uso terciario el que tiene por objeto la prestación de servicios al público, tales como alojamiento temporal, el intercambio comercial en sus diferentes formas, administración, gestión, ocio y otros servicios.*
- .2 *A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases del uso terciario: hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión, garajes y servicios del transporte.*

Artículo 280.- Aplicación.

- .1 *Las condiciones que se señalan para las diferentes clases del uso terciario serán de aplicación en las parcelas que el Plan General y el planeamiento que lo desarrollo destine para ello.*
- .2 *Serán también de aplicación en los espacios que, sin calificación expresa de uso terciario, se destine a tal fin, por estar permitido para ello por la normativa zonal en que se encuentre.*
- .3 *...*⁴³

⁴¹ No aplicable.

⁴² **No se admiten en zonas residenciales.**

⁴³ **El plan parcial no califica ninguna zona para usos terciarios.**

SECCION 2ª.- ALOJAMIENTO TURISTICO.

Artículo 281.- Condiciones generales.

- .1 *Los edificios destinados al alojamiento turístico, de acuerdo a las características específicas de cada una de las categorías definidas en estas Normas Urbanísticas, cumplirán la normativa específica de la Comunidad Autónoma de Canarias: Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, Decreto de Ordenación Hotelera y cuantas normas complementarias y de desarrollo de los mismos sean de aplicación.*
- .2 *Las distintas categorías del uso de Alojamiento Turístico definidas en el artículo 269 cumplirán el “principio de unidad de explotación” regulado por la Ley 7/95 de Ordenación del Turismo de Canarias y su Modificación, Ley 5/99, en sus artículos 38 a 42 y Disposición Transitoria.*
- .3 *Se establece un estándar mínimo de cincuenta metros cuadrados (50 m2) de solar por plaza alojativa.*
- .4 *...*⁴⁴

Artículo 282.- Dotación de aparcamientos.

*Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m2) de local destinado a hospedaje o por cada seis (6) habitantes si resultase un número mayor...*⁴⁵

SECCION 3ª.- COMERCIO.

Artículo 283.- Aplicación.

- .1 *Se encuentran comprendidos en este uso aquellos establecimientos abiertos al público en los que se ejercen actividades de tráfico comercial, en especial las ligadas a la compraventa, representación y demás operaciones de mercancías, así como las relacionadas con el sector servicios, que no impliquen la necesidad de contar en el local con instalaciones industriales.*
- .2 *Dentro de este uso se encuentra incluido el almacenamiento de productos, siempre que no estén considerados como tales por la legislación sectorial relativa a actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.*
- .3 *Los almacenes comerciales no abiertos al público o de venta al por mayor se asimilarán a la categoría comercial 3ª cuando su superficie sea superior a 3.000 m2 y a la 2ª en los demás casos.
Se admite una tolerancia del diez por ciento (10%) en las superficies que determinan la categoría comercial.*
- .4 *A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, espacios de exposición al público, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen las superficies que estén diferenciadas para su destino a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.*

Artículo 284.- Categorías.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª.- *Quioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
- 2ª.- *Pequeño comercio: hasta quinientos metros cuadrados (500 m2) de superficie venta diferenciada.*

⁴⁴ Resto del artículo no aplicable.

⁴⁵ Resto del artículo no aplicable.

- 3ª.- Comercio medio en establecimiento independiente: hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) de superficie de venta diferenciada.
- 4ª.- Gran comercio y agrupación comercial: en un mismo espacio se integran varias tiendas comerciales con acceso a instalaciones comunes, conformando galerías, centros y complejos comerciales de hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de superficie de venta diferenciada.
- 5ª.- ...⁴⁶

Artículo 285.- Situación de los comercios.

- .1 Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales podrán ser compatibles con otros usos en las condiciones de emplazamiento siguientes:
 - .a) En categoría 1ª (quioscos) el uso comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante concesión municipal por período de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable, éstos últimos cuando el quiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas o comidas preparadas en el mismo.
En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período de tiempo superior a un mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a 20 m² por hectárea.
 - .b) Para los de categoría 2ª (pequeño comercio) se admite cualquier emplazamiento no asignado expresamente por el planeamiento a otro uso.
 - .c) Los de categorías 3ª (comercio medio independiente) y 4ª (gran comercio y agrupaciones comerciales) podrán emplazarse: ... en edificios exclusivos u ocupando las primeras plantas de inmuebles de uso mixto de zonas residenciales, cuando tengan acceso independiente por calles o espacios libres de uso público de ancho igual o superior a ocho (8) metros para los de categoría 3ª y a diez (10) metros para los de categoría 4ª...
 - .d) ...⁴⁷
- .2 La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

Artículo 286.- Condiciones mínimas.

- .1 En los comercios o almacenes que hubieran de situarse en plantas bajas de edificios de viviendas u oficinas se excluye cualquier tipo de actividad que de acuerdo con la legislación sectorial vigente puede calificarse de “insalubre” o “nociva”. Las “peligrosas” o “molestas” sólo son admisibles dentro de los límites siguientes:
 - .a) Entre las primeras se excluyen terminantemente las susceptibles de provocar explosiones o radiaciones dañinas. Se admiten las susceptibles de provocar combustiones siempre que éstas hubieran de provenir de materias de uso doméstico ordinario, y previa comprobación del cumplimiento de las normas contra incendios en vigor.
 - .b) El comercio de mercancías de fácil descomposición implicará la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.
 - .c) Las actividades comerciales molestas ocasionalmente por generación de humos, polvo, etc., requerirán inexcusablemente para ser autorizadas disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior del edificio, sin posibilidad de que se produzca su retorno o depósito, o se causen molestias a los colindantes o viandantes.
- .2 En el caso de actividades generadoras de ruido, sin perjuicio de que su horario pueda ser reglamentado, no se admitirán aquellos que produzcan un nivel de ruido superior a 50 DB.
- .3 Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía y paredes alicatadas. En los locales

⁴⁶ No aplicable.

⁴⁷ No aplicable.

donde se produzca estancia de público, este servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada 75 clientes o fracción. En los locales de dimensión inferior a 50 m² podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios. Los aseos no comunicarán directamente al local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio.

- .4 La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de fachada no serán inferiores a 1/10 de la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados, quedando sometidos a revisión en el momento de la apertura del local.*
- .5 El uso comercial en sótanos sólo se permitirá, salvo lo que disponga la normativa zonal, en la primera planta bajo rasante, siendo la altura libre mínima la exigida para la planta baja. Cumplirán todas las condiciones de iluminación, ventilación, contra incendios, técnicas, etc. de aplicación al comercio general.*

Artículo 287.- Dotación de aparcamientos.

- .1 Los comercios de categorías tercera y cuarta dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de venta, y por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) en caso de comercios alimentarios que superen los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) de superficie de venta...⁴⁸*

Artículo 288.- Operaciones de carga y descarga.

Los comercios cuya superficie de venta alcance los mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) o los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²) en los alimentarios, dispondrán dentro del local o recinto de la actividad, de una dársena de carga y descarga de dimensiones mínimas de siete metros (7 mts.) de longitud, cuatro (4) de anchura y tres con cuarenta (3,40 mts.) de altura.

SECCION 4ª.- OFICINAS.

Artículo 289.- Definición.

- .1 Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas, de prestación de servicios técnicos, financieros, de información y gestión, bien a empresas o a particulares, de carácter privado o público por concesión y los que con carácter análogo se destinen a alojar despachos profesionales.*

Artículo 290.- Categorías.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª.- Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.*
- 2ª.- Oficinas en edificios residenciales.*
- 3ª.- Oficinas en edificios exclusivos de uso terciario.*

⁴⁸

Resto del artículo no aplicable.

Artículo 291.- Compatibilidad de usos.

- .1 Sin perjuicio de la normativa particular de zonas, las oficinas se consideran compatibles con cualquier otro uso terciario, con la actividad industrial a la que sirve, con los equipamientos comunitarios cuando estén al servicio de éstos y con el uso residencial en las condiciones de los apartados siguientes.*
- .2 Las oficinas de categoría 1ª se podrán emplazar en viviendas unifamiliares.*
- .3 Las oficinas de la categoría 2ª se podrán emplazar en edificios residenciales, situándose en planta por debajo de las correspondientes a viviendas y con acceso independiente desde el exterior.*

Artículo 292.- Requisitos generales.

- .1 Los edificios y locales destinados a oficinas se atenderán a la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.*
- .2 Los aseos no podrán comunicar directamente con el local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio.*
- .3 En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.*
- .4 Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²). Se dispensará del cumplimiento de estos requisitos cuando:
 - .a) ...*
 - .b) ...*
 - .c) ...*
 - .d) Los instalados en edificios cuya parcela sea inferior a 250 m² o que no pueda inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 12 metros.**
- .5 Los despachos profesionales anejos a la vivienda del titular cumplirán las condiciones de edificación de aquélla.*

SECCION 5ª.- SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS PUBLICOS.

Artículo 293.- Definición.

Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la vida de relación, espectáculos públicos, deportes, juegos, recreos y establecimientos destinados al público y demás actividades de análogas características, con independencia de que sean de titularidad pública o privada y de que se propongan o no finalidades lucrativas.

Artículo 294.- Clasificación y categorías.

- .1 Se clasifican en tres grupos según la legislación sectorial vigente:
 - .a) Espectáculos públicos: cinematógrafos, teatros, variedades y folklore, teleclubes, boleras, frontones, gimnasios, piscinas y otros.*
 - .b) Actividades recreativas: casinos de juego, salas de bingo, máquinas recreativas y de azar, salones recreativos y otros.*
 - .c) Establecimientos públicos: restaurantes, cafeterías, bares y similares, cafés-conciertos, tablaos flamencos, salas de exposiciones y conferencias, salas de fiesta, discotecas, salas de baile y otros.**
- .2 A los efectos de su pormenorización y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:
 - .1 Hasta cien (100) usuarios.*
 - .2 Hasta doscientos cincuenta (250) usuarios.*
 - .3 Hasta quinientos (500) usuarios.*
 - .4 Más de quinientos (500) usuarios.**

Artículo 295.- Condiciones de aplicación.

- .1 Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso de salas de reunión y espectáculos públicos cumplirán las disposiciones de la legislación sectorial vigente, así como las normas contra incendios en vigor.*
- .2 Cuando la concentración de estas actividades en una zona determinada genere o pueda generar perturbaciones en las relaciones sociales de la vecindad, el Ayuntamiento podrá aprobar disposiciones que limiten el uso en dicha zona.*
- .3 ...⁴⁹*

SECCION 6ª.- GARAJES Y SERVICIOS DEL TRANSPORTE.

Artículo 296.- Definición y aplicación.

Se le aplicarán las condiciones de uso que figuran en esta Sección a los espacios destinados al aparcamiento de vehículos, estén situados en plantas bajas o bajo rasante de los edificios, en planta cubierta siempre que no resulten visibles desde el entorno, en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres o en edificios exclusivos, aplicándose además a las estaciones de servicio del automóvil y a los servicios públicos de transporte.

Artículo 297.- Categorías.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª.- Garaje anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.*
- 2ª.- Garajes en planta baja, semisótanos y sótanos de edificio de otros usos.*
- 3ª.- Garaje en patio de manzana.*
- 4ª.- Garaje en edificio exclusivo.*
- 5ª.- Estaciones de servicio y surtidores de combustible.*
- 6ª.- Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).*

Artículo 298.- Condiciones de aplicación.

- .1 Los garajes de categoría 2ª a 4ª se sujetarán a las siguientes condiciones de accesos:*
 - .a) Tendrán un acceso al exterior con un espacio de tres metros (3 mts.) de ancho y cuatro metros (4 mts.) de fondo como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%). La altura libre mínima del hueco será de dos metros (2 mts.).*
 - .b) Los garajes de menos de seiscientos metros cuadrados (600 m2) podrán utilizar el portal de acceso al edificio si éste tiene una anchura no menor de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 mts.).*
 - .c) Los garajes de seiscientos metros cuadrados (600 m2) e inferiores a dos mil metros cuadrados (2.000 m2) tendrán un acceso independiente para personas, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego.*
 - .d) Los garajes de dos mil (2.000 m2) a seis mil (6.000 m2) metros cuadrados tendrán salida y entrada independientes o diferenciadas, con ancho mínimo para cada sentido de tres metros (3 mts.). Dispondrán también de acceso independiente para personas con vestíbulo estanco.*
 - .e) Los garajes mayores de seis mil metros cuadrados (6.000 m2) tendrán acceso por dos calles con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Dispondrán también de un acceso independiente para personas con vestíbulo estanco.*
 - .f) Las rampas rectas no sobrepasarán el dieciocho por ciento (18%) de pendiente y las curvas el doce por ciento (12%). Su anchura mínima será de tres metros (3 mts.), con el sobreancho necesario en las curvas, siendo el radio de curvatura mínimo del eje de seis metros (6 mts.). Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil*

⁴⁹

No aplicable.

- metros cuadrados (2.000 m²), no podrán ser de doble sentido de circulación, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.*
- .g) Si se emplean montacoches, existirá un aparato elevador por cada treinta (30) plazas o fracción. El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a cinco (5) metros.*
- .2 Se autorizará la mancomunidad de garajes.*
- .3 El número de plazas en el interior de los locales destinados a garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie útil del local por veinticinco metros cuadrados (25 m²). Se entiende por “superficie útil” la que resulte de disminuir la superficie útil de planta en los espacios ocupados por las rampas de acceso, escaleras, ascensores y cuartos trasteros o de instalaciones.*
- .4 La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento para automóviles ligeros es de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 mts.) de largo por dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.) de ancho, sin considerar accesos.*
- .5 El ancho mínimo de las vías de maniobra vendrá condicionado en función del tipo de distribución que se emplee:*
- .- En batería, vía de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) y plaza de 2,20x4,50.*
 - .- En paralelo, vía de tres metros (3,00) y plaza de 2,20x4,50.*
 - .- En espiga, vía de tres metros (3,00) y plaza de 2,20x4,75.*
- .6 La altura libre de planta en cualquier punto será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.), con tolerancia puntual de hasta dos metros (2,00 mts.) en el paso de conductos de instalaciones.*
- .7 Las escaleras cumplirán las normas contraincendios, teniendo un ancho mínimo de un metro (1,00 m.) para garajes desde seiscientos (600 m²) hasta seis mil (6.000 m²) metros cuadrados y superior a un metro y treinta centímetros (1,30 m.) en los de mayor superficie.*
- .8 En la construcción de los garajes se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:*
- .a) Los elementos estructurales habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con materiales aislantes, debiéndose especificar en los proyectos la naturaleza, espesor y características de los materiales a emplear.*
 - .b) No deben existir huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.*
 - .c) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas para su utilización exclusiva, construidas con elementos resistentes al fuego, sobrepasando un metro (1,00 m.) como mínimo la altura máxima del edificio y alejándose una distancia mínima de diez metros (10 mts.) de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si las chimeneas se localizasen en zonas de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.).*
 - .d) Si la ventilación es natural se dispondrá de un metros cuadrado (1,00 m²) de sección de chimenea por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de local, existiendo al menos un conducto vertical localizado en cada espacio ideal de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) en que se pueda dividir aquél.*
 - .e) Si la ventilación es forzada se garantizará un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince metros (15 mts.) de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.*
 - .f) En garajes de superficie igual o superior a mil metros cuadrados (1.000 m²) será obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación.*
 - .g) Se ajustarán a la Norma Básica de Protección contra Incendios y se instalarán aparatos de extinción adecuados en proporción mínima de uno cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de local.*
 - .h) En edificios exclusivos para este uso podrá permitirse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado.*

- .i) *En edificios de otros usos podrá permitirse la ventilación a fachada de las plantas sobre rasante destinadas a garaje si se justifica la no existencia de riesgo de propagación de incendio a los huecos de las plantas superiores.*

Artículo 299.- Surtidores de combustible y estaciones de servicio.

- .1 *Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.*
.2 *En el caso de surtidores de combustible se prohíbe su instalación en el interior de los garajes, excepto en los de categoría 4ª (garaje en edificio exclusivo).*
.3 *Su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno urbano.*
.4 *...*⁵⁰

Artículo 300.- Servicio público de transporte.

- .1 *Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.*
.2 *En el caso de transporte de mercancías se exigirá una plaza de aparcamiento cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie y las operaciones de carga y descarga se efectuarán en el interior de los locales.*
.3 *En el caso de transporte de viajeros se regirán por la reglamentación específica, y su emplazamiento deberá ser justificado mediante el correspondiente estudio de tráfico que tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento.*

CAPITULO V.- USO COMUNICACIONES.

Artículo 301.- Definición y aplicación.

- .1 *Tienen uso para las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan las circulaciones de las personas y los vehículos de transporte, así como los espacios libre públicos en colindancia con aquéllos que permiten el estacionamiento temporal.*
.2 *Las condiciones de uso para las comunicaciones será de aplicación a los terrenos que el Plan General o el planeamiento de desarrollo destinen para tal fin.*

Artículo 302.- Categorías de la red viaria.

A los efectos de la aplicación de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías en la red viaria:

- 1ª.- *...*
2ª.- *...*
3ª.- *Vías urbanas principales: integran la red urbana de primer orden.*
4ª.- *Vías secundarias: su función fundamental es comunicar entre sí las vías más importantes y dar acceso a la red de calle ordinarias.*
5ª.- *Calles ordinarias: tienen como función vial principal la de encauzar el tráfico hasta las actividades.*
6ª.- *...*

⁵⁰

No aplicable.

Artículo 303.- Condiciones de proyecto.

- .1 ...⁵¹
.2 ...⁵²
.3 ...⁵³
.4 ...⁵⁴
.5 ...⁵⁵
.6 ...⁵⁶
.7 *Los aparcamientos en superficie libre, anexos a la red viaria cumplirán las dimensiones de “plazas” y “calles” especificadas en las condiciones de los garajes de este Título (artículo 298.4 y 5).*
.8 *La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial cumplirán las normas técnicas que le sean de aplicación, y las generales de respeto a los criterios de la ordenación, adaptación al paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y restauración de lo alterado.*

Artículo 304.- Línea límite de edificación.

...⁵⁷

CAPITULO VI.- USO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 305.- Definición.

Comprende los terrenos destinados al esparcimiento al aire libre de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, al desarrollo de juegos y deportes, a proteger y aislar las vías de tráfico rápido y, en general, a mejorar las condiciones del entorno urbano.

Artículo 306.- Categorías y condiciones.

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

- 1ª.- ...⁵⁸
2ª.- ...⁵⁹
3ª.- ...⁶⁰
.4ª.- ...⁶¹
.5ª.- *Parques Locales (PL). Está constituida por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) y que pueda inscribirse en ellos un círculo de treinta metros (30 mts.) de diámetro y que permitan la estancia de personas y la plantación de arbolado y plantas ornamentales al menos en el sesenta por ciento (60%) de su superficie.*
.6ª.- *Áreas peatonales y plazas (AP). Están constituidas por aquellos espacios libres de uso público de superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m²). Estarán pavimentadas al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.*
.7ª.- *Áreas ajardinadas y de juegos infantiles (AJ). Están constituidas por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a los doscientos metros cuadrados (200 m²) y que pueda inscribirse en ellos un círculo de doce metros (12 mts.) de diámetro. Tienen*

51 No aplicable.

52 No aplicable.

53 No aplicable.

54 No aplicable.

55 No aplicable. **Las calles se construirán con las características geométricas previstas en el plan parcial.**

56 No aplicable.

57 No aplicable.

58 No aplicable.

59 No aplicable.

60 No aplicable.

61 No aplicable.

por función el embellecer los entornos urbanos y espacios libres de la red viaria mediante la vegetación, permitan la estancia de personas y el juego de niños.

Artículo 307.- Condiciones de aplicación.

- .1 ...⁶²
.2 Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Se tendrá especialmente en cuenta las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en el diseño de los mismos.

Artículo 308.- Usos compatibles con el libre público.

- .1 Cualquier otro uso es incompatible con el libre público salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 1ª, y los de carácter cultural, deportivo y recreativo en las condiciones fijadas para cada una de las categorías.
.2 ...⁶³

CAPITULO VII.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

SECCION 1ª.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 309.- Definición y clases.

- .1 Es uso de equipamiento comunitario el que proporciona a la población las dotaciones que hagan posible su educación, su bienestar y salud y los servicios sociales y administrativos propios de la vida urbana, permitiéndose la compatibilidad dentro de los usos comunitarios de cualquiera de las clases definidas.
.2 A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario: docente; administración y servicios públicos; sanitario y asistencial; y sociocultural.

Artículo 310.- Aplicación.

- .1 Las condiciones que se señalan para las diferentes clases de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle destine para ello.
.2 Serán también de aplicación en los espacios que, sin calificación expresa de equipamiento, se destine a tal fin por estar permitido para ello por la normativa zonal en que se encuentre.
.3 Cuando la parcela con calificación de equipamiento esté incluida en manzana con zona de edificación definida por el Plan General, se entenderá sometida a las condiciones de posición y edificabilidad de dicha zona. Si el equipamiento ocupa la totalidad de una manzana, se aplicarán las siguientes condiciones:
.- Será abierta con fachadas en todo su perímetro.
.- La altura máxima será de cuatro (4) plantas y 14,00 mts...
.- La edificabilidad máxima, 1,33 m2/m2.

SECCION 2ª.- EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Artículo 311.- Definición.

Se consideran incluidos en este uso todos los edificios e instalaciones destinadas a la enseñanza en sus distintos grados. Se incluyen igualmente todas las dependencias e instalaciones anexas a la docencia, como las deportivas, viviendas de profesores, residencias de estudiantes (colegios mayores), laboratorios, viviendas de conserjes y auxiliares, etc.

⁶² No aplicable.

⁶³ No aplicable.

Artículo 312.- Categorías.

Se distinguen las siguientes categorías del equipamiento docente:

- 1ª.- Enseñanza Universitaria.*
- 2ª.- Educación Básica Obligatoria, Bachillerato y Educación Técnico Profesional.*
- 3ª.- Educación Infantil.*
- 4ª.- Otras enseñanzas y alojamientos para la población estudiantil.*

Artículo 313.- Condiciones de aplicación.

- .1 Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se ajustarán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes.*
- .2 Las reservas escolares se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente.*
- .3 En todas las categorías se tendrá en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos.*

SECCION 3ª.- ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS.

Artículo 314.- Definición.

Se incluye dentro de esta clase de equipamiento comunitario los servicios que desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y su atención a la población.

Artículo 315.- Categorías.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª.- Oficinas públicas.*
- 2ª.- Locales y recintos de la Administración para uso comunitario.*
- 3ª.- Mercados.*
- 4ª.- Bomberos, policía y otros.*
- 5ª.- Parque móvil y de mantenimiento.*
- 6ª.- Servicios especiales.*

Artículo 316.- Condiciones de aplicación.

- .1 En los locales donde la Administración preste servicios al público deberá garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusválidas.*
- .2 Las instalaciones de la categoría 1ª, cumplirán las condiciones que para el uso de oficina se establecen.*
- .3 Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades integrables en la definición de algunos de los otros usos distinguidos en estas Normas, cumplirán las condiciones que éstas establecen para aquéllos.*

SECCION 4ª.- EQUIPAMIENTO SANITARIO Y ASISTENCIAL.

Artículo 317.- Definición.

Comprende la prestación de asistencia sanitaria a la población y mediante servicios sociales.

Artículo 318.- Categorías.

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

- 1ª.- ...*
- 2ª.- Centros de Salud y otros de gran acceso de público.*
- 3ª.- Centros de consulta y primeros auxilios de reducida capacidad clínica hasta cincuenta (5=) camas.*
- 4ª.- Residencias de la tercera edad, protección de menores y otros establecimientos asistenciales.*
- 5ª.- Clínicas veterinarias y establecimientos similares.*

Artículo 319.- Condiciones de aplicación.

- .1 Los edificios y locales destinados a este uso, públicos y privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades sanitarias competentes.*
- .2 ...⁶⁴*
- .3 Son usos compatibles con el sanitario y asistencial los que representen servicios relacionados con el principal.*

SECCION 5ª.- EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL.

Artículo 320.- Definición y categorías.

- .1 Es la dotación que se destina a proveer a la población prestaciones sociales que comprende el fomento de actividades culturales, de ocio, de celebración de cultos y asociativas.*
- .2 Se distinguen las siguientes categorías:
 - .1ª.- Religioso.*
 - .2ª.- Cultural.*
 - .3ª.- Asociativo.*
 - .4ª.- Deportivo.**
- .3 Es compatible el uso sanitario asistencial en las categorías 3ª, 4ª y 5ª.*

Artículo 321.- Condiciones de aplicación.

- .1 Cumplirán en todo lo que sea de aplicación las condiciones de la legislación sectorial vigente.*
- .2 Las instalaciones deportivas se ajustarán a las normas de los organismos competentes.*

⁶⁴

No aplicable. **El plan parcial no admite la categoría primera.**

.2.4. Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

- .1 Durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación se cumplirán las medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias que expone el apartado 1.10.4 de la memoria.
- .2 En las zonas residenciales, el anillo exterior formado por el espacio de retranqueo obligatorio estará ajardinado en más de la mitad de su superficie. Se respetarán y protegerán los árboles de porte existentes, debiendo existir al menos uno por cada cinco metros lineales de fachada (1ud/5ml).
- .3 En las zonas de equipamiento público y en los espacios libres públicos se respetarán y protegerán los árboles de porte existentes, debiendo existir al menos uno por cada cien metros cuadrados de superficie de parcela (1ud/100m²s).

.3. Plan de etapas

.3.1. Plazos máximos

En el apartado 1.9 de la memoria, que contiene los documentos adicionales de los planes de iniciativa particular, se fijan los plazos máximos siguientes:

- .a- Para presentar a trámite el proyecto de compensación de la unidad de actuación única: **6 meses** desde la aprobación definitiva del plan parcial.
- .b- Para presentar a trámite el proyecto de urbanización: **6 meses** desde la aprobación del proyecto de compensación.
- .c- Para realizar las obras de urbanización precisas: **4 años** desde la aprobación del proyecto de urbanización.

No se delimitan ámbitos que deban ser objeto de ordenación pormenorizada complementaria, ni se prevén otros instrumentos o proyectos para la ejecución material de la ordenación. Tampoco se prevén edificios destinados a dotaciones complementarias no incluidas en las obligaciones generales impuestas por la Ley.

Las licencias de edificación en los terrenos que adquieran la condición de solar podrán solicitarse en cualquier momento durante la vigencia del plan parcial.

.3.2. Unidad de actuación única. Sistema de ejecución

Se delimita una única unidad de actuación, que se desarrollará empleando el sistema de compensación.

.3.3. Etapa única para la realización de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se realizarán en una única etapa de **4 años** de duración máxima desde la aprobación del proyecto de urbanización.

Los terrenos que se urbanicen podrán ser utilizados y los edificables podrá ser edificados cuando estén dotados con los servicios siguientes (DL 1/2000, anexo 1.3.2.):

- .- Acceso rodado por vía pavimentada.
- .- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público al menos en una de las vías que lo circunden.
- .- Suministro de agua potable y de energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- .- Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado.

.3.4. Justificación de la coherencia del plan de etapas con las restantes determinaciones del plan

Al ser una etapa única, la coherencia está garantizada.

.3.5. Programa de actuaciones con contenido ambiental.

El proyecto de urbanización preverá:

- .a- Las labores de control periódico y de mantenimiento de máquinas y vehículos (medida ambiental 1).
- .b- El suministro de agua y el riego periódico de las superficies no pavimentadas por donde circulen vehículos, así como el riego pulverizado en los puntos de emisión de polvo (medida ambiental 2).
- .c- La recogida y la conservación de los excedentes de tierra fértil procedente de movimientos de tierra y desmontes y su aprovechamiento en las obras de ajardinamiento (medida ambiental 3).
- .d- El traslado de escombros y material sobrante a vertedero autorizado (medida ambiental 4).

Finalizadas y entregadas las obras de urbanización, el Ayuntamiento realizará controles periódicos para evitar pérdidas en la red de alcantarillado (medida ambiental 5).

Las actuaciones con contenido ambiental descritas forman parte de los trabajos de gestión de la ejecución del plan parcial. El Ayuntamiento controlará el cumplimiento y la efectividad de las medidas ambientales, las precauciones de seguimiento y la ausencia o minimización de los impactos inducidos: en la medida ambiental 2, el consumo de agua de riego, que no deberá superar una media de $5/l/m^2 \cdot día$.

4. Estudio económico financiero

4.1. Estimación económica

El coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se expresa en pesetas constantes de 2000, debiendo actualizarse con base en las variaciones que se produzcan hasta el momento de la implantación de unos y la ejecución efectiva de las otras.

Se refiere a las siguientes obras y servicios:

- Demoliciones.
- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería del sistema viario.
- Redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Obras especiales:
 - Conexión viaria con la carretera C-820.
 - Conexión de las infraestructuras técnicas (agua, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía) con las redes locales existentes.
- Implantación y gestión de las medidas ambientales programadas.

No se prevén indemnizaciones como consecuencia del derribo de construcciones, de la destrucción de plantaciones ni de ninguna de las obras ni instalaciones previstas.

Para estimar el presupuesto de ejecución material se utilizan los baremos orientativos vigentes del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias:

$$PEM = M \cdot \sum (C_p \cdot Z \cdot Q \cdot P \cdot UT \cdot S)$$

| | |
|--|---|
| Coste del prototipo medio provincial (provincia de S/C Tenerife) | $C_p = 52.467 \text{ Ptas/m}^2$ |
| Coefficiente zonal (isla de Tenerife) | $Z = 1,00$ |
| Coefficiente de calidad (estándar) | $Q = 1,00$ |
| Coefficiente de ponderación (otros) | $P = 1,00$ |
| Coefficiente de uso y tipología (urbanización de calles) | $UT_{\text{calles}} = 0,21$ |
| Coefficiente de uso y tipología (jardinería) | $UT_{\text{jardines}} = 0,14$ |
| Coefficiente moderador (superficie > 5.000 m ²) | $M = 0,95$ |
| Superficie de viario | $S_{\text{calles}} = 10.528 \text{ m}^2$ |
| Superficie de jardines | $S_{\text{jardines}} = 1.927 \text{ m}^2$ |

| | |
|---|------------------|
| Presupuesto de ejecución material= $0,95 \cdot 52.467 \cdot (0,21 \cdot 10.528 + 0,14 \cdot 1.927) =$ | 124 MPtas |
| (que equivale a un coste medio de 3.201 Ptas/m ² s) | |
| Gastos generales y beneficio industrial= 22% s/PEM= | 27 MPtas |
| Presupuesto de ejecución por contrata= | 151 MPtas |

En el espacio libre principal (ELp-1), más de la mitad de la superficie está ocupada con masa de arbolado que hay que conservar. La parte a urbanizar se estima en un 40% y el área ajardinada en un 60% de ésta. Por lo tanto: $6.387,09 \text{ m}^2 \cdot 0,4 \cdot 0,6 = 1.533 \text{ m}^2$ s. El espacio libre ELp-2 se considera al 100% y con un área ajardinada del 20%: $1.969,79 \text{ m}^2 \cdot 0,2 = 394 \text{ m}^2$ s. La superficie ajardinada total: $1.533 + 394 = 1.927 \text{ m}^2$ s.

.4.2. Viabilidad económico-financiera

| | |
|---|-----------|
| Coste inicial de los terrenos: $38.631 \text{ m}^2 \text{s} * 6.000 \text{ Ptas/m}^2 \text{s} =$ | 232 MPtas |
| Coste directo de la urbanización | 151 MPtas |
| Honorarios profesionales (proyecto y dirección de obra de urbanización; proyecto de compensación) | 10 MPtas |
| Tasas municipales y otros tributos | 5 MPtas |
| Gastos de gestión y promoción | 10 MPtas |
| Costes de financiación $2*6\% \text{s}/164 \text{ MPtas} =$ | 20 MPtas |

| | |
|---|------------------|
| Inversión total | 428 MPtas |
| Valor en venta del suelo neto urbanizado: $0,9 * 30.904,79 \text{ m}^2 \text{t} * 19.000 \text{ Ptas/m}^2 \text{t} =$ | 528 MPtas |
| Margen de beneficio | 100 MPtas (23 %) |

El margen bruto representa un 23% de la inversión, porcentaje que se considera adecuado a los habituales en actuaciones urbanísticas de esta clase.