

AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y ALTA

(Unidad de actuación en suelo urbano)



NORMAS URBANÍSTICAS

Arquitectos

RUBÉN HENRÍQUEZ GUIMERÁ AURELIO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

OCTUBRE 1999

NORMAS URBANÍSTICAS

<u>ÍNDICE</u>

	Pag.
☐ CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES	1
➤ Art° 1 Naturaleza de este documento	1
➤ Art° 2 Ámbito de aplicación	1
➤ Art° 3 Efectos	1
➤ Art° 4 Desarrollo de la Unidad de Ejecución	2
➤ Art° 5 Instrumentos de desarrollo	2
➤ Art° 6 Estudios de Detalle	2
➤ Art° 7 Ejecución de la Unidad de Ejecución	3
>> Art° 8 Instrumentos de Ejecución	3
>> Art° 9 Proyectos de Urbanización	3
>> Art° 10 Proyectos de Reparcelación	5
➤ Art° 11 Proyecto de Edificación	5
>> Art° 12 Derecho a la Edificación	5
> Artº 13 Normas de tramitación, trámites regulados	6
➤ Art° 14 Actuaciones sujetas a licencia	6
➤ Art° 15 Licencias	6
> Art° 16 Obras, Instalaciones o Actividades abusivas	6
➤ Art° 17 Situaciones fuera de Ordenación	7
☐ CAPÍTULO 2. CONCEPTOS DE APLICACIÓN	8
>> Artº 18 Terminología de conceptos	8
> Art° 19 Derecho al aprovechamiento urbanístico	8
> Art° 20 Determinación de los aprovechamientos	
de apropiación privada	8
> Artº 21 Definiciones básicas referentes a la parcela	8
> Artº 22 Definición básica referente a la edificación	10
> Artº 23 Definiciones básicas referentes a la edificabilidad	12
☐ CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LOS USOS	14
> Art° 24 Régimen del suelo y usos. Estructura del territorio	. 14
> Art° 25 Uso residencial: Definición y División	. 15
> Art° 26 Uso Terciario: Definición y División	. 15
> Art° 27 Uso dotacional: Definición y División	16
> Art° 28 Usos pormenorizados	. 16

rag.
19
19
19
21
22
22
22
23
24
24
24
24
25
27
27
28
29
29
20
29
30
30
32
32
32
33
34
. 36 37
. 37
. 38
. 38
. 38

	rag.
> Art° 67 Portadas, escaparates y vitrinas > Art° 68 Muestras > Art° 69 Banderines > Art° 70 Cerramientos	39 39 40 40
> Art° 71 Protección del arbolado	41 42
SECCIÓN 4.2. USO COMERCIAL	42
>> Art° 73 Condiciones Generales del Uso Comercial	
SECCIÓN 4.3. USO DE OFICINAS	7,0
>> Art° 74 Condiciones de las oficinas	
SECCIÓN 4.4. USO DEL EQUIPAMIENTO	43
> Art° 75 Condiciones Generales del Uso del Equipamiento	
SECCIÓN 4.5. USO DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS	44
> Artº 76 Desarrollo de los servicios infraestructurales	. 44
SECCIÓN 4.6. USO DE ESPACIOS LIBRES	44
> Artº 77 Condiciones Generales del Uso de Espacios Libres	. 44
☐ CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES EDIFICACIÓN	45
SECCIÓN 5.1. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA	
> Art° 78 Ordenanza A (unifamiliar aislada)	45 50
 Art° 79 Ordenanza B (unifamiliar adosada) Art° 80 Ordenanza C (Edificación especial con bajo comercial) 	
> Arto 81 - Ordenanza D: Normas v condiciones	
específicas del uso dotacional >> Art° 82 Régimen urbanístico de la red viaria	62

☐ ANEXO

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES

Artº 1.- Naturaleza de este documento

Esta Modificación de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de El Rosario se constituye en instrumento de ordenación de la Unidad de Actuación correspondiente al Suelo Urbano de Tabaiba Media y Alta, así clasificada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Rosario en este ámbito. Dicha Modificación define la estructura básica del territorio desarrollado, así como su relación con la general y orgánica del Municipio, estableciendo el régimen jurídico de los distintos elementos que componen el mismo; al mismo tiempo especifica los límites y las características de las facultades urbanísticas propias del derecho de la propiedad y de la edificación y especifica por tanto los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades. Igualmente establece el programa para su desarrollo mediante la urbanización y su período de vigencia.

Artº 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de esta Modificación de Normas Subsidiarias es la totalidad del área de Tabaiba Media y Alta,)cuyo tratamiento en la documentación expositiva y normativa de las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario se recoge en su globalidad en el presente documento.

Esta Unidad, que se delimita gráficamente en los planos, tiene la siguiente configuración física: polígono que limita al Norte con laderas de Lomo Alto en una longitud aproximada de 480 m.; al Naciente con la Autopista del Sur TF-1, en una longitud de 500 m.; al Sur con Barranquillo de Los Guirres en longitud de 550 m. y al Poniente con Montaña Jagua y Casa Machado en una longitud de 1.000 m.; las citadas longitudes son aproximadas y vienen referenciadas con precisión suficiente en los correspondientes planos de información y de proyecto.

Artº 3.- Efectos

La entrada en vigor de esta Modificación de Normas Subsidiarias le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente.

- 1°) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo, o recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes Normas.
- 2°) Ejecutoriedad, lo que implica la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos, la declaración de utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el

- ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.
- 3º) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, exigible legalmente, del cumplimiento de todas su determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artº 4º.- Desarrollo de la Unidad de Actuación.

El desarrollo y la ejecución de esta U.A. corresponde al Ayuntamiento con cargo a los propietarios del área, al tratarse de una actuación de iniciativa pública mediante el sistema de cooperación.

Artº 5º.- Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo de la U.A. como última etapa de la programación del suelo urbano de las Normas Subsidiarias, buscando su utilización mediante edificación, se formularán obligatoriamente Proyectos de reparcelación y urbanización, como paso previo ineludible a los preceptivos Proyectos de Obras de edificación en el área. No obstante lo anterior, podrán redactarse, si fuese necesario, Estudios de Detalle para la concreción de puntos específicos en su interior.

Artº 6°.- Estudios de Detalle

- 1.- El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes de estas Normas Subsidiarias.
- 2.- El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales que en aquellos se establecen.
- 3.- Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece la Ley del Suelo en su artículo 91, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga las Normas Subsidiarias. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:
 - a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el propio E. D.

b) Planos que, a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500 m. representen gráficamente las determinaciones del E.D. en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del E.D. con las de la ordenación precedente.

Artº 7.- Ejecución de la Unidad de Actuación

El sistema de actuación que las Normas Subsidiarias de El Rosario proponen para el desarrollo de este Sector del Suelo Urbano, es el de cooperación según el Art. 162 y ss. del T.R. de la Ley del Suelo y concordantes de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión de la misma, según el cual corresponde al Ayuntamiento la tramitación de los expedientes y la ejecución de las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo, constituidos o no, en entidad colaboradora siguiendo la fórmula de Junta Administrativa de Cooperación o similar.

Artº 8.- Instrumentos de ejecución

De acuerdo con lo preceptuado en la Ley del Suelo, para proceder a la ejecución de las obras que se derivan de esta Modificación, es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los proyectos siguientes:

- a) Proyectos de urbanización.
- b) Proyectos de reparcelación.
- c) Proyectos de edificación.

Artº 9.- Proyectos de Urbanización

- 9.1. Los Proyectos de urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas las determinaciones que en esta Modificación de Normas se prevén en cuanto a la urbanización del área, y que los detallará con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas.
- 9.2. Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios documentos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento y distribución de agua potable y de riego, saneamiento de aguas residuales, evacuación de aguas pluviales, distribución de energía eléctrica, telefonía y cualquiera otros servicios infraestructurales que en este documento se prevea.

3

- 9.3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.
- 9.4. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas por las estas Normas Subsidiarias. En cualquier caso el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:
 - a) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites de las obras que se proyecta ejecutar, la situación de las mismas, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
 - b) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:
 - Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.
 - Plan de obras detallado en el que se fije, tanto el plazo final, como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
 - Planos de planta y secciones que sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos exija la mejor definición de las obras de modo que puedan ser ejecutadas debidamente por otros responsables diferentes al redactor del proyecto.
 - Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.
 - Presupuesto de ejecución de las obras.
 - Pliego de Condiciones Técnicas y Económico Administrativa, que regirán en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras. Se establecerá en cualquier caso que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que la dirección facultativa determine en su caso.

- c) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones, se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.
- d) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía que en ningún caso será inferior al 6% del valor de las obras.
- e) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del Proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales del municipio.
- 9.5. La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización y su programa de obras, es requisito imprescindible con carácter previo a la edificación, al objeto de garantizar la ejecución previa o simultánea, en los casos previstos por la Ley, de las obras de urbanización.

Artº 10.- Proyectos de reparcelación

Esta Modificación de Normas Subsidiarias establece, para la ejecución de las obras de urbanización, dada la reducida dimensión del ámbito sobre el que actúa y el grado de consolidación existente, la definición de una sola Unidad de Ejecución para la totalidad del sector, cumpliendo dicho ámbito los requisitos señalados en el Artículo 144 del T.R.L.S.

El proyecto de reparcelación se formulará por los dos tercios de los propietarios interesados que representen al menos el 80 por 100 de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución que, en este caso, se entiende simultánea a la aprobación de esta Modificación. Caso de que los propietarios no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieren subsanado los defectos que se les señalaren, el Proyecto de Reparcelación se formulará por el Ayuntamiento de El Rosario de oficio o a instancia de los propietarios afectados.

El Proyecto de Reparcelación deberá tener en cuenta los criterios y determinaciones señaladas en las Leyes y en las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario para este tipo de suelo.

Artº 11.- Proyectos de edificación

Será de aplicación para la redacción de los proyectos para la edificación la normativa que a este respecto viene especificada en las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario.

48.

Artº 12.- Derecho a la edificación

Con carácter previo a la adquisición del derecho a la edificación, según recoge el Art. 37.1 y 37.2 del T.R.L.S., el Ayuntamiento deberá garantizar el efectivo cumplimiento de las cargas y plazos derivados de los Arts. 19., 20., 24. y 26. del mismo texto, especialmente aquellos que hacen referencia a los elementos de urbanización imprescindibles para el servicio de la edificación.

Artº 13.- Normas de tramitación, trámites regulados

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que se disponga en las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo y gestión, y por cuantas ordenanzas e instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento.

Artº 14.- Actuaciones sujetas a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos, cuando se promuevan por particulares, aunque fuere sobre terrenos de domino público y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquéllos que por razones de urgencia o interés público debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

- 1.-La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones tanto rústicas como urbanas.
- 2.-La ejecución de los proyectos para el desarrollo de las Normas.
- 3.-La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases.
- 4.-La ejecución de las obras complementarias.
- 5.-La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, así como las ocupacionales derivadas de la transformación del uso.

Artº 15.- Licencias

Cuando durante el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión no se hiciere uso del derecho que confiere la licencia, comenzando su ejecución, o cuando comenzada fuese interrumpida durante un período igual o superior al expresado la licencia perderá su validez. No obstante podrá prorrogarse este plazo por una sola vez si dentro del mismo el interesado solicitase una prórroga que en ningún caso podrá exceder aquel plazo.

Artº 16.- Obras, instalaciones o actividades abusivas

1.-Son aquéllas realizadas sin licencia o con licencia caducada, las que no se hallasen amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.

2.-En los casos, que concedida una licencia, no esté de acorde con la Ordenanza vigente podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, mediante indemnización si procediere.

Artº 17.- Situaciones fuera de ordenación

A los efectos del artº 248 y ss. de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios construidos e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos.
- b) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles con las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento.
- c) Los que edificados al amparo de planeamientos anteriores, incumplan las determinaciones urbanísticas y normas de edificación del presente documento.
- d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los tolerados por las presentes normas, por las ordenanzas municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

CAPÍTULO 2.- CONCEPTOS DE APLICACIÓN

Artº 18.- Terminología de conceptos

Con el objeto de evitar malas interpretaciones en la aplicación de estas Ordenanzas, a continuación se relacionan las definiciones más utilizadas.

Artº 19.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

La totalidad del sector de Tabaiba Media y Alta se desarrolla a los efectos de lo prevenido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo como una Unidad de Actuación para el reparto de cargas y beneficios derivadas del planeamiento.

La aprobación o, en su caso, la ejecución efectiva de la urbanización da lugar a la atribución de los usos e intensidades susceptibles de apropiación.

Artº 20.- Determinación de los aprovechamientos de apropiación privada

El Ayuntamiento de El Rosario a partir del cumplimiento por los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijará los aprovechamientos que corresponden a los mismos de acuerdo con los parámetros fijados por la Ley y su concreción en la presente Modificación de Normas Subsidiarias.

Art° 21.- Definiciones básicas referentes a la parcela

- 21.1. Parcela: es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. Las parcelas edificables se delimitan con objeto de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad, aprovechamiento, posición y forma, y asegurar la unidad mínima de construcción.
- 21.2. Solar: es aquella parcela edificable que ha cumplido los requisitos de equidistribución y urbanización establecidos en la Ley del Suelo, para la adquisición de la facultad de edificar y aquellos otros requisitos que siguen y que los hacen aptos para su edificación inmediata:
 - Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministros de energía eléctrica.
 - Que la vía o vías a las que dé frente tenga calzada pavimentada y encintado de acera, o elemento de tránsito peatonal previsto en el planeamiento.
 - Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Sup. parcela minua « edificabilidad : 1

Sup. viv. equivalente

(para la obtención de parcela minima en cada cas

parcelas minimas inferziores a establecipas do parcela Residual.

.

21.3. Parcela mínima: es la que se establece para cada zona como indivisible, de acuerdo con la Ley del Suelo, cualidad que deberá reflejarse en la inscripción en el Registro de la Propiedad, y no podrán realizarse parcelaciones inferiores a la misma, por considerar que conducirian a soluciones urbanísticas y edificatorias inadecuadas para los fines previstos.

Donde estas Normas Urbanísticas fijen superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

- 21.4. Parcela residual: Es aquélla de dimensiones inferiores a la mínima establecida que, por tener limitados por edificaciones sus linderos laterales y trasero, tiene obstaculizada toda posibilidad de crecimiento. Igualmente es parcela residual aquélla que cuenta con superficie inferior a la propuesta en estas Normas, escriturada de acuerdo con el parcelario del Plan Especial inicial, y que no haya sufrido segregación posterior a la aprobación inicial de este documento de Modificación.
- 21.5. <u>Linderos:</u> son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas parcelas de otras.

A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa con respecto a la vía pública y son:

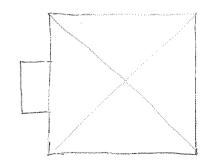
- Lindero frontal: es aquél que delimita el frente de parcela hacia la vía pública.
- Lindero posterior, testero o trasero: es el opuesto al lindero frontal.
- Linderos laterales: son los restantes linderos que separan la propiedad de los predios o espacios públicos colindantes.
- 21.6. Alineación: es la línea establecida en el correspondiente plano, que separa:
 - a) Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
 - b) Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.
 - c) <u>Las superficies edificables de las libres</u>, dentro de una misma parcela en las zonas en que así se establece.
- 21.7. <u>Rasante</u> es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o vía. En la documentación gráfica se define el perfil longitudinal del viario principal.

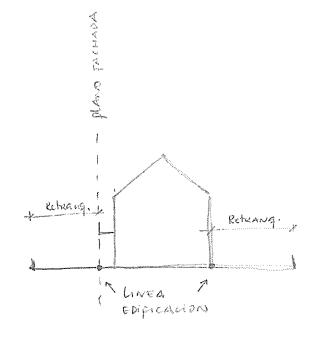
Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasantes de vías, calles y plazas

Rasante oficial:

Es el perfil longitudinal del viario definido planeamiento.





Service Control of the Control of th

Social management of the second

isaanin kasaanin ka

Rasante actual:

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si los planos de este documento no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

b) Rasantes de parcelas.

Rasante natural:

Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación derivada de la actividad constructiva.

Rasante artificial:

Es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

Rasante corregida:

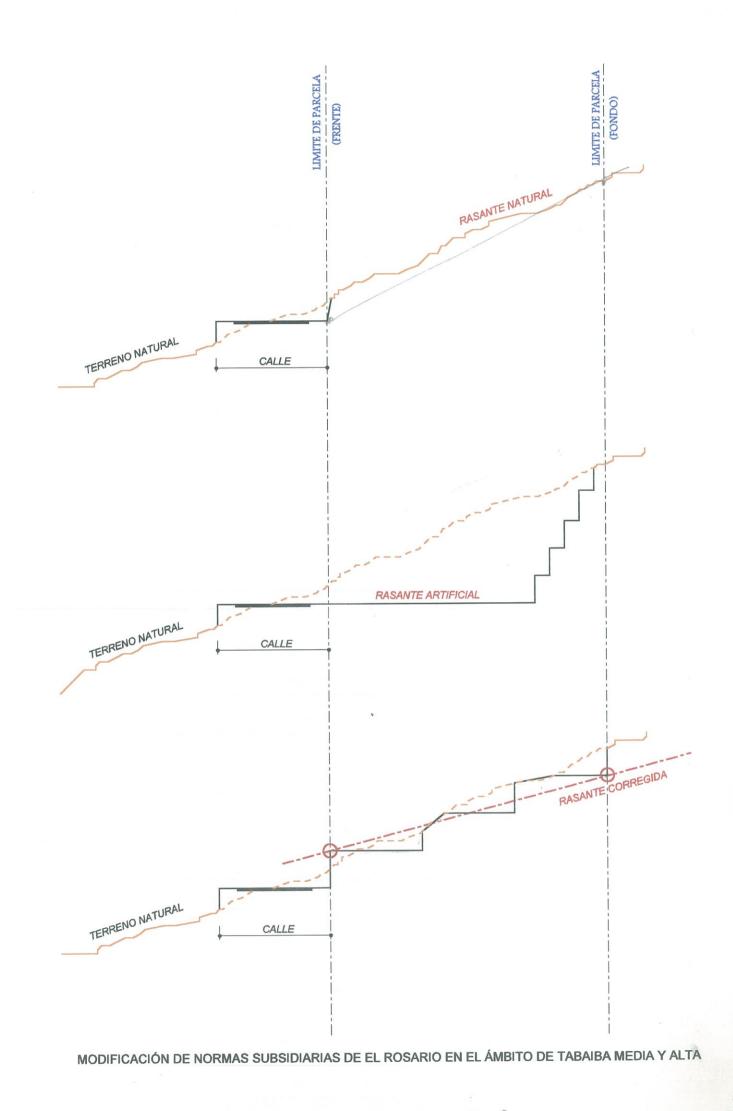
En algunos casos la rasante natural de las parcelas queda afectada por las labores de explanación de la red viaria, que corrigen el perfil natural, dando así lugar a una casuísticas diversa para la aplicación de una misma ordenanza edificatoria.

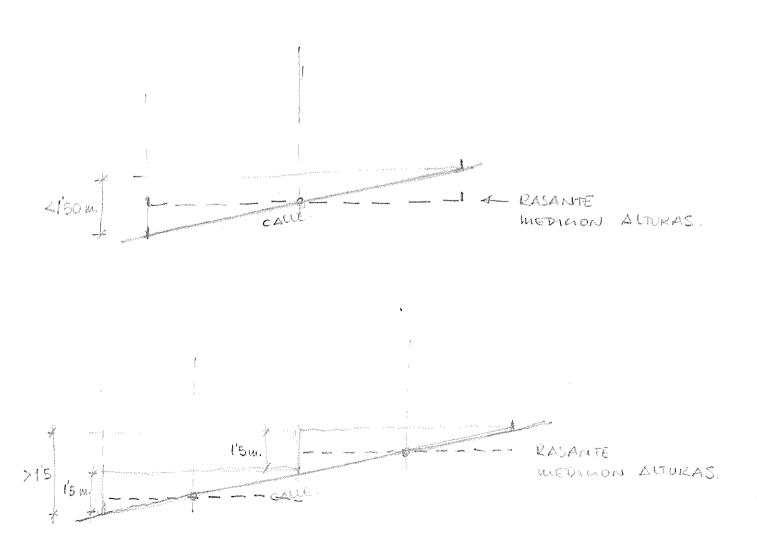
Por ello se define la rasante corregida para los procesos tipológicos que tienen su base de referencia en la rasante de parcela.

La rasante corregida es la resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de la parcela, o la línea que une las aristas de intersección con el terreno explanado los linderos frontal y trasero con pendiente igualmente continua.

Artº 22.- Definición básica referentes a la edificación.

- 22.1. <u>Plano de fachada</u>: es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio.
- 22.2. <u>Línea de edificación:</u> es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.
 - 22.3. Retranqueo: es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación con respecto a la alineación o a uno cualquiera de los linderos de la parcela. A estos efectos se considerarán como definitorios de la línea de edificación los vuelos y salientes, sean abiertos, semicerrados o cerrados.
 - 22.4. <u>Separación a linderos:</u> es la distancia mínima, medida en metros, a la que debe situarse la línea de edificación con respecto a los linderos de la parcela.





- 22.5. Superficie de ocupación: es aquella sobre la que puede asentarse la edificación medida como proyección en un plano horizontal de todos los puntos de la fachada incluidos los de mayor saliente, bajo o sobre rasante viaria.
- 22.6. Fondo edificable: es la dimensión en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que pueden ser ocupada por la edificación sobre rasante. Sobre los valores máximos permitidos que se determinan en las ordenanzas particulares de la edificación se establece un margen del 20%/que será de aplicación si así se justificase.
- 22.7. Altura total: es la altura medida en vertical desde el terreno urbanizado exterior hasta la cumbrera más alta de la cubierta.
- 22.8. Altura de la línea de cornisa: es la distancia vertical medida desde el terreno urbanizado exterior hasta la cara inferior del forjado de la última planta.
- 22.9. Altura en plantas: es la altura del edificio expresado en plantas sobre rasante incluida la baja y excluidos los sótanos y semisótanos si existieran.
- 22.10. Altura libre: es la distancia medida en vertical entre los paramentos de suelo y techo de cada planta de piso.
- 22.11. Medición de alturas: Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere 1,50 m., la altura de la línea de cornisa se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

Cuando, la diferencia de niveles superara los 1,5 m., se dividirá la fachada en tramos, donde se aplicará la regla precitada.

Cuando las condiciones topográficas de la parcela aconsejen disponer la rasante de la edificación a una cota superior a la del frente viario al que se adosa y el proyecto edificatorio así lo considere, la medición de la altura se hará desde el plano de la explanación de la parcela, o rasante corregida, denominándose en este caso altura sobre parcela urbanizada.

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura RASANTES, de cornisa.

- a) La vertiente del tejado que no podrá rebasar el plano de 45° trazado desde el borde del alero ni una altura máxima de alero a cumbrera de 2,5 m.
- b) Los antepechos o cornisas ornamentales de protección de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,00 m. sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

- c) Las chimeneas de evacuación de humos o ventilación con las alturas que correspondan a las Normas Tecnológicas y como en el caso anterior con tratamiento arquitectónico adecuado.
- d) Los paneles de captación de energía solar.
- e) Los volúmenes obligados de cajas de escaleras y ascensores, que deberán quedar comprendidas bajo plano de 30° que apoye en la línea de coronación del antepecho de cubierta, cuya altura máxima será de 1 m.
- f) Los depósitos de agua necesarios se colocarán lo más lejos posible de los límites de la cubierta, debiendo protegerse con elementos ornamentales que cumplirán con la regla expresada en el punto anterior.
- 22.12. Sótano: es aquella planta en que la totalidad de su superficie está por debajo del terreno urbanizado colindante. Nunca podrán ser vivideras.
- 22.13. <u>Semisótano</u>: es aquella planta cuyo paramento de techo no supere en más de 1 m la altura sobre terreno urbanizado colindante en ningún punto.

Artº 23.- Definiciones básicas referentes a la edificabilidad

- 23.1. <u>Superficie edificable</u>: es el valor máximo expresado en metros cuadrados de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie. Siempre estará referida a la parcela concreta de que se trate.
- 23.2. <u>Edificabilidad</u>: es la relación, medida en m²/m², entre la superficie edificada total permitida en una parcela determinada, sumando todas las plantas, habitables tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno, y la superficie de la parcela.
- 23.3. Superficie edificada total: es la suma de la superficie de todas las plantas, tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno. A efectos de cómputo no se considerarán como superficie edificada los patios, terrazas, azoteas, balcones. Se incluyen en el cómputo los cuerpos volados cerrados con las excepciones contenidas en cada norma de ordenanza específica.
- 23.4. <u>Habitación exterior</u>: Es aquélla que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguna de las siguientes condiciones:
 - 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 especificas de la norma del sistema regulador que le sea de aplicación.

- d) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.
- e) Dar a un espacio libre, unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse a círculo de 16 metros de diámetro, profundidad igual o menor a vez media la anchura y embocadura superior a 6 metros.
- f) Cumplir las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación, correspondiente a cada uso.
- 23.5. <u>Habitación interior</u>: Es aquélla cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones arriba indicadas.
- 23.6. <u>Pieza habitable</u>: Es toda aquélla en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria de personas.
- 23.7. <u>Pieza no vividera</u>: Es aquélla en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.
- 23.8. Locales interiores y exteriores:

Local interior es aquél en que alguna de sus piezas habitables es interior. Local exterior es aquél que tiene exteriores todas sus piezas habitables.

CAPÍTULO 3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LOS USOS

Artº 24.- Régimen del suelo y usos. Estructura del territorio

A efectos de la ordenación urbanística, el suelo de Tabaiba Media y Tabaiba Alta se estructura por medio de la regulación de los usos posibles en el área, la definición de su esquema básico de equipamientos y la tipología de edificación propuesta.

24.1. Clasificación del suelo

El sector de Tabaiba Media y Tabaiba Alta viene clasificado en las Normas Subsidiarias de El Rosario como Suelo Apto para Urbanizar (aquél que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias señalan como apto para ser destinado a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas). Esta Modificación lo clasifica como Suelo Urbano, determinando para esta clase de suelo la ordenación física de forma pormenorizada mediante el trazado de los espacios viarios, la fijación de las condiciones de la edificación y la utilización de suelos y locales.

A los efectos de desarrollo de las previsiones del planeamiento se establece una única Unidad de Actuación, de carácter discontinuo, coincidente, por tanto con el ámbito del suelo clasificado por esta Modificación, en cuyo desarrollo serán de aplicación las siguientes determinaciones básicas:

24.2. Clasificación de los usos del suelo

Se recoge en los siguientes apartados la clasificación, enumeración y definición de usos globales y pormenorizados, así como las condiciones de los mismos y su regulación total, según vienen determinadas por las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario.

Se clasifican en los siguientes dos grupos:

- a) Generales o globales.
- b) Pormenorizados.

24.3. Usos globales

Se subdividen en los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Terciario.
- c) Dotacional.

Arto 25.- Uso residencial: definición y división - VIVIENDAS DE REPONCION

Es el asignado al espacio construido, que soporta como actividad principal el alojamiento con carácter/permanente o transitorio de personas.

Se desarrolla en viviendas unifamiliares.

Con el fin de determinar el régimen de aplicación a ciertos usos consolidados en el suelo urbano que se clasifica, en muchos, de cuyas parcelas se ha materializado la edificabilidad residencial asignada por el planeamiento, se establece el concepto de "viviendas de reposición". Se trata de aquellas construcciones existentes, destinadas a este uso, que se han desarrollado en parcelas con ocupación intensiva por la edificación, las cuales deben integrarse en las previsiones de este documento de Modificación, sin que ello suponga su incorporación explícita al "fuera de ordenación".

No se incluyen en el supuesto señalado aquellas edificaciones que se encuentran invadiendo dominios públicos o superficies destinadas a equipamiento en el Plan Especial original de Tabaiba.

El Ayuntamiento de El Rosario determinará la viabilidad de reconocer el carácter de vivienda de reposición en estas últimas en función de las condiciones materiales y administrativas de la edificación en el momento en que se considerase su reedificación.

En cualquier caso, se reconoce expresamente el derecho a la realización sobre estas edificaciones de trabajos de mantenimiento y conservación de las mismas.

Artº 26.- Uso terciario: definición y división

Es el que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial o de estancia temporal de personas.

Se clasifican en: Oficinas, Comercial y Hostelería/Ocio.

Oficinas: Se subdividen en públicas o privadas, y las privadas a su vez en oficinas propiamente dichas o despachos profesionales.

Por su situación en el edificio pueden ser:

- a) Bajos de oficinas: en plantas bajas, entreplantas o semisótanos.
- b) Locales de oficinas: en plantas, no pudiendo estar nunca por encima de plantas de viviendas.
- c) Edificios exclusivos de oficinas.

<u>Comercial</u>: Es el destinado a la venta y comercialización de productos y mercaderías, como prestación de servicios, con ánimo de lucro.

Se clasifican en los siguientes tipos de establecimientos:

- a) De superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados en edificios donde coexisten otros usos.
- b) De superficie entre doscientos (200) metros cuadrados y mil (1000) metros cuadrados en edificios donde coexisten otros usos.
- c) En edificios de uso exclusivo sin límite de superficie.

Hostelería y Ocio: Tiene por objeto la prestación de servicios de restauración (bares, cafeterías, restaurantes, etc.), solos o complementados con dotacionales de ocio, espectáculos y similares.

Artº 27.- Uso dotacional: definición y división

Es el que desarrolla actividades ligadas a los equipamientos públicos y privados, y a la dotación de servicios o abastecimientos a las personas o a la comunidad vecinal.

Se clasifican en los siguientes grupos:

- 1) Equipamientos.
 - 2) Parques y Espacios Libres.
 - 3) Centros Administrativos y Servicios Públicos.
 - 4) Infraestructuras.
 - 5) Transportes y Comunicaciones.

Artº 28.- Usos pormenorizados

Son los asignados a cada una de las funciones de suelo en que se subdividen los sectores y que desarrollando los usos globales combinan criterios de naturaleza de la actividad, con criterios de intensidad, tamaño, localización, tipología edificatoria y otros.

28.1.- Uso Residencial

- 1.1.- Vivienda unifamiliar aislada.
- 1.2.- Vivienda unifamiliar adosada.
- 1.3.- Vivienda unifamiliar especial con bajo comercial.

28.2.- Uso Comercial

- 2.1.- Bajos comerciales.
- 2.2.- Edificios comerciales.

28.3.- Uso de Oficinas

- 3.1.- Bajos de oficina.
- 3.2. Edificios de oficinas.

28.4.- Uso de Equipamiento

- 4.1.- Educativo.
- 4.2.- Cultural.
- 4.3.- Deportivo.
- 4.4.- Asistencial.
- 4.5.- Sanitario.
- 4.6.- Asociativo.
- 4.7.- Religioso.
- 4.8.- Espectáculos.
- 4.9.- Salas de reunión.
- 4.10.- Centros integrados.

28.5.- Uso de infraestructuras públicas

- 5.1.- Infraestructuras eléctricas.
- 5.2.- Infraestructuras abastecimiento de agua.
- 5.3.- Saneamiento y depuración.
- 5.4.- Instalaciones de telefonía, TV y radio.
- 5.5.- Evacuación de residuos y basuras.
- 5.6.- Protección ciudadana.
- 5.7.- Servicios urbanos.

28.6.- Uso de Espacios Libres

- 6.1.- Verde de protección.
- 6.2.- Jardín.
- 6.3.- Parque urbano.
- 6.4.- Area natural.
- 6.5.- Plaza.

A los efectos del desarrollo e interpretación de las Normas de Edificación es muy importante la definición precisa y sin ambigüedades de estos usos pormenorizados, en cuanto en cada zona serán incluidos o prohibidos. A este fin se toma como definición normativa la contenida en las Normas Subsidiarias en vigor.

Por último, es obligado reiterar que lo determinado en esta Modificación habrá de desarrollarse obligatoriamente mediante Proyecto o Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, (cuando fueran necesarios) y Proyectos de Edificación.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN 4.1. USO RESIDENCIAL

Artº 29.- Condiciones Generales del Uso Residencial

29.1. Parcelación. Agregación y segregación de parcelas

Este documento de Modificación de Normas Subsidiarias incluye en sus planos una expresión gráfica de la estructura parcelaria del uso residencial. Su carácter es meramente indicativo y su finalidad es la de presentar una imagen aproximativa del objetivo territorial que se persigue con los criterios de ordenación que aquí se establecen.

El Proyecto de Reparcelación determinará con carácter vinculante la estructura parcelaria en el suelo residencial en todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.

Toda alteración de las parcelas así resultantes, ya sean segregaciones, agrupaciones o cualquier otra modificación de sus formas o dimensiones, deberá justificarse debidamente en un proyecto de parcelación, sobre el que se tramitará a la correspondiente licencia, siempre que estén autorizadas en las condiciones establecidas para la zona.

Toda parcela con dimensión inferior a la mínima permitida se considerará indivisible, debiendo constar este carácter en el Registro de la Propiedad.

En las parcelas que resulten con superficie inferior a la mínima permitida el Ayuntamiento de El Rosario podrá autorizar la edificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que tengan las características de solar.
- b) Que no haya posibilidad efectiva y razonable de reparcelación con otras colindantes.
- c) Que <u>satisfagan</u> las restantes <u>condiciones de aplicación, especialmente las</u> higiénicas, que estas Normas establecen.

29.2. Determinación de la densidad de edificación:

El número máximo de viviendas permitido en cada parcela vendrá determinado por la aplicación del coeficiente de edificabilidad de zona. Este coeficiente establece la máxima superficie de edificación permitida por cada unidad dimensional de parcela, expresadas ambas en metros cuadrados. El cociente de dividir la edificabilidad neta así resultante por la superficie máxima de la "vivienda

NO SE PUEDEN TRAMITAR ESTUDIO DE DETALLE I EN MANTANAS DONDE EXISTAN EDIFICIO, PUERA DE ORDENACION, QUE SUPEREN EL Nº MAXIMO DE VIVIENDAS EN LA MANTANA.

SUPERFICIE DARCELA

** SUPERFICIE NETA PARCE!

*** FONA DE AFECCION

NO SE PUEDEN TRAMITAR ESTUDIO DE DETALLE, EN MANTANAS DONDE EXISTAN ODIFICIO, PUERA DE ORDENACION, que superen el Nº MAXIMO DE VIVIENDAS EN LA MANTANA.

SUPERFICIE PARCELA

- RETRANQUEDO

SUPERFICIE NETTA PARCEL

FOND DE AFECCION

equivalente" asignada, computando a estos efectos sólo la parte entera de la cifra resultante.

Se entiende por <u>vivienda equivalente</u> la superficie mínima de unidad habitacional autorizada, que se establece sólo a los efectos de regular la densidad del sector, de modo que, aunque la superficie de vivienda realmente construida no alcance esta dimensión, computará como una <u>vivienda equivalente</u>.

En cualquier caso, la edificabilidad neta asignada podrá materializarse en su totalidad sin que se supere el número máximo de viviendas obtenido por aplicación de lo aquí preceptuado.

La densidad máxima global de cada manzana, según la delimitación zonal que gráficamente se concreta en el Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados de este documento, viene expresada en el Anexo nº 1 de estas Normas Urbanísticas La modificación del número de viviendas de cada parcela se hará mediante la aprobación de estudio de detalle siempre que esto no suponga el aumento del número máximo de viviendas en cada manzana, ni la expropiación del derecho de los propietarios de las parcelas integrantes de la misma, sobre el número de viviendas que les correspondiera por la superficie de sus parcelas. La tramitación de dicho estudio de detalle será comunicado a los propietarios de la manzana.

29.3. Categorización del uso residencial

Se establecen cinco categorías o tipos edificatorios para el uso característico de vivienda unifamiliar. Su localización espacial se delimita en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados. Los parámetros urbanísticos definitorios de cada una de las zonas así resultantes se detallan en los cuadros que configuran el Anexo N°1 del documento de Normas Urbanísticas.

En el siguiente cuadro se resumen los parámetros básicos que definen los distintos tipos considerados:

TIPO	PARCELA MINIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	VIVIENDA MIN. EQUIV	ORDENANZA APLICABLE
			Vering 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	78579
I	300 m ²	0,60 m ² /m ²	125 m²	A/B (Arts. 79 y 80)
П	335 "	0,60 "	200 "	£¢ ¢¢ ¢¢
Ш	300 "	1,20 "	125 "	C (Art° 81) පිර
IV	250 "	0,60 "	150 "	A/B (Arts. 79 y 80)
V	300 "	0,80 "	125 "	
and and a second and			1	78479

29.4. Limitaciones en las zonas de protección:

Cuando las parcelas destinadas al uso residencial se hallen afectadas en una parte de su superficie por solapamiento con "zonas de protección", bien estén éstas asociadas al valor natural de las laderas de barrancos o bien, a la zona de afección

determinada por la Ley de Carreteras de Canarias, la edificabilidad asignada se localizará sobre el resto de la parcela libre de afección, con independencia de que el coeficiente de ocupación máxima permitida supere porcentualmente la proporción de parcela susceptible de edificar por aplicación de este precepto.

En el área protegida se permitirán solamente obras de adecuación del terreno para su mantenimiento y limpieza. En cualquier caso, podrá reforzarse su carácter natural potenciando la vegetación con especies similares a la autóctona preexistente.

29.5. Vivienda mínima:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio doble o dos sencillos, además de los espacios de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella. Para la estimación de la capacidad de la vivienda se computará de personas por dormitorio doble y una por sencillo.

29.6. Alturas: libies:

Sin perjuicio de lo que se señala en las Normas especificas de zona, la altura libre de planta para viviendas será como mínimo de 2,50 m.

29.7. Vivienda de Protección Oficial:

Las viviendas de protección oficial deberán cumplir simultáneamente las Normas de Edificación de este documento y las de su reglamentación específica, en cuanto sean entre sí complementarias.

En el caso de que este doble cumplimiento dé lugar a contradicción se estará a lo siguiente:

- a) En cualquier caso no podrán variarse las presentes Normas de Edificación en lo referente a los parámetros de aprovechamiento y de posición.
- b) Las condiciones de forma, así como las higiénicas y estéticas podrán variarse (excepto la cota de referencia de planta baja) para adecuarse a la reglamentación de VPO siempre que se justifique debidamente.

Artº 30.- Ventilación

Es la capacidad de renovar el aire de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

Los sistemas de ventilación pueden ser:

a) Directos: Cuando se produzca mediante huecos abiertos a fachadas exteriores o interiores, o a planos de cubiertas.

25

b) Indirectos: Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos.

Sin perjuicio de las condiciones especificas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

Artº 31.- Iluminación

Es la acción de proveer de luz a un local. Puede ser:

- a) Natural:
 Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- b) <u>Artificial:</u> Cuando se utiliza como medio de iluminación el alumbrado eléctrico.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 luxes medidos sobre un plano horizontal trazado a 60 cm. del suelo.

Artº 32.- Soleamiento

Es la cantidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano del terreno que los rodea.

En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a sistemas de ordenación de plan de conjunto, la ordenación deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

- a) Factor de Soleamiento en fachada:
 1 hora de sol diaria, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja, en orientación sur, el día 22 de diciembre.
- b) Factor de Soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio, y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45° trazado desde la línea de coronación.

Artº 33.- Patio de parcela

Es el espacio libre interior a la parcela. Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente, como valor del retranqueo a un lindero. Las dimensiones mínimas de patios de parcela se establecen en las normas de los sistemas reguladores que los permiten.

Arto 34.- Patio de luces

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía. Para que un patio abierto tenga la consideración de fachada exterior, deberá cumplir las condiciones exigidas. Salvo limitaciones especificas contenidas en la normativa de los sistemas reguladores, las dimensiones de patios de luces serán las que más adelante se detallan.

34.1. Patios de luces abiertos:

Se consideran patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma, sea:

P > F/ 1.5, expresándose en metros todas las magnitudes.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,50 metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 metros, si ambos testeros son ciegos, ni a 6,00 metros si los testeros cuentan con huecos.

34.2. Patios de luces cerrados:

Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados serán función de la altura, y del destino de las piezas que se abren a los mismos.

Las distancias mínimas entre paramentos serán las que se detallan en el cuadro siguiente:

Dormitorios, pi trabajo.	ezas	de	estancia	у	1/3 H	Mínimo 3 x 3 m.
Cocina y tenderos	3				1 /4 H	Mínimo 3 x3 m.
Escaleras					1/6 H	Mínimo 2 x 2 m.

La distancia entre parámetros se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.

En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión entre paramentos.

Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramentos frontal, aunque no estuviese edificado. En el último caso se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

Los patios de luces cerrados podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la del patio.

Artº 35.- Patio inglés.

Es el patio situado en contacto directo con una fachada de la edificación, cuyo suelo está por debajo de la rasante del terreno.

El patio inglés se situará siempre exteriormente al edificio y nunca en el interior del volumen edificado. Los patios ingleses deberán reunir las condiciones de patios de luces, y estar dotados de cerramientos, barandillas y protecciones adecuadas. Su ancho mínimo será de 3,00 metros.

Artº 36.- Patio técnico.

En los baños, aseos y otros locales no vivideros, podrá optarse por ventilaciones por conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica, o bien por patios técnicos de 0,80 x 0,80 que permitan el paso de un hombre para mantenimiento y limpieza.

Artº 37.- Construcciones en patios.

Los patios de luces, de parcela, o de manzana no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente lo admitan las normas del sistema de regulación que los afecte.

Artº 38.- Dotación de agua e instalaciones de fontanería.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

La dotación mínima por vivienda en el uso residencial será de 150 l. por habitante y día, con reserva para 7 días. Se considerará un mínimo de habitantes por vivienda de 3 dormitorios.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano y en virtud de las facultades propias de esta Modificación de Normas Subsidiarias, no se podrán otorgar licencias para construcciones de ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto al consumo humano, de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, aforos, análisis, y garantía de suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las siguientes disposiciones generales:

- Normas básicas para las instalaciones anteriores de suministro de agua.
- Orden del Ministerio de Industrial de 9 de diciembre de 1975 (B.O.E. 1976-01-13)

Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por:

- La capacidad de abastecimiento en base a las dotaciones de agua fría y caliente exigidas en las Normas Técnicas de Diseño.

Artº 39.- Evacuación de aguas. Vertidos y desagües

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:

- Su capacidad de evacuación de aguas residuales y de lluvia en el edificio.

Para poder verter las aguas residuales à los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

- Materiales decantables: 0,3 ml/l

- Kmno.4: 100mg/l

- DBO5: 25mg/l

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D B O, se determinará en el agua que sobrenada.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores.

El Ayuntamiento de El Rosario podrá ordenar que el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejasen.

Toda actividad susceptible de provocarla contaminación o degradación del dominio público hidráulico y en particular el vertido de líquidos y productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas requiere autorización administrativa.

Se prohibe la construcción y funcionamiento de fosas sépticas y pozos en los casos en que existe una red de saneamiento. Para las viviendas ya construidas se establece un plazo de cinco años para adecuarse a esta Ordenanza.

Se prohibe verter al subsuelo o a la red de alcantarillado:

a) Todos aquellos residuos que pudieran causar alguno de los siguientes efectos:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.
- Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Perturbaciones en los procesos y operaciones de las estaciones depuradoras que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño.

b) Los siguientes productos, cuando su cantidad pueda producir o contribuir a la producción de alguno de los efectos a que se refiere al apartado anterior:

- Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno, o cualquier otro tipo de sólidos, líquidos o gases inflamables o explosivos.
- Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.
- Gases procedentes de motores de explosión o cualquier otro componente que pueda dar lugar a mezclas tóxicas, inflamables o explosivas con el aire. A tal efecto, las medidas efectuadas mediante explosímetro, en el punto de descarga del vertido a la red de alcantarillado público, deberán dar siempre valores inferiores al 10% del límete inferior de explosividad.
- Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la red u ocasionar alguna molestia.
- Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios de animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.
- Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.
- Aceite y/o grasas de naturaleza mineral, vegetal o animal.

- Fármacos desechables procedentes de industrias farmacéuticas o centros sanitarios que puedan producir alteraciones en estaciones depuradoras.
- Sólidos procedentes de trituradoras de residuos, tanto domésticos como industriales.
- Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.
- Estas prohibiciones lo serán sin perjuicio de los establecido, para algunos de los productos, en las concentraciones límites en el agua residual definidos posteriormente.

c) Los siguientes vertidos en general:

- Vertidos industriales líquidos-concentrados-desechables, cuyo tratamiento corresponda a la planta específica para estos vertidos o planta centralizada.
- Vertidos líquidos que, cumpliendo con la limitación de temperatura, pudieran adquirir resistencia pastosa o sólida en el rango de temperatura que pudiera dar en la red de alcantarillado público o planta depuradora.
- Vertidos discontinuos procedentes de limpieza de tanques de almacenamiento de combustibles, reactivos o materias primas. Estas limpiezas se realizarán de forma que la evacuación no sea a la red de alcantarillado público.
- Vertido de agua de cualquier procedencia cuyo contenido en sales no cumpla las limitaciones del punto siguiente.

Artº 40.- Evacuación de humos

Se prohibe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de combustión.

Artº 41.- Evacuación de basuras

Complementariamente regirán por las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos sólidos urbanos. Se prohiben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales y plenamente justificados, previo informe del Servicio Municipal correspondiente.

Artº 42.- Instalaciones ligadas con la energía

42.1. Instalaciones de electricidad

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las siguientes disposiciones legales:

- Reglamento electrotécnico para baja tensión. Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre (B.O.E. 1973-10-09).
- Normas complementarias para la aplicación del reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973 (B.O.E. 1973-12-27,28,29 y 31)
- Regulación de la Dirección General de Energía (B.O.E. 1974-05-07).

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por:

- La potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuanta para el cálculo:
- Las previsiones de consumo de energía para alumbrado y usos de la actividad de acuerdo con las condiciones de dotación de las Normas Técnicas de Diseño.

42.2. <u>Instalaciones de puesta a tierra</u>

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan las Normas Técnicas de Diseño.

Las instalaciones de puesta a tierra quedarán definida por:

- La resistencia eléctrica que ofrezca línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos, y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

42.3. <u>Instalaciones de combustibles líquidos</u>

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre contaminación Atmosférica, el Departamento municipal correspondiente vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.

42.4. Cuartos de calderas y contadores

Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las Leyes, Decretos, Instrucciones y Normas de ámbito estatal.

42.5. <u>Instalaciones de energía solar</u>

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con el dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficiente para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta provisión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura.

Artº 43.- Servicios telefónicos

Todos los edificios de nueva construcción, y destino distinto del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no, la conexión con el servicio telefónico.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas en base a:

- La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.
- La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local

Artº 44.- Servicios postales

Todo edificio dispondrá el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

Artº 45.- Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en plantas baja o sobre rasante.

En el uso residencial, se entienden como espacios no vivideros los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y cuartos de armario, así como los aseos y cuartos de baños.

Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos.
- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.

Para la justificación de las características de los sistemas de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por laboratorio homologado.

Artº 46.- Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberán existir instalaciones de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza domésticas.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su Norma Técnica de Diseño.

Artº 47.- Aparcamientos

Todos los usos en el suelo urbano, deberán contar con una dotación de aparcamiento obligatorio regulada en las ordenanzas particulares de cada zona.

Las ordenanzas particulares de edificación (Capítulo 5 de estas Normas) establecen el número obligatorio de plazas por vivienda unifamiliar para cada tipología edificatoria. El aparcamiento podrá situarse:

- a) En el interior de la parcela.
- b) En el interior de la edificación.
- c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados
- d) En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento, es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b) no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo servicios se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En los casos c) y d) de la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

Los locales comerciales, industriales dotacionales, o de destinos semejantes, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de aparcamientos, y en los que la tipología del edificio o local no permita la instalación en los mismos de plazas de aparcamiento, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en otros edificios, o en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a 200 metros del local considerado. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compraventa, o contrato de alquiler, que se incorporará a la propia del local.

Todas las zonas de sótano y semisótano quedarán excluidas del cómputo de la superficie edificada bajo rasante siempre que se destinen al uso exclusivo de aparcamiento.

Las plantas bajo rasante destinadas exclusivamente al uso de aparcamiento no contarán en el cómputo del número de plantas bajo rasantes ni en el de la profundidad desde la rasante de la acera.

En todos los casos tendrá que garantizarse el cumplimiento de las condiciones que estas Normas establecen, acerca del uso de garajes y servicios del automóvil.

La zona calificada como aparcamiento no será objeto de cambio de uso posterior, una vez dada la licencia de primera ocupación.

No se considerará plaza de aparcamiento, aquel espacio que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

Plaza mínima de aparcamiento:

- a) Un espacio de 2.20 x 4.50 metros, cuando se destinen a vehículos automóviles, sin considerar accesos. El ancho de las vías de maniobra será como mínimo, para aparcamiento en batería de 4.50 metros y de 3.00 metros para aparcamiento en paralelo.
- b) Un espacio de 2.70 x 6.50 metros, cuando se destine a vehículos industriales ligeros.
- c) Un espacio de 3.00 x 9.00 metros, cuando se destine a vehículos industriales semipesados.

La instalación de este tipo de locales deberá ajustarse a las Normas de disposiciones vigentes en la materia y en concreto a la NBE-CPI-96.

Los garajes y estaciones públicas deberán contar con aseos para el personal y para el público en la misma proporción que el uso comercial.

Artº 48.- Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible de día y de noche.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras, y en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

La señalización será objeto de inspección por los departamentos competentes.

Arto 49.- Acceso a las edificaciones

El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado. En el último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público, al menos en 1/8 de su perímetro, con un mínimo de 5 metros, y tener en la línea de contacto entre ambos rasantes coincidentes. La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, entre la alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar al 12%.

En el caso de que la entrada al edificio se realice desde un espacio libre, público o privado, deberá ser posible la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basura, y coches de bomberos.

La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento, no superará los 100 metros.

El acceso principal al edificio estará siempre en planta baja.

Art° 50.- Elementos de circulación interior

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y comedores.

Los rellanos y áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1.50 x 1.50, si se trata de edificios sin uso público, y de 2.00 x 2.00 en caso de edificios de uso público.

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima, un espacio de 1.20 x 1.20 en el punto de arranque del tiro y en edificios de uso público 1.70 x 1.70. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1.20. Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artº 51- Portales y pasos de entrada de vehículos

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

El portal de entrada al edificio, exceptuando edificios de vivienda unifamiliar, tendrá un ancho mínimo desde la calle hasta el acceso a la escalera principal y a los ascensores, de 2.50 m². el hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1.30 metros, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja, la altura libre del portal no será inferior a 2.50 metros.

Las entradas de vehículos aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y como mínimo contarán con una zona horizontal de espera de 5 metros de longitud por 3,00 de anchura. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,40 metros.

Arto 52- Escaleras

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior de 1.00 metro; ni podrán tener rellanos partidos, soluciones de escalera de caracol ni otras que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente

privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 metros., y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro, cuando no existan huecos de locales sobre el. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido, cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 metros.

Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano superará 1,25 metros.

En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 0,70 m².

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará además de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m²., y superficie de ventilación de al menos 0,50 m².

Podrá construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales.

Artº 53.- Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de utilización pública serán de aplicación los preceptos contenidos en la Ley 8/1.995 de "accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación".

Artº 54.- Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios que establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia, si la hubiera.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Art° 55.- Balaustres, antepechos y barandillas

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,90 metros de altura, como mínimo.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm., para evitar el paso de un niño, raneras al ras del suelo mayores de 5 cm., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Cuando el edificio tenga terrazas accesibles a los usuarios, se aplicará a los petos la misma norma.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cm. y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos, no superará los 12 cm.

Artº 56.- Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones de las Normas Técnicas de Diseño.

Art° 57.- Aislamiento acústico

El nivel de ruido admisible en el interior de una habitación, con independencia del aislamiento térmico previsto en las disposiciones y normas antes establecidas en función del uso, no podrá exceder de 45 db. (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones previstos en las Normas Técnicas de Diseño.

Arto 58.- Barreras antihumedad

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores serán estancas y tendrán una permeabilidad al aire inferior a 50 m³/h..

Arto 59.- Calidad constructiva

Las nuevas 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 obras.

Además, de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Técnicas de Diseño en otros temas.

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales, además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión, en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliego de Condiciones, y demás legislación en materia de construcción que afecte al tipo de obra de que se trate.

Artº 60.- Condiciones generales estéticas

El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento. Por tanto cualquier actuación que afecte a la percepción que de la ciudad tienen sus habitantes, deberá ajustarse al criterio del organismo que los representa.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

Artº 61.- Composición de fachadas

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas de este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes.

Artº 62.- Medianerías

Se permitirá el retranqueo de las construcciones por encima de los mínimos establecidos en edificación adosada, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse en todo caso su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

En nuevas construcciones que dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano general el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías o fachadas en general.

Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

Artº 63.- Materiales en fachada

La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticas de cada zona.

No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol, plaquetas, cerámica o similares, que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo fisico para las personas en caso de

desprendimientos fortuito de una de ellas; así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

Queda expresamente prohibida la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas a espacios libres, como en aquellas medianerías que provisionalmente hayan de quedar especialmente para ser vistas, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado.

La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

Artº 64.- Instalaciones en fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran no deberán perjudicar la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.

Los equipos de acondicionamiento, extracción o evacuación de humos en los locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.

Artº 65.- Salientes, cuerpos volados, entrantes

No se admitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los vuelos y la subterránea, salvo lo especificado en el Capítulo 5, Ordenanzas Particulares de al Edificación en cuanto a los retranqueos o linderos.

Artº 66.- Marquesinas

Se prohibe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edifico en obras de nueva planta.
- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será siempre superior a 3,00 metros. El saliente de la marquesina no excederá del ancho de la acera menos 0,60 metros. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado público.

Las marquesinas no podrán verter por goteo ni a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cm., la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artº 67.- Portadas, escaparates y vitrinas

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de ancho inferior a 0,75 metros, la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá, rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

Arto 68.- Muestras

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será de 10 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- b) En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. 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.
- c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.
 - No podrán en ningún caso reducir la superficie de iluminación de huecos.
- d) En los edificios, con uso exclusivo de espectáculos o comercial, podrán instalarse en la parte correspondiente de la fachada con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

- e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con locales con huecos situados a menos de 10,00 metros del anuncio o a 40,00 metros si lo tuviera enfrente.
- f) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de las Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse, muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Artº 69.- Banderines

- 1°.- Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.
- 2º.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual al fijado por los balcones. Podrá tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos 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.
- 3°.- En la edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,90 metros. En estas áreas también los banderines sobre marquesinas tendrán como máximo el mismo saliente de éstas.
- 4º.- 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 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, altura, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20,00 metros del anuncio.

Art^o 70.- Cerramientos

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

En casos de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obra.

INTENTAR QUE ESTO NO OCURRA

DO DAR RASANTES APROXIMADAS

Los patios de parcela podrán cerrarse en plantas bajas, con vallas de altura inferior a 2.50 metros.

En edificaciones aisladas, el cerramiento de parcelas podrá resolverse de los siguientes modos:

- a) 1,00 metro macizo y 1,50 metros permeable para cubrir la altura máxima de 2,50 metros.
- b) Mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura.

La distancia entre el muro de cerramiento a vía, y los muros de acondicionamiento en parcela será como mínimo de 1,5 metros medidos horizontalmente, en el caso de rasante corregidas superiores a la de la vía.

En edificación aislada, los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 2,50 metros de altura máxima, con independencia de su longitud.

En ningún caso se permitirá la cornisa de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales domésticos.

Artº 71.- Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio viario, 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 de fuerza mayor o imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad públicos o particulares, que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida. Serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, evitando aquellas especies, que las haga incompatibles con el necesario equilibrio ecológico del área.

Artº 72.- Tratamiento de los espacios libres privados.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será discrecional, salvo las limitaciones anteriormente establecidas respecto a protección del arbolado.

Los espacios libres visibles desde las vías o espacios públicos se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

SECCIÓN 4.2. USO COMERCIAL

Artº 73.- Condiciones Generales del Uso Comercial

Los locales destinados a usos comerciales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La zona destinada al público deberá tener una superficie mínima de 6,00 metros cuadrados.
- b) En el caso de que en el mismo edificio exista el uso de vivienda deberá disponer éste de accesos y escaleras independientes.
- c) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda a las condiciones de la edificación principal.
- d) Deberán disponer de servicios sanitarios:

Hasta 100 m²: 1 inodoro y 1 lavado. Hasta 200 m²: 2 inodoros y 2 lavabos. A partir 300 m²: se dividirán por sexos.

- e) La ventilación e iluminación cuando sea natural deberá tener huecos de superficie no menor de 1/8 de la superficie del local.
- f) Deberá cumplirse la normativa contra incendios (NBE/CPI-96), tanto en lo referente a salidas de urgencia, aparatos e instalaciones, como en los materiales constructivos.

g) Los centros comerciales en edificios aislados deberán tener plazas de aparcamientos en el interior de la parcela o en el interior de la edificación a razón de 1 plaza cada 100 m². construidos.

SECCIÓN 4.3. USO DE OFICINAS

Artº 74.- Condiciones de las oficinas

Se incluyen en este uso pormenorizado las categorías correspondientes a servicios de la Administración pública, las oficinas privadas y los despachos profesionales.

Se establece una altura mínima de suelo a techo en edificaciones para este uso de 3,00 metros en todas las plantas.

Los locales de oficinas dispondrán de los aseos exigidos por la normativa general de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 metros cuadrados de superficie de oficinas.

Los despachos profesionales se podrán integrar en viviendas particulares, debiendo cumplir entonces las mismas condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el 35% del total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección.

SECCIÓN 4.4. USO DE EQUIPAMIENTO

Art° 75.- Condiciones Generales del Uso de Equipamiento

Como norma general deberán cumplir las condiciones del uso comercial y las instalaciones deberán cumplir las condiciones aplicables a los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponda.

Así mismo deberán cumplir la reglamentación contenida en el Reglamento de Espectáculos, cuando les sea de aplicación y, siempre, la NBE/CPI-96.

Además, cada uno de los usos pormenorizados deberá cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

SECCIÓN 4.5. USO DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS

Artº 76.- Desarrollo de los servicios infraestructurales

- a) Todo proyecto que desarrolle esta Unidad de Ejecución que afecte a las instalaciones de infraestructura deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarios, en su caso. Esta coordinación deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso de redacción y ejecución. Se incluirán entre su documentación los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
- b) El Ayuntamiento de El Rosario, a través de sus servicios técnicos, podrá regular las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.

SECCIÓN 4.6. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artº 77.- Condiciones generales del Uso de Espacios Libres.

Deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la congruencia con el área climática y biológica de esta zona oriental de la Isla de Tenerife.

CAPÍTULO 5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 5.1. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

A continuación se relacionan las normas específicas para cada zona de ordenanza, según el siguiente listado, cuya localización concreta figura en el Cuadro 1 del Anexo nº 1 de estas Normas.

- A. Vivienda unifamiliar aislada.
- B. Edificación unifamiliar adosada.
- C. Edificación especial con bajo comercial.
- D. Edificación de reposición.
- E. Normas y condiciones específicas del uso dotacional.

Art° 78.- Ordenanza A.- (unifamiliar aislada)

La presente Ordenanza pretende aproximar una posible toma de postura con respecto a una interpretación particular, más cercana a los intereses del territorio que a aquellos otros derivados del aprovechamiento privado, a través de la definición de la línea perspectiva que se pretende para el espacio de Tabaiba Media y Tabaiba Alta. Partiendo del objetivo ya definido de limitar el tipo edificatorio residencial únicamente a vivienda unifamiliar aislada, parece prudente acudir a una definición específica de carácter gráfico de la resultante de la ocupación de la parcela por edificación. Para ello se acompaña como anexo la propuesta gráfica de ocupación de las parcelas poniéndola en relación con la variación de pendientes presentes en el área.

Las determinaciones contenidas en este artículo (Ordenanza A) serán también de aplicación a la totalidad de las parcelas sujetas a la definición de vivienda de reposición, según lo expresado en el artículo 25 de estas Normas Urbanísticas.

A.1.- Régimen de usos

El uso básico del área de Tabaiba Alta y Tabaiba Media será el residencial, teniendo como uso pormenorizado característico el de vivienda unifamiliar aislada.

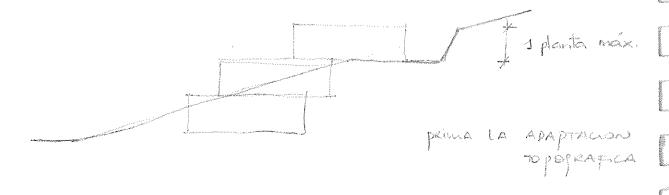
En el caso de que las condiciones de la parcela ofrezcan superficies edificables que permitan la localización de más de una vivienda, el número máximo de viviendas a colocar en el interior de una o varias parcelas será el que resulte de dividir dicha superficie edificable por la correspondiente a la vivienda mínima equivalente que tenga asignada según se indica en el Anexo nº 1 de estas Normas.

LEONS. 29,3

Uso condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la misma. Esta superficie computará a todos los efectos sin que pueda asignársele el exceso de edificabilidad que pudiera resultar del cálculo del número máximo de viviendas en cada parcela.

art 74

RETRANQUED LIERES DE UNA PLANTA
SOBRE OTRA, LO QUE PRIMA ES LA
APAPTACION TOPOSRAFICA.



Serán usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos (sociales, administrativos, docentes, etc.).

Serán usos, incompatibles todos los demás.

A.2.- Condiciones de los solares edificables

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima permitida será la señalada en el cuadro del Artículo 29.3 para cada uno de los tipos que categorizan el uso residencial.
- b) Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en ellas un círculo de 15,00 metros de diámetro.
- c) La longitud mínima de fachada será de 9,00 metros.
- d) No se limita el fondo máximo edificable en la parcela. En cada planta será el que figura en los cuadros del apartado A.10.

A.3.- Superficie máxima de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela de 0,30 (treinta por ciento).

A.4.- Condiciones de edificabilidad

Se establecen para las distintas zonas los coeficientes de edificabilidad máxima, de 0,60 m²/m² y 0,80 m²/m², según se expresa en el cuadro general de características de las zonas que figura en el Anexo nº1 y en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados.

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo la rasante de calle cuando aquélla se destine a aparcamientos o servicios, ni los garajes proyectados a rasante de calle y adosados a linderos.

A.5.- Altura máxima de la edificación

- a) La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas, que no podrá exceder de las señaladas en los cuadros que se incluyen en el apartado A.10.
- b) Se permitirá la altura máxima siguiente, según el esquema gráfico adjunto:
 - Para 1 planta, una altura de cornisa de tres con cincuenta (3,50) metros para cubierta plana y de cinco metros (5,00) para cubierta inclinada.
 - Para 2 plantas, una altura de cornisa de siete (7,00) metros, con azotea, y ocho cincuenta (8,50) con cubierta inclinada.
 - Para 3 plantas estas dimensiones se incrementarán en 3,00 metros.

art. 22.6

act. 21.1

art. 21.

part 22.5

art. 23.2

1.23.3

art, 47

art. 22.7

Set 22.8

4 229

22.11

ext 22.13

NO COMPUTER ON EDIFFE

ART. A7.

- a rasante de calle calle 220x4'sc) Se permitirá la construcción de un garaje de una planta a rasante de calle para dos plazas con superficie máxima de 27 metros cuadrados y altura libre de 2,20 metros.
 - d) Si por el desnivel del terreno interior de la parcela se justificase establecer una rasante de explanación o cota superior a la de acera (rasante corregida), ésta no sobrepasará la altura máxima de 3,00 metros medidos en el punto medio del frente de la parcela, aplicándose entonces la medición de altura sobre parcela urbanizada, según se define en el Artº 22 de estas Normas.

A.6.- Alineaciones y rasantes

Se rigen por la ordenanza gráfica y por los planos de planta viaria de proyecto. En todos los casos la rasante de aplicación en el interior de la parcela será la "rasante corregida".(Artículo 21).

A.7.-Retranqueos y fachadas

La edificación quedará separada de los cerramientos, con fachada por todos sus costados y retranqueada como mínimo 3,00 metros de todos su linderos y 5,00 metros del frente, salvo en aquellas parcelas con frente a dos calles, en las que el retranqueo mínimo a éstas será también de 3,00 metros. Así mismo se aplicará este último criterio de retranqueo a las parcelas localizadas en las manzanas AR-30, AR-31, y AR-32 de Tabaiba Alta.

Sólo podrán adosarse dos edificaciones entre sí siempre que no queden. muros de continuidad sin fachada y siempre que previamente haya convenido con el propietario colindante para edificar en igual forma, convenio que habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar por escritura pública en el Registro de la Propiedad con la condición de no poderse cancelar si autorización municipal, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

En los espacios libres interiores no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

En ningún caso podrá adosarse la edificación a alguno de los linderos. Se permitirá, no obstante, la construcción sobre rasante de un garaje que quede adosado a un lindero lateral y/o al posterior, de 27 metros cuadrados libres como máximo, en las condiciones que establece el art. A.5 de esta ordenanza. En el subsuelo de las separaciones a linderos no se permitirán construcciones. El cutado de el control de SENT QUE ELZOS GAMDES

A.8.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados

abilibac y owfacion. Sólo se admiten incluidos dentro del cómputo de la edificación. Se consideran habitables y nunca podrán rebasar los frentes de retranqueo.

act, 22, 3

A.9.- Acondicionamiento de la parcela

Cuando por razones de topografía sea necesario disponer muros de contención en su interior, su altura máxima no podrá superar los 3,00 metros y la separación de sus alineaciones no será en ningún caso inferior a 2,00 metros.

La nivelación del terreno precisa para adaptar las edificaciones al marco urbano, se llevará a cabo donde resulte necesario, de modo que el perfil resultante no exceda en más o menos 2,00 metros, el del terreno natural

A.10.- Condiciones específicas de las distintas plantas

Una Ordenanza de aplicación a un territorio con las dificultades topográficas de Tabaiba forzosamente debe plantear las dos situaciones reales de relación entre la edificación y el acceso viario, según se trate de parcelas que ascienden a partir de la calle de acceso o bien, de aquellas otras descendentes a partir de aquélla. Para una mejor comprensión adjuntamos cuadros-resumen de las condiciones básicas de la edificación según se trate de uno u otro tipo:

Ladera abajo/plantas sobre rasante

	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	USO CARACTERISTICO	EDIFICABLE
P < 15%	2	PB – vivienda	Libre
15% < P < 25%	1	P1 ^a - vivienda P1 ^a - vivienda	Libre P1 ^a - 10 m.
25% < P	1	P2ª - acceso y garaje	P2 ^a - 8 m.

Se admite la construcción de sótanos destinados a garajes

Ladera abajo/plantas bajo rasante

PENDIENTES (P)	Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE	USO CARACTERISTICO	FONDG EDIFICABLE
P < 15%	No se permiten		
15% < P < 25%	. 1	PB - vivienda	PB - 10 m.
25% < P < 40%	2	PB - vivienda P1 ^a - vivienda	PB - 10 m. P1 ^a - 10 m.
40% < P	2	P1 ^a - vivienda y garaje PB - vivienda	P1 ^a - 8 m. PB - 10 m.

PUBLICAWW

act. 22.11

Jart. 22.6

art 27,12

ORDENANZA GRÁFICA DEL USO RESIDENCIAL P1ª P1ª P<15% P1ª PB 15%<P<25% P2ª P1° PB 25%<P<40% P2ª P1ª P>40% MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y ALTA

Ladera arriba

PENDIENTES (P)	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	USO CARACTERISTICO	PONDO EDIFICABLE
P < 15%	2	PB – vivienda	Libre
		P1 – vivienda	Libre
15% < P < 25%	2	PB – vivienda	PB - 10 m.
		P1 – vivienda	P1 ^a - 10 m.
25% < P < 40%	3	PB-acceso ý garaje	PB - 8 m.
		Pla - vivienda	P1 ^a - 10 m.
		P2 ^a - vivienda	P2 ^a - 10 m.
40% < P	3	PB-acceso y garaje	PB - 8 m.
		P1ª - vivienda	P1 ^a - 10 m.
		P2 ^a - vivienda	P2 ^a - 8 m.

A.11.- Tipología de la edificación

Viviendas unifamiliares aisladas con jardín y con obligatoriedad de dotarlas con dos (2) plazas de garaje por vivienda.

A.12.- Número de plantas bajo rasante

No se permiten, excepto en aquellos casos, señalados en el apartado A.10 de esta ordenanza en los que, por razones de topografía, dichas plantas son vivideras.

A.13.- Casos singulares

- a) En el supuesto de parcelas cuya forma y dimensiones ocupen fachada a dos calles, una superior y la otra inferior, la rasante origen para la medición de los parámetros aquí definidos será en todos los casos, la de cota inferior.
- b) El caso anterior no puede, en ninguna circunstancia, dar como resultado formal un volumen distinto de la aplicación de las condiciones de esta ordenanza.
- c) La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una (1) planta la altura máxima permitida, primando no obstante la adaptación topográfica
- d) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la altura mayor de las fachadas enfrentadas, sin que en ningún caso se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El espacio libre restante habrá de recibir un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.



TI ALL

art 15 - CADUDAD LICENHAS.

art 16 - DiscipliNA URBANISTICA

art. 17 - SINACIONES FUERA ORDENACION

act. 25 - VIVIENDAS DE REPOSICIONS.

art. 291 - PARCELA MINIMA y RETIDUAL.

art. 29.2 - NUMBERS VIVIENDAS

act. 29.4 - FONAS DE PROMECCION.

art 29.6. ALTURAS LIBRES.

act. 35 - POTACION AGUA.

act. 47 - APARCALLIENTOS

act. 62 - MEDIANERIAS Y RETERNALEDT EN ADOSADAS.

art. 65 - energos volacos.

art. 70 - CERRALINEATOS.

, art. 71 - ARBOLADO.

Art° 79.- Ordenanza B.- (unifamiliar adosada)

La presente ordenanza pretende incorporar como tipología alternativa a la unifamiliar aislada la de viviendas adosadas a situar en una zona carente de edificación en la actualidad, como método de inducción de nuevos intereses territoriales, mediante la agregación de parcelas que permita una colonización distinta del área. Con ello se pretende una toma de postura con respecto a una interpretación particular, más cercana a los intereses del territorio que a aquellos otros derivados del aprovechamiento privado, a través de la definición de la perspectiva que se pretende para el espacio de Tabaiba. Partiendo del objetivo general, ya definido, de regular el tipo edificatorio mediante viviendas unifamiliares aisladas, parece prudente introducir una tipología alternativa que no dañe al uso del suelo, acudiendo, al igual que en la ordenanza anterior, a una definición específica de carácter gráfico de la resultante de la ocupación de la parcela por la edificación.

B.1.- Régimen de usos

El uso básico de esta zona será el residencial, teniendo como uso pormenorizado característico el de vivienda unifamiliar adosada.

En el caso de que las condiciones de la parcela ofrezcan superficies construibles que permitan la localización de más de una vivienda, el número máximo de viviendas a colocar en el interior de una o varias de estas parcelas agrupadas será el resultante de la aplicación del Artículo 29 de estas Normas Urbanísticas.

Uso condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la misma. Esta superficie computará a todos los efectos sin que pueda asignársele el exceso de edificabilidad que pudiera resultar del cálculo del número máximo de viviendas en cada parcela.

Serán usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos, (sociales, administrativos, docentes, etc.).

Serán usos incompatibles todos los demás.

B.2.- Solar edificable

Debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima permitida será la señalada en el cuadro del Artículo 29.3 para cada uno de los tipos que categorizan el uso residencial.
- b) Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 15,00 metros de diámetro.
- c) La longitud mínima de fachada será de 9,00 metros.

act. 74

act 21.1 act 21.2 act 21.3 art 22.6

d) No se limita el fondo máximo edificable en la parcela. En cada planta será el que figura en los cuadros del apartado A.10 del Artículo 78 de estas Normas

B.3.- Superficie máxima de ocupación

art 22 5

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela de 0,60 (sesenta por ciento).

B.4.- Condiciones de edificabilidad

art. 23.] art. 23. 2 art. 23. 3

Se establecen para las distintas zonas los coeficientes de edificabilidad máxima, de 0,60 m²/m² y 0,80 m²/m², según se expresa en el cuadro general de características de las zonas que figura en el Anexo nº 1 y en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados.

lact 47]

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante cuando ésta se destine a aparcamientos o servicios, ni los garajes proyectados a rasante de calles y adosados a linderos.

B.5.- Altura máxima de la edificación

- a) La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas que no podrá exceder de las señaladas en los cuadros que se incluyen en el apartado A.10 del Artículo 78 de estas Normas.
- b) Se permitirán las siguientes alturas máximas dimensionales:
 - Para 2 plantas, una altura de cornisa de siete (7,00) metros, con azotea, y ocho cincuenta (8,50) con cubierta inclinada.
 - Para 1 planta, una altura de cornisa de tres con cincuenta (3,50) metros para cubierta plana y de cinco (5,00) para cubierta inclinada.
 - En las situaciones en que se admita una tercera planta estas dimensiones se incrementarán en 3,00 metros.
- Se permitirá la construcción de un garaje de una planta a rasante de calle para dos plazas con superficie máxima de 27 metros cuadrados y altura libre inferior a 2,20 metros. VER_ART. 78, A-7
- d) Si por el desnivel del terreno interior de la parcela se justificase establecer una rasante de explanación a cota superior a la de acera (rasante corregida), ésta no sobrepasará la altura máxima de 3,00 metros medidos en el punto medio del frente de la parcela, aplicándose entonces la medición de altura sobre parcela urbanizada, según se define en el Artº 22 de estas Normas.

B.6.- Alineaciones y rasantes

Se rigen por la ordenanza gráfica y por los planos del viario de proyecto. En todos los casos la rasante de aplicación en el interior de la parcela será la rasante corregida.

aet. 22.7 aat. 22.8 aet. 22.9

B.7.- Retranqueos y fachadas

La edificación quedará separada del lindero frontal al menos 5,00 metros, y 3,00 metros a linderos laterales con parcelas vecinas. El retranqueo mínimo respecto del lindero trasero será de 3,00 metros. Este mismo retranqueo será de aplicación a los frentes en aquellas parcelas que lo tengan a dos calles, así como a las que se localicen en las manzanas AR-30, AR-31 y AR-32 de Tabaiba Alta. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

La aplicación de la ordenanza gráfica persigue una disminución del impacto ambiental, recurriendo con carácter general a un escalonamiento de las plantas que posibiliten una buena adaptación al territorio y una mejora del aprovechamiento paisajístico.

B.8.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados

Se consideran habitables y sólo se admiten incluidos dentro del cómputo de la edificación.

B.9.- Acondicionamiento de la parcela

Cuando por razones de topografía sea necesario disponer muros de contención en su interior, su altura máxima no podrá superar los 3,00 metros y la separación de sus alineaciones no será en ningún caso inferior a 2,00 metros.

La nivelación del terreno precisa para adaptarse las edificaciones al marco urbano se llevará a cabo donde resulte necesario, de modo que el perfil resultante no exceda en más o menos 2.00 metros, el del terreno natural.

B.10.- Condiciones específicas de las distintas plantas

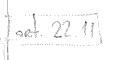
Las dificultades topográficas del suelo ordenado exigen considerar las dos situaciones reales de relación entre la edificación y el viario, según se trate de parcelas que ascienden a partir de la calle de acceso o bien, que descienden a partir de la misma. Será de aplicación a estos efectos el cuadro resumen incluido en el apartado A.10 del Artículo 79 de estas Normas Urbanísticas.

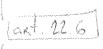
B.11.- Tipología de la edificación

Viviendas unifamiliares adosadas, con jardín y con obligatoriedad de dotarlas con dos plazas de garaje por vivienda.

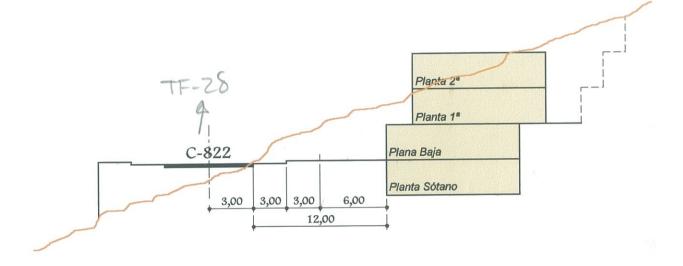
Cuando la edificación se proyecte en cuerpos separados deberá respetarse entre ellos una separación igual al doble de la fijada para separación a linderos, con obligatoriedad de crear fachadas a dichos espacios. En ningún caso la longitud máxima del frente en cada cuerpo será superior a 32,00 metros.

aet 65 et. 22.3









B.12.- Casos singulares

- a) En el supuesto de parcelas cuya forma y dimensiones ocupen fachada a dos calles, una superior y la otra inferior, la rasante origen para la medición de los parámetros aquí definidos será en todos los casos, la de la cota inferior.
- b) La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una (1) planta la altura máxima permitida, primando la adaptación topográfica.
- c) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la altura mayor de las fachadas enfrentadas, sin que en ningún caso se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El espacio libre restante habrá de recibir un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.
- d) Cuando la pendiente media de la parcela sea superior al 40% se podrá ocupar con garaje la superficie de retranqueo de la edificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Ladera abajo: que el forjado de cubierta del garaje no rebase la cota de rasante del vial en el frente de la parcela.

Artº 80.- Ordenanza C.- (edificación especial con bajo comercial)

La presente Ordenanza pretende aprovechar las ventajas de localización de las parcelas sobre las que se asienta, anejas a la Carretera Comarcal C-822, para introducir usos de tipo urbano relacionados con la actividad comercial mezclados con la vivienda en la misma edificación. Parece prudente acudir a una definición específica de la resultante de la ocupación de la parcela por la edificación. Para ello se acompaña como anexo la propuesta gráfica de ocupación de las parcelas poniéndola en relación con la variación de pendientes presentes en el área.

C.1.- Régimen de usos

El uso básico de las zonas a las que se asigna este uso es el residencial, teniendo como uso pormenorizado característico el de vivienda unifamiliar aislada o adosada con uso comercial en una superficie no inferior al 20% de su planta baja (a cota de carretera).

Se admite, en cumplimiento de las condiciones generales de habitabilidad, el uso de vivienda en planta baja.

Lead The

Uso condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la misma. Esta superficie

computará a todos los efectos sin que pueda asignársele el exceso de edificabilidad que pudiera resultar del cálculo del número máximo de viviendas en cada parcela.

Serán usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos, (sociales, administrativos, docentes, etc.).

C.2.- Solar edificable

Debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima permitida será la señalada en el cuadro del Artículo 29.3 para cada uno de los tipos que categorizan el uso residencial.
- b) Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 16,00 metros de diámetro.
- c) La longitud mínima de fachada será de 10,00 metros.
- d) No se limita el fondo máximo edificable en la parcela. En cada planta será el que figura en los cuadros del apartado A.10 del Artículo 78 de estas Normas.

C.3.- Superficie máxima de ocupación

La ocupación máxima de parcela vendrá determinada exclusivamente por los retranqueos de parcela que se establecen en esta ordenanza.

C.4.- Condiciones de volumen

Edificabilidad máxima permitida: 1,20 m²/m².

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante, cuando se destine a aparcamientos o servicios, ni los garajes proyectados en rasante de carretera para cumplir las dotaciones mínimas exigidas en estas Normas.

C.5.- Altura máxima de la edificación

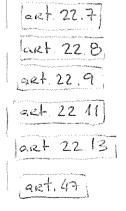
- a) La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas, que no puede exceder de las señaladas en los cuadros que a tal efecto se incluyen en el apartado A.10 del Artículo 79 de estas Normas.
- b) Se permitirán las siguientes alturas máximas dimensionales:
 - Para 1 planta, una altura de cornisa de tres con cincuenta (3,50) metros para cubierta plana y de cinco (5,00) para cubierta inclinada.
 - Para 2 plantas, una altura de cornisa de siete (7,00) metros, con azotea, y ocho cincuenta (8,50) con cubierta inclinada.
 - Para 3 plantas estas dimensiones se incrementarán en 3,00 metros.

art 21.1 art, 21 lart. 21.3 art, 21,4 art. 22 6



art 225





c) Se permite un escalonamiento máximo de una planta entre volúmenes independientes cuando la edificación se plantee en cuerpos separados en el sentido frente-fondo de parcela.

C.6.- Alineaciones y rasantes

Se rigen por la ordenanza gráfica y por los planos viarios de proyecto. En todos los casos, la rasante de aplicación en el interior de la parcela será la "rasante corregida". Según lo definido en el Artículo 22 de estas Normas Urbanísticas.

C.7.- Retranqueos y fachadas

act. 22.3

art. 22.4

art. 62

art. 65

art. 22.3

art. 65

La edificación quedará separada por su lindero frontal como mínimo 6,00 metros (15,00 metros con respecto al eje de la Carretera C-822) y 3,00 metros en los linderos laterales. El retranqueo trasero será de cinco (5) metros. En el espacio libre resultado del retranqueo frontal no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín y acceso.

C.8.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados

Se consideran habitables y sólo se admiten incluidos dentro del cómputo de la edificación.

C.9.- Condiciones específicas de las distintas plantas

Serán de aplicación en esta ordenanza los cuadros que a estos efectos se incluyen en el apartado A.10 del Artículo 78 de estas Normas, corregidos parcialmente con el contenido del cuadro que se adjunta

Ladera arriba de la C-822

Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	USO CARACTERÍSTICO	FONDO EDIFICABLE
3	PB – vivienda y	PB - 14 m.
	comercial	P1 - 12 m.
	P1 – vivienda	P2 - 12 m.
	P2 – vivienda	

N° DE PLANTAS BAJO RASANTE	USO CARACTERÍSTICO	FONDO EDIFICABLE
1	Sótano-garaje/almacén	Sótano - 14 m.

Ladera abajo de la C-822 (no se admite esta categoría residencial)

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO

C.10.- Tipología de la edificación

Viviendas unifamiliares aisladas o adosadas con jardín, con comercio en rasante de carretera con carácter general y con obligatoriedad de dotarlas con dos plazas de garaje por vivienda y una plaza de garaje cada 100 metros cuadrados de uso distinto del de vivienda.

En el caso de agregación de parcelas y previo Informe favorable de la Oficina Técnica Municipal se permite el adosamiento de viviendas, manteniéndose el retranqueo a linderos laterales de la parcela conjunta resultante, sin que la longitud del cuerpo edificatorio supere los 32,00 metros.

Cuando la edificación se proyecte en cuerpos separados deberá respetarse entre ellos una separación mínima de 6,00 metros, con obligatoriedad de crear fachadas a dicho espacio.

C.11.- Casos singulares

- a) En el supuesto de parcelas cuya forma y dimensiones ocupen fachada a dos calles, una superior y la otra inferior, la rasante origen para la medición de los parámetros aquí definidos será en todos los casos la de cota inferior.
- b) El caso anterior no puede, en ninguna circunstancia, dar como resultado formal un volumen distinto de la aplicación de las condiciones de esta ordenanza.
- c) La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una (1) planta la altura máxima permitida, primando la adaptación topográfica.
- d) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la altura mayor de las fachadas enfrentadas, sin que en ningún caso se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El espacio libre restante habrá de recibir un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

Artº 81.- Ordenanza D: Normas y condiciones específicas del uso dotacional

El uso dotacional, tanto de carácter público como de carácter privado, se pretende enmarcar en los parámetros físicos que regulan el uso residencial al objeto de su utilización estratégica tanto en la singularización de puntos concretos del territorio ordenado como en la formalización del espacio colectivo. Para ello se aportan las determinaciones de esta ordenanza, que a continuación se detallan para cada una de las clases de equipamiento.

81.1. Uso comercial (en parcelas con este uso característico)

D.1.1.- Condiciones generales

Se localiza exclusivamente en la manzana de parcela única AD-3, en Tabaiba Alta. Formará un conjunto unitario desde el punto de vista de su localización urbana, así como de sus accesos y formalización.

Usos compatibles:

Administrativo, oficinas, servicios públicos, espacios libres, asociativo, sanitario, cultural asistencial y

docente.

Usos incompatibles:

Todos los demás.

D.1.2.- Solar edificable:

Superficie mínima: La señalada en los planos para este uso principal (AD-3).

D.1.3.- Superficie máxima de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima será de 0,5 (50% de la superficie de la parcela).

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

D.1.4.- Condiciones de volumen

La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m²/m²

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecte bajo rasante cuando se destine a uso de aparcamientos o servicios complementarios del uso comercial, ni los garajes en rasante de calle para cubrir el número mínimo de plazas determinado por estas Normas.

D.1.5.- Altura máxima de la edificación

Una planta con altura de cornisa de tres con cincuenta (3,50) metros, con azotea, y cuatro con sesenta (4,60) metros con cubierta inclinada.

D.1.6. Retranqueos y fachadas

Con carácter general se establece un retranqueo de tres (3,00) metros a todos los linderos, debiendo tener el tratamiento de fachadas vistas todos los paramentos exteriores de la edificación.

D.1.7.- Dotación de aparcamientos

Este uso viene obligado a una dotación de aparcamientos en el interior de la parcela de una (1) plaza de 2,50 x 5,00 metros cada 100 m² de edificación.

81.2. Uso social (en parcelas con este uso característico)

Se localiza en las manzanas AD-5 y AD-6 de Tabaiba Alta y MD-1a y MD-1b de Tabaiba Media. Formará un conjunto unitario desde el punto de vista de su localización urbana, así como de sus accesos y formalización.

D.2.1.- Régimen de usos

Usos compatibles: Administrativo, oficinas, servicios públicos, espacios libres, asociativo, sanitario, cultural, asistencial y docente.

Usos incompatibles: Todos los demás.

D.2.2.- Solar edificable

Superficie mínima: Aunque las manzanas en que se localiza este uso se delimitan en parcela única, podrán segregarse parcelas para proyectos específico dentro de este uso. En este caso la superficie mínima segregable será de 500 metros cuadrados.

D.2.3.- Superficie máxima de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela de 0,60 (60% de la superficie neta). El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

D.2.4.- Condiciones de volumen

Edificabilidad permitida: 0,60 m²/m²

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecte bajo rasante en los siguientes casos:

- a) Cuando se destine a uso de aparcamientos o servicios complementarios del uso social o a garajes en rasante de calle para cubrir el número mínimo de plazas determinado por estas Normas.
- b) Cuando se destine al uso característico o a los determinados como compatibles en parcelas situadas ladera abajo de la Carretera C-822, que, por razones de topografía resultan vivideras.

4

D.2.5.- Altura máxima de la edificación

Una planta con altura de cornisa de 3,50 metros, con azotea, y 4,60 metros con cubierta inclinada.

La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación bajo rasante de Carretera C-822, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una planta la altura máxima permitida.

D.2.6. Retranqueos y fachadas

Con carácter general se establece un retranqueo de tres (3,00) metros a todos los linderos, debiendo tener el tratamiento de fachadas vistas todos los paramentos exteriores de la edificación.

En las manzanas MD-1a y MD-1b situadas en la margen de la Carretera C-822 el retranqueo será de cinco con cincuenta (5,50) metros en todo el frente a esta vía, con el fin de cumplir lo establecido a estos efectos en la vigente legislación de carreteras de Canarias, manteniéndose el retranqueo general en los restantes linderos.

D.2.7.- Dotación de aparcamientos

Este uso viene obligado a una dotación de aparcamientos en el interior de la parcela de una (1) plaza de 2,5 x 5 metros cada 100 metros cuadrados edificabilidad que se materialice.

81.3. Uso característico: Deportivo (en parcelas con este uso característico)

D.3.1.- Condiciones generales

Se localiza en la manzana de parcela única AD-2, en Tabaiba Alta. En concordancia con el objetivo urbanístico general que desde esta Normas se plantea para el sector de Tabaiba, este uso se materializará con la construcción de pistas deportivas a cielo abierto, permitiéndose la edificación propia de los usos complementarios de esta actividad.

Usos compatibles: Servicios públicos, jardines y juegos de niños

Usos incompatibles: Todos los demás.

D.3.2.- Condiciones de la parcela

Superficie mínima: La señalada en los planos para este uso característico (AD-2).

D.3.3.- Condiciones de la edificación

Edificabilidad permitida: 0,20 m²/m²

Ocupación: La exigida por las instalaciones asociadas al uso deportivo específico que haya de implantarse.

Altura máxima: La exigida por la instalación específica de los usos deportivos que haya de implantarse

81.4. Uso característico: Docente (en parcelas con este uso característico)

AD-5

D.4.1.- Condiciones generales

Formará un conjunto unitario desde el punto de vista de su localización urbana, de sus accesos y formalización, con vistas al aprovechamiento de la edificación existente (Colegio Alemán) o al diseño de las nueva edificaciones destinadas a este uso.

Usos compatibles: Administrativo, oficinas, asociativo, cultural y deportivo. Se admitirá el uso de vivienda en una superficie no superior al 4% de la edificabilidad total asignada a este uso.

Usos incompatibles: Todos los demás.

D.4.2- Solar edificable

Superficie mínima: la señalada en el plano de zonificación y usos pormenorizados para este uso.

D.4.3. - Superficie máxima de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima será de 0,60 (60% de la superficie neta de parcela)

D.4.4.- Condiciones de volumen

La edificabilidad máxima permitida será de 0,45 m²/m²

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecte bajo rasante cuando se destine a uso de aparcamientos, ni los garajes en rasante de calle para cubrir el número mínimo de plazas determinado por estas Normas.

La edificabilidad que se materialice deberá distribuirse en su interior de modo que ningún alzado (altura aparente) supere en más de una (1) el número máximo de plantas permitido.

Altura máxima: tres (3) plantas de cornisa de once (11) metros con azotea y trece (13) metros con cubierta inclinada.

D.4.5 Retranqueos y fachadas

Con carácter general se establece un retranqueo de cinco (5,00) metros a todos los linderos, debiendo tener el tratamiento de fachadas vistas todos los paramentos exteriores de la edificación.

D.4.6.- Dotación de aparcamientos

Este uso viene obligado a una estación de aparcamiento en el interior de la parcela de una (1) plaza cada 100 metros cuadrados de edificación.

81.5. Uso de Espacios Libres (en parcelas con este uso característico)

D.5.1.- Condiciones generales

Usos compatibles: Servicios públicos, espacios libres y deportivo.

Usos incompatibles: Todos los demás.

D.5.2.- Condiciones de las parcelas

Superficie mínima: la señalada en el plano de zonificación u usos pormenorizados para las parcelas destinadas a este uso.

D.5.3.- Condiciones de volumen

Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m² sobre superficie neta de parcelas con superficie superior a 600 metros cuadrados. No se permite la edificación en parcelas de superficie inferior a la señalada.

Ocupación máxima: 5% de la superficie neta de parcela. Altura máxima: una planta con altura de cornisa no superior a 4,50 metros

D.5.4.- Régimen especial de protección

Los suelos calificados como espacios libres de uso y dominio público sobre los que recaiga, además, el carácter de protección, según se determina en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados y en el Anexo 1 de estas Normas quedarán afectados por las siguientes limitaciones:

a) En protección de la Autopista del Sur (TF-1): las determinadas por la legislación de Carreteras de Canarias para las zonas de servidumbre y afección esta zona.

- b) En protección de laderas de los Barrancos de La Higuera y Los Guirres: no se permite ninguna intervención que pueda altera el estado natural de estos espacios con la excepción de aquéllas que tengan por objeto dotarlos de la una accesibilidad mínima para personas con la finalidad de paseo o mantenimiento.
- c) En protección de la manzana ML-1 en Tabaiba Media: dado que el objeto de protección de este suelo es la conservación de sus valores naturales y paisajísticos, no se permiten a otras intervenciones en su interior más que las relativas a la potenciación de estos valores y las de mantenimiento, así como las de interés general con carácter didáctico o científico.

Artº 82.- Régimen urbanístico de la red viaria

El área de Tabaiba Media y Alta, objeto de esta Modificación de Normas Subsidiarias, limita al naciente con la Autopista del Sur (TF-1), catalogada como vía de interés regional en el vigente Plan de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Canarias.

A su vez, la Carretera Comarcal C-822 atraviesa transversalmente aquél área, excluyéndose del suelo urbano clasificado una banda de terreno de doce (12) metros de ancho, cuyo eje es coincidente con el de la calzada de esta carretera.

El articulado de estas Normas Urbanísticas y la propia delimitación del suelo clasificado determinan la línea de edificación sobre el borde exterior de la zona de servidumbre en ambas vías, de acuerdo con lo establecido en el vigente Reglamento de Carreteras de Canarias.

El resto del sistema viario del suelo urbano clasificado está compuesto por vías urbanas de carácter local, que no están afectados por la Ley 9/91 (de Carreteras) de Canarias.

S/C de Tenerife, octubre de 1999

ARQUITECTOS

Fdo: Rubén Henríquez Guimerá

Fdo.: Aurelio Hernández Martínez

ANEXO

Se contienen en este Anejo los cuadros correspondientes a los parámetros urbanísticos básicos que caracterizan las distintas zonas determinadas por la ordenación del suelo urbano objeto de esta Modificación de Normas Subsidiarias. Complementan a los que se concretan en el articulado de estas Normas correspondiente a las ordenanzas particulares de los usos.

Los datos relacionados son, en cualquier caso, vinculantes y se han estructurado de acuerdo con la distribución de manzanas que figura en el Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados. En ellos se incluyen los que, referidos a la edificabilidad, mejor determinan los derechos al aprovechamiento de apropiación asociado a los solares resultantes del proceso de urbanización. Estos son los siguientes, asignados a cada una de las manzanas resultantes:

- Superficie.
- Número máximo de viviendas construibles
- Coeficiente de edificabilidad, en metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de solar urbanizado.
- Dotación mínima de aparcamientos en parcela edificable
- Uso característico asignado y su categoría, en su caso
- Superficie mínima de vivienda equivalente, a los efectos de la asignación del número máximo de viviendas por parcela
- Ordenanza particular aplicable de las Normas Urbanísticas
- Aprovechamiento lucrativo en unidades de edificabilidad

CARACTERISTICAS PORMENORIZADAS DE LA ORDENACION

(m)	(m)									
		Segreg.	Agrup.	(124) (142 %)	(m ₂)	(rgpr)	(O PRINCIPAL)	(112)	APLICABLES	(1112)
						Tabalba Alta				たった 一人の大学は
							4	,	22	
AR-1	\$ 698	25	27	09'0	3 419	20	residencial I	125	A (art" /9) / B (art" 8U)	3419
AR-2	10 671	41	51	09.0	6 403	82	residencial 1	125	A (art° 79) / B (art° 80)	6 403
AR-3	14 754	62	71	09.0	8 852	124	residencial I	125	A (art 79) / B (art 80)	8 852
AR-4	8 198	32	39	09'0	4 9 1 9	64	residencial I	125	A (art° 79) / B (art° 80)	4919
AR-5	18 536	92	83	09.0	11 122	152	residencial I	125	A (art° 79) / B (art° 80)	11 122
AB-6	6.402	24	31	09.0	3 841	48	residencial I	125	A (art° 79) / B (art° 8b)	3 841
AR.7	17 766	74	85	09.0	10 660	148	residencial I	125	A (art° 79) / B (art° 80)	10 660
AR-8	6 0 9 1	15	82	09.0	3 655	30	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	3 655
0-3V	3 897	. 02	12	09'0	2 338	20	residencial II	200	A (art" 79) / B (art" 80)	2.338
4R-10	6 0.47	24	27	09'0	5 425	48	residencial II	200	A (art 79) / B (art 80)	5 425
AP-11	13 977	: e	42	09.0	8 386	09	residencial II	200	A (art 79) / B (art 80)	8 386
AP-17	20.657	9,05	08	09.0	16 070	100	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	16 070
AP-13	25 532	: ::	11	09'0	15 319	106	residencial II	200	A (art 79) / B (art 80)	15319
PI-AV	2817		. cc	09'0	1 690	14	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	1 690
AR-14	\$ 688	. 7	17	09'0	3 413	28	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	3 413
AP-16	5 714	: ::	1.	09.0	3 428	56	residencial II	200	A (art 79) / B (art 80)	3 428
AR-17	979	38	30	09.0	5 987	95	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	5 987
AR-18	22 444	23	67	09'0	13 466	104	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	13 466
01-20	6 335	5	50		4 051	30	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	4 051
AR-20	6.541	<u> 7</u>	70	09:0	3 925	28	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	3 925
AR-21	11 643	50	32	09'0	986 9	58	residencial II	200	A (art 79) / B (art 80)	986 9
AR-22	4 229	ì =	13	0.60	2 537	22	residencial II	200	A (art 79) / B (art 80)	2 537
AB-73	2.086	٥	9	09'0	1 252	12	residencial II	200	A (art, 19) / B (art, 80)	1 252
AR-24	1 740	-3	\$	09'0	1 044	«	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 8p)	1 044
AR-25	5 928	26	57	1.20	7 114	112	residencial III	125	C (art° \$1)	7 114
AR-26	3 734	24	36	1.20	4 481	89	residencial III	125	C (art, 81) (20)	4 481
VZ-27	3 000	26	30	1.20	3 719	52	residencial III	125	C (art°SI)	3 719
AR-28	6.490	58	62	1.20	7 788	116	residencial III	125	C (art° 81)	7 788
AB-20	3 739	· E	36	1.20	4 487	62	residencial III	125	C (art° 81)	4 487
4R-30	4 347	1.1	17	09'0	2 608	34	residencial IV	150	A (art° 79)/B (art° 80)	2 608
AR-31	12.450	49	\$0	09.0	7 470	86	residencial IV	150	A (art° 79)/B (art° 80)	7.470
AB.37	1 742	. 9	7	09.0	1 045	12	residencial IV	150	A (art" 70) B (art" S0)	1 045
	1	•							000	
Suma residencial	281 966	986	1 183		186 899	1 972				186 899

N: VIVEXDAS = SOP. PARCELA , COEF. EDIFICAZILIDAD

S.C. VIV. Experimental Conference of the Confere

MANZANAS	SUPERFICIE	N*DE	COEFICIENTE DE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD NETA	DOTACION DE APARCAMIENTOS	USO	SUPERFICIE VIV. EQUIFAL.	ORDENANZAS PARTICULANES	APROFECHABITENTO LUCRATIVO
(m ₃)	(ru)		(m3/m3)	(r#)	(uds.)		(111)	APLICABLES	(14)
AD-1	\$ 292	ŀ	0,45	3 731	83	docente público	ļ	D (art° 82)	0
AD-2	4 963	:	0.20	993	50	deportivo	}	D (art° 82)	0
AD-3	166	:	09.0	595	10	concreial	;	D (art° 82)	595
AD-4	26 167	į	0.45	11 775	262	docente privado	;	D (art' 82)	11 775
AD-5	1 829	;	09:0	1 097	18	social	;	D (art° 82)	1 097
9-OV	2 050	;	09.0	1 230	21	social	:	D (an° 82)	1 230
Suma dotacional	44 292	. 0		12,01	443				14 697
AJ-1	266	1	l	1	1	jardín	ŧ	D (art°82)	i
AJ-2	629	:	l	1	;	jardin	1	D (art° 82)	:
AJ-3	9 5 1 9	ŀ	0.05	476	ł	parque urb.	•	D (art° 82)	t
AJ-4	1 040	;	0.05	52	;	juego niños	;		í
AJ-5	379	;	ţ	1	:	jardín	ı	D (art° 82)	:
AJ-6	392	ł	ŀ	1	:	jardín	1		;
AJ-7	171	;	1	:	ì	jardín	1		ŧ
AJ-8	12 465	1	:	1	:	jardin	;		;
AJ-9	195	:	1	;	:	parque urb.	1		;
AJ-10	23.5	ì	ŧ	ı	ı	jardin	:		ţ
AJ-11	2 190	;	0.05	110	:	jardín	1	D (art° 82)	:
AJ-12	394	ì	:	;	ı	ezeld	:	D (art° 82)	;
AJ-13	645	1	;	ı	:	jardin	1	D (art° 82)	i
AJ-14	120	;	ŧ	;	ı	jardin	:	D (art° 82)	:
AJ-15	107	;	ŧ	;	:	jardin	;	D (art° 82)	:
AJ-16	158	;	ŧ	;	:	jardin	ł		:
AJ-17	881	;	:	;	1	jardin	:	D (art° 82)	:
AJ-18	304	:	;	ı	1	jardin	:	D (art° 82)	:
AL-1	13 707	ł	:	;	ŀ	área natural	:		;
AL-2	16 230	;	ı	1	:	área natural	1	D (art° 82)	:
AL-3	4341	1	;	1	;	área natural	:		:
AL-4	12 470	:	;	ı	1	área natural	;	D (art° 82)	:
Suma esp. libres	76 888	. 0	;	637	0		?	4.	0

Waterproof.

The state of the s

2/3

Control of the same	The state of the s								-	
MR-1	4 552	6	14	09.0	2 731	18	residencial II	200	A (arto 79) / B (arto 80)	2.731
MR-2	16 045	40	48	0.60	9 627	80	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	9 627
MR-3	926 9	15	21	09.0	4 156	30	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	4 156
MR-4	18 820	44	56	09.0	11 292	88	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	11 292
MR-5	10 123	26	27	09.0	5 353	52	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	5 353
MR-6	9 448	53	09	0.80	7 558	106	residencial V	125	A (art° 79) / B (art° 80)	7 558
MR-7	20 204	28	64	0.80	8 004	116	residencial V	125	А (ат° 79) / В (ат° 80)	8 004
MR-8	9 131	52	58	08.0	7 266	104	residencial V	(125)	A (art° 79) / B (art° 80)	7 266
MR-9	2 422	13	16	0.80	1 938	26	residencial V	125	A (art° 79) / B (art° 80)	1 938
MR-10	10 300	27	31	09.0	6 180	54	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	6 180
MR-11	4 089	1	12	09.0	2 453	22	residencial II	200	A (art° 79) / B (art° 80)	2 453
MR-12	9 262	47	59	0.80	7 410	94	residencial V	125	A (art° 19) / B (art° 80)	7 410
Suma residencial	121 322	395	466		73 967	190				73 967
MD-13	2 824			09.0	1 694	28	social	;	C (art° 81)	1 694
MD-11	2 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8		:	09.0	2 933	49	social	;	C (art° 81)	2 933
MD-2	913			0.40	365	1	infr. de serv.	:	C (art° 81)	1
Suma dotacional	8 625		0		4 992	77				4 627
MJ-1	763			ı	1	1	jardín	1		ı
MJ-2	759		1	1			jardín	1		1
MI-3	766		1	1	1	1	jardín	1		1
MI-4	36		;	1	1	i	jardín	1	D (art° 82)	1
MI-5	503		:	1	I	;	jardín	1		:
9-IW	15 185		1	0.05	759	1	jardín	1	D (art° 82)	:
	186		1	1	1	1	jardín	I		:
ML-1	40 259		;	1	ı	:	de protección	1		1
ML-2	4 491		1	;	1	1	de protección	1		1
ML-3	7 415		1	1	1	1	de protección	;		:
ML-4	487		1	:	1	1	de protección	;		;
ML-5	1 560		1	;	-	ı	de protección	:	D (art° 82)	1 *
						•				
Suma esp. libres	72 410		0		759	0				0

3/3

ArROVECHAMIENTO
LUCRATIVO
(m²)

OKDENANZAS PARTICULARES

SUPERFICIE VIV. EQUIVAL.

USO PRINCIPAL

DOTACION DE APARCAMIENTOS (uds.)

NETA (m²)

DE EDIFICAB. (m²/m²)

Segreg. Agrup.

(100)

(m3)

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD

MANZANAS SUPERFICIE

 (m^2)

APLICABLES

Nota : El cálculo del número máximo de viviendas se ha efectuado bajo la doble hipótesis de sumar las correspondientes a cada una de las parcelas de una manzana (segregadas) y de considerar la totalidad de cada manzana como parcela única (agrupadas).