

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARRECIFE****ANUNCIO****15.653**

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 5 MANEJE 2, aprobadas definitivamente.

**9.- ORDENANZAS REGULADORAS.-**

El objetivo de este apartado consiste en la redacción de las Ordenanzas que regulan la edificación y urbanización del Plan Parcial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley del Suelo y el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, quedando no obstante todo ello bajo el superior cumplimiento de todo el Plan General de Arrecife.

**9.1.- GENERALIDADES.-****9.1.1.- ALCANCE DE LAS ORDENANZAS.-****9.1.1.1.- TERRITORIAL.-**

Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación Urbana tal y como está delimitado en la información gráfica.

**9.1.1.2.- TEMPORAL.-**

Desde el momento de su aprobación definitiva, tendrán estas Ordenanzas vigencia indefinida, hasta su modificación o sustitución.

**9.1.2.- LICENCIAS.-****9.1.2.1.- ACTOS SUJETOS A LA LICENCIA.-**

Estarán sujetos a previa licencia los actos que enumera el artículo 242 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la misma.

Además de los expresados, precisarán previa licencia municipal los actos sujetos a Licencia enumerados en el artículo 262 del Título II-Capítulo II del P.G.O.U. del Municipio de Arrecife.

Los plazos para solicitar la preceptiva licencia se computarán de conformidad con lo establecido en el Apartado 7.3 de la presente Memoria.

**9.1.2.2.- CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRA.-**

1) Las licencias se declararán automáticamente caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento. Todo ello sin perjuicio de solicitar prórroga de la licencia que será concedida caso de que no hayan cambiado las condiciones urbanísticas sobre las que fue concedida la inicial.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un período superior a tres meses pudiéndose solicitar prórrogas de tres meses para volver a comenzarlas y a continuación volverán a regir los plazos que estaban previstos en tiempo para su terminación.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número, o de no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo no superior a seis meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2) Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a efecto en los plazos que se establezcan, todo ello sin perjuicio de los expedientes sancionadores e infracción urbanística que pudiera incoarse.

3) Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se considerarán como no autorizadas dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia.

Si en el momento de solicitar prórroga de una licencia caducada las condiciones urbanísticas hubiesen cambiado con respecto a aquellas que dieron lugar a su otorgamiento, se estará a lo dispuesto en las siguientes actuaciones:

a) Si la obra no hubiese comenzado se concederá la prórroga debiéndose reformar el proyecto y solicitar nueva licencia de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

b) Si la obra estuviese comenzada, pero no ejecutada el 50% de la misma, extremo que debe ser comprobado por los técnicos municipales, se estará a lo preceptuado en el apartado anterior.

c) Si estuviese realizado más de un 50% se le concederá una última prórroga en los términos establecidos en el apartado b) y c) del artículo anterior.

#### 9.1.2.3.- PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACION.-

1) Los proyectos de obras de edificación distribuyéndose en:

- Obras en los Edificios:

a.- Restauración.

b.- Conservación y Reparación.

c.- Rehabilitación y Reforma.

d.- Reestructuración.

- Obras de Demolición.

- Obras de Ampliación.

- Obras de Nueva Planta.

Contendrán Memoria Descriptiva y, en su caso, justificativa de las obras a realizar, planos en los que se grafie la actuación y presupuesto. Se redactarán con el nivel de detalle acorde con las características de la obra a realizar, e igualmente cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación y, en su caso, las instrucciones que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento de Arrecife.

Deberán presentarse firmados por el facultativo técnico competente.

2) A todo proyecto de obra de edificación sea nueva planta, de ampliación, o en el edificio se acompañará una hoja de características, suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, su relación con el planeamiento vigente y el uso a que destina.

3) Se consideran obras menores aquellas que no afecten a la estructura del edificio ni a un cambio sustantivo en la organización y distribución de las plantas del edificio. Asimismo se considerará obra menor la apertura o reforma de huecos de fachada, siempre que no afecte a su composición general y en cualquier caso que sea de una superficie inferior al 10% de la misma.

Las licencias en obras menores estarán sujetas a los mismos requisitos que en las obras generales de edificación, en cuanto a presentación de documentación y trámites para su concesión.

Según sea la naturaleza de la obra a realizar, se precisará distinto proyecto técnico. A otros efectos se distinguen en:

a) Obras de nueva planta, cuyo proyecto se compondrá de:

1º) Plano de emplazamiento, a escala mínima de 1:1000, señalando la situación del edificio en relación a las vías públicas, edificios y otros puntos que sirvan para una perfecta identificación.

2º) Plano topográfico del terreno a escala mínima de 1:200, que reflejará todas las circunstancias en relación con las vías públicas (alineaciones, rasantes, anchura de la calle, servicios existentes, etc.) y con relación a los predios o fincas colindantes (patios, luces y vistas de huecos, servidumbres, etc.). Asimismo contendrá la delimitación del terreno afecto a la construcción.

3º) Planos a escala mínima de 1:100 de todas y cada una de las plantas del edificio, de sus fachadas exteriores e interiores, y secciones en que se defina de modo preciso las características de la obra y materiales a utilizar en los paramentos visibles desde la vía pública.

4º) Plano a la misma escala de la red de evacuación de aguas pluviales y residuales, así como de abastecimiento de agua, indicándose el punto exacto de acometida a las redes municipales y características de las redes correspondientes.

5º) Memoria explicativa del proyecto, presupuesto del mismo y pliegos de condiciones facultativas, con expresa justificación del cumplimiento de las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

6º) Cualesquiera otros documentos o planos que se consideran convenientes o necesarios por su autor o vengán impuestos por normas de general observancia.

b) Obras de reforma.

Cuando se trata de obras de reforma se acompañarán planos de plantas, fachadas y secciones a escala mínima de 1:100 con el detalle preciso, con memoria, presupuesto y pliego de condiciones facultativas así como plano que refleje la situación del inmueble y el estado actual de la parte objeto de la reforma.

c) Obras menores.

En aquellas obras que no precisen proyecto técnico, se acompañará a la petición de la licencia memoria descriptiva de las mismas, presupuesto detallado, y croquis de los trabajos, si fuera necesario para su comprensión.

9.1.2.3.1.- PLAZOS DE EJECUCION EN LOS PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACION.-

Los proyectos de obras de edificación (especialmente los de nueva planta y ampliación), deberán llevar un plazo de ejecución que no superará en ningún caso dos años por cada 1.000 metros cuadrados edificados y un período igual por cada otros mil metros o fracción.

Transcurrido este período sin haber solicitado el reconocimiento final de la obra, la licencia se considerará caducada, debiéndose, en todo caso, solicitar la renovación de la misma.

Razonadamente y cuando las dificultades estructurales de la obra así lo aconsejasen el promotor podrá solicitar mayores plazos, previo informe de las oficinas técnicas municipales.

9.1.2.4.- LICENCIA DE APERTURA E INSTALACION DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES Y MERCANTILES.-

Estará sujeta a licencia la apertura e instalación de establecimientos industriales y mercantiles, así como su traslado, ampliación modificación de tal manera que la actividad, las características de su instalación y el local donde se realiza coincidan en todos sus términos con la licencia que se posea.

La intervención Municipal tenderá si los locales e instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, y las que, en su caso, estuvieran dispuestas en los planes de Urbanismo y en el Registro de actividades, insalubres, nocivas y peligrosas.

A la solicitud de licencia de instalación habrá de acompañarse proyecto técnico en triplicado ejemplar comprensivo de:

a) Memoria descriptiva de las actividades, elementos o maquinaria a instalar con sus características, molestias susceptibles de producir y elementos correctores a instalar.

b) Presupuesto detallado de las obras e instalaciones.

c) Planos a escala 1:100 de los locales e instalaciones, con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas, si las hubiere.

d) Plano de situación del edificio donde se instala la actividad a escala 1:1000, que abarque un entorno no inferior a un círculo de 100 metros de radio, planos de situación del local dentro del edificio a escala 1:100 tanto en planta como en sección, con señalamiento en éste de los usos y actividades a que se destinen los locales colindantes.

e) Además los proyectos correspondientes a la naturaleza de las obras que hayan de realizarse, con el detalle requerido en estas Ordenanzas si las hubiere.

Concluida la instalación deberá el interesado solicitar licencia de apertura del local y puesta en funcionamiento de la actividad, que se otorgará previa comprobación de que las obras e instalaciones se han ejecutado conforme a la licencia concedida y que los elementos correctores cumplen adecuadamente su función.

#### 9.1.2.5.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.-

En todas aquellas construcciones de nueva planta, ampliación de las existentes o modificación de su estructura interior deberá obtenerse licencia de primera utilización antes de poder destinar la edificación a lo fines previstos.

Para todo ello, el interesado habrá de solicitarla del Ayuntamiento, quien lo otorgará siempre que la Construcción se haya ajustado a los términos de la licencia, cumpla las determinaciones urbanísticas vigentes y los usos a que se pretenda destinar sean conformes con el Ordenamiento Jurídico.

Hasta que dicha licencia esté otorgada, no podrá utilizarse el edificio ni efectuarse las correspondientes conexiones a las redes municipales de agua, saneamiento, etc.

#### 9.1.2.6.- LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS Y RELLENOS.-

La licencia para obras de explanaciones, desmontes o rellenos se solicitará acompañando planos de escala mínima de 1:500, con curvas de nivel de metro en metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando la edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideran necesarios para calcular el volumen de las obras. En la memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

En todo caso será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas.

9.1.2.7.- REALIZACION DE LAS ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.- Las obras se realizarán con estricta sujeción a los planos presentados a las condiciones impuestas, a las generales de Policía y a las que se comuniquen por la Alcaldía durante el curso de las mismas de acuerdo con sus atribuciones y con la normativa vigente.

Cuando en el curso de los trabajos se quisiera introducir modificación alguna, se dará conocimiento de ella a la Alcaldía la que pasará el escrito a los Servicios Técnicos Municipales, con cuyo requisito bastará para otorgar la autorización si se trata de una modificación de detalle; mas si fuere una reforma de importancia la que se pretendiere, se seguirá el mismo procedimiento y análogos plazos que lo determinado para el otorgamiento de nuevas licencias.

#### 9.1.2.8.- COMPROBACION.-

Toda licencia queda sujeta a una comprobación final de los técnicos municipales, quienes informarán a la Alcaldía si se han cumplido o no las condiciones impuestas.

A estos efectos deberá el titular de la licencia notificar la conclusión de las actividades amparadas por la misma, salvo en el caso de obras menores que no será necesario.

Al mismo tiempo se informará sobre el presupuesto definitivo o liquidación de las obras para aplicación de la liquidación definitiva.

#### 9.1.2.9.- INSPECCION.-

La solicitud y obtención de cualquier licencia lleva implícita la autorización al Alcalde y sus agentes para inspeccionar cuantas veces lo estimen conveniente las actividades objeto de aquellas y penetrar con este fin en terrenos, locales o viviendas de propiedad privada.

A los efectos de la obligada inspección de obras, se tendrá a disposición de los técnicos o las autoridades municipales, en sitio bien visible, donde se conserven en buen estado y puedan consultarse con facilidad, un ejemplar de los planos y memoria del proyecto sellados por el Ayuntamiento.

Si el titular de la licencia incumpliera estas obligaciones o impidiera las revisiones correspondientes, podrá la Alcaldía declarar caducada la licencia y clandestinas las obras con las consecuencias que de ello se deriven y sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

#### 9.1.2.10.- OTRAS LICENCIAS.-

Las restantes actividades enumeradas en el artículo 9.1.2.1. que precisen licencia, deberán ser autorizadas previa solicitud del interesado a la que se acompañará memoria descriptiva de la misma y planos a escala y con el detalle suficiente para su perfecta comprensión.

#### 9.1.2.11.- DAÑOS EN LA VIA PUBLICA.-

Toda licencia lleva consigo el compromiso y la obligación de reparar cuantos daños se ocasionen en la vía o servicios públicos como consecuencia de la actividad autorizada.

#### 9.1.2.12.- RESPONSABILIDAD.-

El peticionario de la licencia, el propietario del terreno, el empresario de las obras y el Facultativo que las dirija serán solidariamente responsables ante la Autoridad Municipal, por este mero hecho, de todas las incidencias que puedan ocurrir en el curso de las obras, a no ser que comuniquen su sustitución.

#### 9.1.2.13.- SANCIONES.-

Toda actuación que contradiga las normas, planeamiento urbanístico o condiciones de las licencias dará lugar a las sanciones correspondientes previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 9.1.2.14.- REVOCACION Y ANULACION DE LICENCIAS.-

Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras, que de haber existido la razón, habría justificado la denegación, y podrán serlo cuando se aceptaren nuevos criterios de apreciación.

También podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas a su ser y estado primitivo cuando resultaren otorgadas erróneamente.

La revocación fundada en la adopción de nuevos criterios de apreciación y la anulación por causas de errores padecidos, comportarán el cese de los daños y perjuicios que se causaren.

Igualmente quedarán sin efecto las licencias si se incumplieran las condiciones que estuvieren subordinadas.

#### 9.1.2.15.- EJECUCION O SUSPENSION DE LAS OBRAS.-

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución o suspensión de obras de acuerdo con lo señalado en los artículos 248 a 256 de la Ley del Suelo y en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la citada Ley.

#### 9.2.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS URBANISTICOS.-

##### 9.2.1.- VIAS MUNICIPALES.-

Se consideran vías municipales todas aquellas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Municipio de Arrecife. Todas estas vías municipales serán de dominio y uso público cualquiera que sea la persona o entidad que ejecute su apertura y urbanización.

Estas vías constituyen los sistemas generales de comunicación e intercambio según la definición del artículo 256 del P.G.O.U. del Municipio de Arrecife.

Las vías públicas son aquellos espacios de configuración regular destinadas a poner en comunicación todos los lugares del sector ordenado y cuyo uso es el paso de personas y vehículos.

Las vías públicas se clasifican en:

- Vías principales: Que son las previstas en el Plan General cuyo objeto es poner en comunicación los distintos sectores del Término Municipal entre si y con las carreteras correspondientes.

- Vías secundarias: Que son las previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana para conexas las distintas parcelas en que se divide el territorio ordenado con las vías principales.

- Aceras: Que son los espacios destinados a paso de peatones que delimitan las vías principales y secundarias, su anchura mínima es de 2,00 metros

- Aparcamientos: Que son los espacios de configuración regular destinados a estacionar los vehículos automóviles en lugares próximos a las viviendas o lugares de trabajo, con pavimentación adecuada para impedir la circulación rápida. Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular de 4,50 metros x 2,20 metros. La superficie de aparcamiento mínima por plaza incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados. Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará el 2% como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30x4,50 metros.

A efectos de edificabilidad no computarán estas en lo que se refiere a aparcamientos subterráneos solo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. Este 50% se refiere al número de plazas correspondientes a viviendas.

- Paseos o sendas peatonales: Son los espacios reservados para el paso de peatones con pavimentación adecuada a este fin. La anchura mínima de estos pasos o sendas peatonales será de 2,00 metros.

La red de itinerarios peatonales, deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al Equipamiento comunitario.

- Plazas: Espacios abiertos, de forma sensiblemente regular cuyo objetivo primordial es la estancia y esparcimiento de personas, aún cuando puedan ser utilizadas para el paso o estancia de vehículos en casos de urgencia o emergencia.

#### 9.2.2.- ANCHURA OFICIAL DE LAS CALLES.-

Es la distancia medida en sentido normal a la misma entre las alineaciones definidas en los planos viarios oficiales. La dimensión mínima de los viales será de 10 metros.

#### 9.2.3.- ALINEACION.-

Es la línea que separa o limita las superficies de uso privado de los espacios de uso público definidos en el Plan Parcial de Ordenación Urbana. Es Alineación exterior la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre espacios libres o públicos y las parcelas edificables. Es alineación interior la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie libre y la edificable. La alineación interior delimita la superficie no edificable de una parcela o manzana.

#### 9.2.4.- RASANTE.-

Es el plano que define la horizontalidad o pendiente de una calle o espacios de uso público o privado definida en los planes municipales, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización. Son rasantes oficiales los perfiles de las vías públicas definidas en los planos correspondientes mediante cotas de altitud y con respecto de las cuales deben tomarse las alturas de la edificación.

#### 9.2.5.- LINDEROS.-

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno. A efectos de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a su parcela en:

- Lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela a la vía.
- Lindero posterior, testero o trasero: es la linde opuesto al lindero frontal.
- Linderos laterales: los restantes linderos.

#### 9.2.6.- RETRANQUEO.-

El retranqueo es la dimensión de la faja de terreno comprendida entre la alineación y la línea de fachada de la edificación.

Los retranqueos se fijarán tanto para el lindero de calle como los linderos laterales y de fondo de parcela.

#### 9.2.7.- PARCELA MINIMA.-

Se entiende por parcela mínima, aquella que por su superficie y características geométricas y urbanísticas el Plan Parcial fije al respecto, como Unidad Mínima Indivisible, susceptible de ser edificada. Todas las parcelas que no cumplieren aquellas condiciones se considerarán "parcelas no edificables". No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.



A efectos de definición geométrica de la parcela mínima se establecen aparte de su superficie los siguientes parámetros:

- a) Dimensión mínima de la línea de fachada.
- b) Diámetro del círculo, mínimo que debe poderse inscribir dentro de la forma geométrica que tenga la parcela.

#### 9.2.8.- SOLAR.-

Es la superficie de terreno apto para la edificación según el presente Plan Parcial que se halle urbanizado con los siguientes servicios, como mínimo:

- a) Que cuente con acceso rodado.
- b) Que cuente con abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de energía eléctrica o se compromete el propietario a prolongar dichos servicios en la forma y por los lugares previstos en el Plan ó, en su defecto, por las vías públicas del mismo, a su costa, garantizando dicho compromiso a satisfacción del Ayuntamiento.
- c) Que la vía a la que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada, según las previsiones del Plan en un ancho equivalente a la mitad de dicha vía, o si se tratara de plazas en un fondo de 10 metros y con una amplitud igual a la fachada del terreno, o asuma el propietario el mismo compromiso a que se refiere el apartado anterior.
- d) Que en todo el frente de la parcela exista encintado de acera y alumbrado público de las características previstas en el Plan o asuma el propietario el mismo compromiso de ejecución.
- e) Que tenga unas dimensiones tales que permita la edificación de viviendas exteriores.
- f) Que cumpla la parcela mínima.
- g) Superficie mínima: 60 metros cuadrados.
- h) Fachada mínima: 4,50 metros.

Las parcelas que tengan consideración de solar son aptas para ser edificadas de forma inmediata.

#### 9.2.9.- SUPERFICIE OCUPADA.-

Es la que determina las líneas de fachada del edificio en proyección horizontal, incluidos los voladizos, sin descontar los patios de parcela ni las chimeneas de ventilación, pero si los patios o los espacios entre bloques independientes en edificaciones abiertas, siempre que no exista en ellos edificación sobre rasante la superficie no podrá ser superior, en ningún caso, al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de las parcelas.

#### 9.2.10.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas o por distancia vertical, medida en la fachada de la edificación. Cuando las ordenanzas señalen límites para ambos tipos de medidas, habrán de respetarse las dos.

La forma de medir la distancia vertical será la siguiente: las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si esta no llega a los 20 metros; o los sobrepasará, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por cada 20 metros de fachada.

A efectos de medición por el número de alturas se contabilizarán todas las plantas desde la planta baja incluida, siendo esta la que tenga su nivel de suelo como máximo a 80 centímetros sobre la rasante oficial medidos de la forma que se indica en el párrafo anterior. Debe tenerse en cuenta que cuando se refiere a edificios de garaje y/o aparcamientos en Uso Exclusivo se permite una altura más de la permitida en la zona.

En patios de parcelas: en edificación cerrada, la altura del patio se medirá desde el nivel de suelo de la planta baja hasta la coronación de los muros incluido el antepecho si lo hubiera.

En bloques aislados: la altura se mide a partir de la rasante de la vía de circulación rodada más próxima, en el punto que quede más cercano al bloque, ó a 10 metros de la esquina más baja de su fachada, si fuera esta paralela a la vía.

En edificación unifamiliar aislada o en fila: la altura se mide sobre el nivel normal del terreno.

#### 9.2.10.1.- ALTURA DE CASAS EN ESQUINA.-

Para la medición de altura en casas en esquina se tomará la altura mayor correspondiente, pudiendo continuar con esta altura por la calle de menor altura permitida, una longitud igual a vez y media de la altura permitida por la calle principal. A partir de dicha longitud habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor altura permitida, debiendo tratar como fachada el muro que quede al descubierto.

#### 9.2.10.2.- ALTURA EN CASAS CON FACHADAS OPUESTAS.-

Para la medición de alturas en casas con fachadas opuestas a calles de diferentes alturas se tomará para cada calle la altura correspondiente, limitándose la altura de la edificación en el centro del solar por los planos de 45° sobre los forjados de la última planta correspondiente a cada calle.

Si el plano de 45° sobre la altura de la calle de menor ancho, determina en su intersección con la fachada opuesta una altura menor de la permitida en ella, se autoriza a mantener esta última en una profundidad máxima de 8 metros.

#### 9.2.10.3.- ALTURA CON FACHADAS A PLAZAS.-

Para la medición de alturas en casas con fachada a una plaza se tomará la correspondiente a la calle de mayor altura permitida que a ella afluya.

#### 9.2.10.4.- ALTURA DE PLANTA.-

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

#### 9.2.10.5.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.-

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

#### 9.2.10.6.- COTA DE PLANTA DE PISO.-

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

#### 9.2.11.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.-

Por encima de la altura que marca cada ordenanza no se permitirá ninguna construcción.

Las únicas edificaciones permitidas son las de caja de ascensor, escalera, depósitos y chimeneas, pero todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima, por fachada no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

En los casos en que estas ordenanzas permitan cubiertas no planas, estas tampoco podrán sobrepasar el plano de 45° trazado desde el borde del alero.

#### 9.2.12.- MUROS DE CONTIGÜIDAD.-

Todos los muros de contigüidad que como consecuencia de las alturas permitidas, tenga mayor elevación sobre la casa contigua de la mínima permitida en Ordenanzas deberá construirse obligatoriamente desde esa altura de manera que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

#### 9.2.13.- EDIFICACIONES POR DEBAJO DE LA RASANTE.-

Se permitirán edificaciones por debajo de la rasante oficial en los siguientes modos:

1. Semisótano. Se entiende por tal toda edificación cuyo pavimento en total o más de un 50 por ciento de él, se encuentre situado a más de 50 centímetros por debajo de la rasante oficial y con ventilación directa a una vía pública.

2. Sótano. Se entiende por tal toda edificación cuyo techo está al nivel o por debajo de la rasante oficial, en su totalidad o más de un 50%, y carece de ventilación directa a una vía pública.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable.

La altura libre no será inferior a 2,25 metros.

Los semisótanos y sótanos no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable.

#### 9.2.14.- EDIFICACION EN LADERA.-

Se entiende por Edificación en ladera la que se encuentre en terrenos con pendiente muy pronunciada. En estos casos no se considerarán con características de sótano o semisótanos si existe una fachada que en toda su altura dé a un espacio libre.

A los efectos de medición de volumen, estas plantas serán consideradas como otra cualquiera, aunque tenga parte enterrada. Por ello la medición de alturas en estos casos se hará considerando que su límite deberá observarse para cualquier punto del terreno sobre el que se asiente la edificación.

#### 9.2.15.- OBRAS DE AMPLIACION.-

Se consienten obras de ampliación en las fincas existentes cuando lo permitan las ordenanzas de la zona correspondiente, siempre que aquellas estén situadas en la alineación oficial de la vía pública y en la del patio de manzana o retranqueo de ellas. Estas obras se consentirán en los casos siguientes:

1. En aquellas fincas que, al tiempo de solicitar la ampliación, satisfagan las condiciones exigidas en las ordenanzas municipales en vigor, hasta la aplicación de las presentes.
2. En aquellas fincas cuyas viviendas en el momento de solicitar la ampliación, cumplan las condiciones exigidas en las ordenanzas.
3. En aquellas fincas que además de la ampliación se efectúen obras de reforma.

En el tercer caso, la ampliación podrá efectuarse con las mismas características que se aprueben para la obra de reforma correspondiente o con las que la finca tenga.

Cuando la obra de ampliación solicitada cubra en parte alguna medianería existente de una o varias fincas colindantes, se podrá autorizar dicha ampliación aunque no llegue a cumplir la altura mínima de la zona que le corresponde. En otro caso, es obligatoria esa altura mínima.

#### 9.2.16.- ALTURA MINIMA DE PLANTA BAJA.-

Con carácter general se establece que la altura mínima en planta baja, medida desde el remate de la acera en el punto reglamentario, así como la distancia mínima en los pisos entre las caras inferiores de forjados será de 2,50 metros.

#### 9.2.17.- EDIFICABILIDAD.-

Se entiende por edificabilidad la media de edificación permitida en una determinada área de suelo. Se entiende por Índice de Edificabilidad el valor expresado en  $m^2/m^2$ , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total de un terreno.

#### 9.2.18.- EDIFICABILIDAD BRUTA.-

Es el cociente entre el volumen la superficie total a construir en determinada zona o sector territorial y la superficie total de los mismos, incluyendo viales, zonas libres y en general toda la superficie pormenorizada de la actuación. Este índice solo tiene aplicación, como norma genérica, para el desarrollo de Planes Parciales o de reforma interior.

#### 9.2.19.- EDIFICABILIDAD NETA.-

La edificabilidad neta es el cociente entre el volumen o la superficie total a constituir en una parcela y la superficie total de la misma. Este índice es de aplicación únicamente a parcelas edificables dentro del suelo urbano resultante del proceso de urbanización generado por el Plan Parcial.

#### 9.2.20.- SUPERFICIE EDIFICABLE.-

Es el valor máximo de metros cuadrados de edificación que puede realizarse en una parcela o terreno, que resulta de aplicar el coeficiente de edificación que tengan asignados computarán en el cálculo del sumatorio

total de la superficie edificada la de todos los pisos que compongan la edificación que están por encima de la rasante oficial, en el punto en que con arreglo a estas ordenanzas se haga la medición de la altura. Todo ello sin perjuicio de las consideraciones específicas que se señalarán para las edificaciones en ladera.

Para medir la superficie edificable se computarán todas las superficies cubiertas (en cada planta) incluso la de los cuerpos volados con excepción de los aleros, cornisas y marquesinas en su caso, los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

#### 9.2.21.- VOLUMEN EDIFICABLE.-

Es el número de metros cúbicos edificables por metro cuadrado de superficie de parcela, o zona que se trate, por encima de la rasante oficial en el punto en que se haga la medición de alturas, se expresa en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 9.2.22.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.-

Las entrantes, salientes y vuelos se consienten por encima de la planta baja y a una altura mínima sobre la acera de 3,00 metros.

#### 9.2.23.- PATIOS.-

Son espacios libres previstos por el Planeamiento que pueden ser de los siguientes tipos, acorde a lo definido por el artículo 137 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. de Arrecife:

- a) Patio de manzana.
- b) Patio de parcela
- c) Patios mancomunados
- d) Patio técnico
- e) Patio de luces
- f) Lucernario de escaleras

#### 9.2.24.- MARQUESINAS.-

Son cuerpos volados perpendiculares a la fachada del edificio y horizontales, carentes de edificación en su parte superior.

### 9.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

#### 9.3.1.- CALIFICACION DEL SUELO.-

Todo el suelo comprendido en el Plan Parcial tendrá la condición de suelo urbano, una vez ejecutado dicho Plan y siempre que se adecuen a sus determinaciones.

Los usos que puedan realizarse en el mismo, son los que se recogen en las presentes Ordenanzas en razón a las zonas en que se divide, cuya delimitación se realiza en los planos correspondientes:

Dichas zonas son las siguientes:

M.1.- Residencial Vivienda Unifamiliar.

M.2.- Residencial Vivienda Unifamiliar.

M.3.- Residencial Vivienda Unifamiliar.

M.4.- Residencial Vivienda Unifamiliar.

M.5.- Residencial Vivienda Unifamiliar.

M.6.- Residencial Vivienda Unifamiliar.

M.7.- Residencial Vivienda Unifamiliar.

M.8.- Residencial Vivienda Unifamiliar.

M.9.- Residencial Vivienda Unifamiliar.

M.10- Parque Deportivo.

M.11- Centro Docente EGB.

M.12- Centro Docente - Preescolar Guardería.

- Espacios libres públicos en interior de manzanas.

- Red viaria.

- Aparcamientos.

- Equipamiento Social (en Manzana M-3).

- Equipamiento Comercial (localización en Plantas Bajas compatibles con viviendas de Plantas Altas, situados en las manzanas M-2, M-4 y M-7 indicados en el Plano número 3 de Planeamiento del presente Plan Parcial).

### 9.3.2.- ESTUDIO DE DETALLE.-

Los estudios de detalle se formularán como señala el artículo 91 de la Ley del Suelo, cuando fuera preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana se formularán sobre manzanas completas.

Contendrán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Reglamentos de la misma y respetarán las imposiciones que se establecen en dichas normas y en las urbanísticas que contienen este Plan.

Los volúmenes a ordenar con el Estudio de Detalle serán los señalados en este Plan para cada parcela que se identifica en el plano correspondiente y en estas Ordenanzas.

La documentación y tramitación propia de estos estudios será la señalada en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

El contenido de los Estudios de Detalle tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento.

Mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Será necesario la previa redacción y aprobación de los correspondientes estudios de detalle para la ordenación interna de cada una de las manzanas de vivienda colectiva y unifamiliar situadas en estas zonas.

#### 9.3.3.- OBLIGACION DE URBANIZAR.-

Los propietarios de los terrenos tienen la obligación de realizar a su costa los trabajos de urbanización precisos par que su parcela adquiera la condición legal de solar, tal y como este se define en las presentes Ordenanzas.

Dicha urbanización se ajustará a las determinaciones de estas Ordenanzas y se concretará en proyecto independiente.

La urbanización se realizará previamente a la ejecución de la edificación si bien podrá realizarse simultáneamente con las obras, siempre que el peticionario de la licencia se comprometa a ello y garantice la correcta ejecución de la misma mediante la prestación de fianza en cuantía equivalente al 100% del importe del presupuesto de urbanización, a tenor de lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

Es estos casos de edificación y urbanización simultánea esta última no solo será proporcional a la edificación a realizar, sino que deberá constituir una obra completa con carácter de continuidad y en disposición de ser usada a su finalización.

No podrá concederse licencia de edificación de terrenos que no tengan la calificación de solar por no contar con todos los servicios enumerados en el apartado 2.7. de estas Ordenanzas o que no alcance los condicionantes técnicos que se enumeren en el capítulo "Proyectos de Urbanización".

#### 9.3.4.- PARCELACIONES.-

##### 9.3.4.1.- DEFINICION.-

Se considerará parcelación urbanística la división del terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada existentes o en proyecto o esté situada a distancia inferior a 100 metros del borde la misma.

##### 9.3.4.2.- LEGISLACION APLICABLE.-

Será de aplicación en todo cuanto se refiere a parcelaciones lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo y sus Normas complementarias o legislación que la sustituya.

##### 9.3.4.3.- PARCELAS INDIVISIBLES.-

Serán indivisibles:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior, y

c) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con sus áreas cuando se construyera el correspondiente a toda la superficie o en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

#### 9.3.4.4.- LICENCIA DE PARCELACION.-

Toda la parcelación urbanística estará sujeta a previa licencia municipal que se otorgará a la vista del proyecto presentado a tal efecto y de acuerdo con las determinaciones anteriormente señaladas.

#### 9.3.4.5.- PROYECTO DE PARCELACION.-

El proyecto de parcelación estará integrado por los documentos siguientes:

a) Plano acotado de la finca o fincas a parcelas a escala 1:500 en su estado actual, con detalles de las edificaciones, cercas, etc. Si fuese necesario para el mejor conocimiento de la parcelación a efectuar, podrá exigirse la presentación del plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro.

b) Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.

c) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en las que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenanza aplicable.

#### 9.3.5.- REPARCELACIONES.-

##### 9.3.5.1.- DEFINICION.-

Se entenderá por reparcelación la nueva división del terreno parcelado que se podrá imponer obligatoriamente o efectuar voluntariamente con los fines previstos en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

##### 9.3.5.2.- LEGISLACION APLICABLE.-

Será de aplicación a las reparcelaciones cuanto se establece en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en los reglamentos correspondientes o normas legales que respectivamente lo sustituyan.

##### 9.3.5.3.- ESTUDIO DE DETALLE.-

Los Estudio de Detalle debidamente aprobados servirán de base para la reparcelación de las fincas y terrenos comprendidos dentro de su ámbito a fin de normalizar y regularizar la configuración de las fincas o repartir equitativamente los beneficios o cargas derivados del planeamiento.



#### 9.3.5.4.- PROYECTOS DE REPARCELACION.-

El contenido de los proyectos de reparcelación, su iniciación y el trámite que habrán de seguir y demás circunstancias de los mismos serán las reguladas en las normas legales anteriormente señaladas.

#### 9.4.- NORMAS DE PROTECCION.-

##### 9.4.1.- PROTECCION DE LAS REDES DE SERVICIO.-

##### 9.4.1.1.- PROTECCION DE LA RED VIARIA.-

Para las conexiones con la red viaria exterior y la protección de la vías que delimitan el territorio de actuación, se aplicarán las normas previstas por el servicio municipal de circulación y transportes.

La Protección de la red viaria inferior del Plan, queda reflejado en estas ordenanzas y se refiere a los retranqueos obligados por cada uso en particular, por lo que la protección de la red viaria se define con el propio cumplimiento de los retranqueos de las edificaciones de cada Zona del Plan Parcial.

##### 9.4.1.2.- PROTECCION DE ENERGIA ELECTRICA.-

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el “Reglamento de Alta Tensión”, de 28 de noviembre de 1968.

##### 9.4.2.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.-

##### 9.4.2.1.- PROTECCION DEL PAISAJE Y VISTAS DE INTERES.-

La conservación de las vistas de interés y de defensa de los valores paisajísticos en general se controlará y observará a partir de las siguientes normas:

a) Se prohíbe la explotación de canteras en laderas, valles o cerros que por su situación o configuración constituyan lugares de belleza natural.

b) Asimismo se prohíbe realizar movimientos de tierras que destruyan la vegetación o belleza natural del terreno y que den origen a terraplenes desnudos o muros de contención para la formación de planos o terrazas de acompañamiento de los edificios que por su masa desentonen o descompongan el paisaje. Estas obras solo podrán realizarse cuando figuren claramente especificadas en el Proyecto correspondiente y este haya sido autorizado en las condiciones que se señalan en estas Normas.

En todo caso los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierras deberán ser tratados adecuadamente con jardinería y arbolado al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

c) Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculice a las vistas de interés.

#### 9.4.2.2.- PRODUCTOS PETROLIFEROS PARA USOS NO INDUSTRIALES.-

La utilización de productos petrolíferos para usos no industriales se regirá por la Reglamentación correspondiente.

#### 9.4.2.3.- RUIDOS Y VIBRACIONES.-

El Ayuntamiento tendrá en cuenta y controlará los niveles sonoros máximos admitidos en todas las dependencias, para que no afecten a las zonas residenciales próximas, siguiendo la normativa que se recoge a continuación.

La intervención municipal, tenderá a conseguir que las perturbaciones por ruidos y vibraciones evitables, no excedan de los límites que se indican o a que se hace referencia en este título.

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala A (dBA), la absorción acústica en decibelios (dB) y las vibraciones en Pals ( $V_{pals} = 10 \text{ Log}_{10} 3.200 A^2 N^3$ , siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios).

En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles que se indican a continuación:

a) Zonas sanitarias:

Entre las 8 y 21 horas.....45 dBA

Entre las 21 y 8 horas.....35 dBA

b) Zonas de viviendas:

Entre las 8 y 22 horas.....55 dBA

Entre las 22 y 8 horas.....45 dBA

En las vías con tráfico rápido o muy intenso, los límites citados, se aumentarán en 5 dBA, y en las de tráfico pesado y muy intenso, en 15 dBA.

Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para reducir con carácter temporal, en determinadas vías o sectores del casco urbano, los niveles señalados en los párrafos precedentes.

En el ambiente interior de los recintos se prohíbe:

a) La transmisión al exterior de ruidos que rebasen los establecidos en las presentes ordenanzas.

b) La producción de ruidos que sobrepasen los límites que se señalan en las presentes ordenanzas.

Además, en los recintos interiores de los establecimientos abiertos al público, regirán las siguientes normas:

a) Los titulares de las actividades, estarán obligados a la adopción de medidas de insonorización necesarias para evitar que el nivel de ruido de fondo existente en ellos perturbe el adecuado desarrollo de las mismas u ocasione molestias a los asistentes.

b) En particular, para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de ruido de fondo, proveniente del exterior o debido a causas ajenas a la propia actividad, no sobrepasará los límites siguientes:

- Establecimientos sanitarios y de reposo, 25 dBA durante el día y 20 dBA por la noche.
- Bibliotecas, museos y salas de concierto, 30 dBA.
- Iglesia y oratorio públicos, 30 dBA.
- Hoteles y similares, 40 dBA durante el día y 30 dBA por la noche.
- Centros docentes, 40 dBA durante el día y 30 dBA por la noche.
- Cinematógrafos, teatros y salas de conferencias, 40 dBA.

c) Los niveles anteriores se aplicarán a los establecimientos abiertos al público no mencionados, atendiendo a razones de analogía funcional o de equivalente necesidad de protección acústica.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán los siguientes:

- En la zona de máxima proximidad de elemento generador de vibraciones, 30 Pals.
- En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones, 17 Pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.

#### 9.4.2.4.- PROTECCION DEL AMBIENTE EXTERIOR DE LOS RECINTOS.-

Para la protección del ambiente exterior se tendrá en cuenta:

1) En todas las edificaciones los cerramientos exteriores deberán poseer un aislamiento acústico que proporcione una absorción mínima para los ruidos aéreos de 30 dB en el intervalo de frecuencias comprendidas entre 50 y 4.000 Hz.

2) Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos que alojan actividades e instalaciones comerciales o de servicios deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de la intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, o incluso, si fuere necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.

3) Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados para la zona de su emplazamiento.

4) En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios, así como en los que se realicen en la vía pública, se adoptarán las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la respectiva zona.

#### 9.4.2.5.- PROTECCION DEL AMBIENTE INTERIOR DE LOS RECINTOS.-

Para la protección del ambiente interior de los recintos se observarán las siguiente normas:

1) En todas las edificaciones los cerramientos exteriores se ajustarán a lo dispuesto en la prescripción primera del artículo anterior.

2) Entre viviendas adyacentes, los tabiques, muros de separación y forjados suministrarán una absorción acústica para los ruidos aéreos y de impacto de al menos 30 dB en el intervalo de frecuencia comprendida entre 50 y 40.000 Hz.

3) En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados por las presentes Ordenanzas, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

4) Se prohíbe el trabajo nocturno, a partir de las veintidós horas, en los establecimientos ubicados en edificios de viviendas cuando el nivel sonoro transmitido a aquellas exceda de 30 dBA.

5) En los edificios de viviendas no se permitirá el funcionamiento de máquinas, aparatos o manipulaciones domésticas cuyo nivel de emisión sonora exceda de 70 dBA desde las ocho a las veintidós horas y de 40 dBA en las restantes.

6) Los aparatos elevadores y demás elementos que se mencionan en la prescripción tercera del artículo anterior serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a 30 dBA, hacia el interior de la edificación.

#### 9.4.2.6.- PROTECCION DEL AMBIENTE ATMOSFERICO.-

Todas las instalaciones deberán adoptar las medidas oportunas para cumplimentar la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972, desarrollada por el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo de 6 de febrero de 1975.

#### 9.4.2.7.- PUBLICIDAD.-

Queda prohibido todo tipo de publicidad en los bordes de las vías de tráfico, permitiéndose únicamente indicadores de dirección que habrán de someterse a la Normativa del Ministerio de Obras Públicas.

#### 9.5.- NORMAS DE URBANIZACION.-

##### 9.5.1.- EXTENSION DE LA URBANIZACION.-

Antes de iniciar cualquier obra de nueva planta o simultáneamente a ella, deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización complementarias a la misma. Estas obras de urbanización deberán quedar reflejadas en proyecto independiente al de la edificación, debiendo cumplir las normas que a estos efectos quedan establecidas en el correspondiente apartado.

La urbanización afectará a la extensión señalada tanto a los viales previstos en el Plan de Ordenación Urbana como a la totalidad de la parcela afectada a la edificación y a sus accesos si hubiere necesidad de construirlos por hallarse el terreno en el interior de una manzana.

##### 9.5.1.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.-

Se permite la remodelación por manzanas completas cuando el uso permitido no sea adecuado al tipo de parcelación

propuesta por el Plan, mediante el Estudio de Detalle correspondiente redactado según los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

#### 9.5.2.- PROYECTO DE URBANIZACION.-

Todo el proyecto de urbanización deberá comprender los documentos que señale el Reglamento de Planeamiento o se impongan por cualquier otra norma de aplicación general.

Los planos reflejarán todos los detalles constructivos precisos para que las obras puedan ser desarrolladas por técnico distinto del autor del proyecto, e indicarán con toda precisión los viales ya urbanizados y servicios existentes con los que enlazarán los previstos en el proyecto de urbanización.

Se incluirá además, en el proyecto, justificación documental de la disponibilidad por el promotor de los terrenos precisos para desarrollar la urbanización con título suficiente para que puedan ser cedidos al Ayuntamiento, a la terminación de las obras juntamente con estas.

Los distintos documentos de los Proyectos de Urbanización en cualquier caso se ajustarán a las siguientes determinaciones:

##### 9.5.2.1.- RED VIARIA Y APARCAMIENTO.-

Las características técnicas y los materiales empleados y los cálculos de la pavimentación están de acuerdo con el carácter de las vías en funcionamiento del tráfico previsto.

El acabado superficial del sistema viario será asfaltado y el de aceras y paseos peatonales enlosado material o artificial.

Las dimensiones de las vías de circulación de tránsito rodado y peatonal serán las siguientes:

Vía de circulación rodada: Formadas por 3 tipos de calles.

Tipo 1: De 6 metros de anchura de calzada, aceras a ambos lados de 4,00 metros cada una; lo que supone un total de 10,00 metros de anchura.

Vía peatonal. Con anchura total de 2 metros.

Las calzadas servirán para el período de construcción de la urbanización y estarán constituidas por la sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.

Tipo 2: De 6 metros de anchura de calzada, acera a un lado de 2,00 metros y aparcamiento en línea de 2,20 metros lo que supone un total de 19,20 metros de anchura.

Tipo 3. De 6 metros de anchura de calzada, acera a un lado de 2,00 metros y aparcamiento en hilera de 3,30 metros para minusválidos.

b) En la segunda etapa se realizará la capa de rodadura definitiva.

Respecto a la calidad de los materiales, en las calzadas serán de tipo rígido acabadas con hormigón asfáltico y las aceras que se realizarán por medio, de algunas de las alternativas previstas en el apartado 4.6.1. de esta memoria.

Las previsiones mínimas según los usos y por plazas de aparcamiento son las siguientes:

USO	DOTACION UNA PLAZA APARCAMIENTO (20 M2)
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 PLAZA POR VIVIENDA INTERIOR DE PARCELA
ZONA COMERCIAL, SOCIAL Y EDIFICIOS PUBLICOS	1 PLAZA POR CADA 100 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

Las plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se ajustan a 1 plaza c/100 metros cuadrados siendo 1.098 plazas el total de las cuales 915 se situarán en cada parcela de vivienda unifamiliar.

#### 9.5.2.2.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA.-

Para el cálculo de la red de abastecimiento y distribución de agua, se tendrá en cuenta las siguientes dotaciones mínimas:

Para el uso residencial 150 litros/habitante y día.

Para el resto de uso 10 litros cada metro cuadrado edificable.

Para riego 2 litros/metro cuadrado y día, y para red contraincendios un caudal de 8,33 lts/seg.

Coefficiente punta igual a 2,4.

Las acometidas serán individuales para cada núcleo de escaleras o vivienda unifamiliar, siendo ejecutadas con las respectivas arquetas registrables con sus llaves de corte.

El cálculo de la red se realizará para que en momentos de consumo normal no haya acometidas con presiones inferiores a 1 atmósfera.

Las velocidades estarán comprendidas entre 1 y 5 m/seg. según diámetros.

En caso de necesidad de instalar depósitos acumuladores, los mismos deben calcularse, como mínimo, para el consumo total de tres días.

#### 9.5.2.3.- SANEAMIENTO.-

Para el cálculo de la red general de Saneamiento se considerará un caudal idéntico al de abastecimiento, con excepción de la prevista para riego.

Las tuberías serán de hormigón centrífugo para las secciones inferiores a 60 centímetros de Ø y de hormigón armado para las secciones superiores.

Los colectores se establecen según el esquema de los planos de instalación situando pozos de registro en todos los cambios de dirección, confluencia de colectores, etc., y situados a distancias inferiores a los 50 metros.

Todas las conducciones serán subterráneas e irán a 2 metros de la conducción de abastecimiento de agua.

Los diámetros de los colectores serán como mínimo de 30 centímetros para evitar atascos en la red, y la pendiente será comprendida entre el 0,3 y el 2%.

Se dispondrá en la cabecera de las redes, cámaras de descarga automática capaces de provocar un caudal medio de 20 l/seg. el cual garantiza la limpieza de la red.

La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,5 y 3,00 m/seg.

#### 9.5.2.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.-

Para el cálculo de la red se preverá como dotación un consumo para uso público de 100 w. por metro cuadrado y para el consumo doméstico de 0,6 kw h/habitante.

Independientemente para consumos de servicios especiales tales como alumbrado público, bombeo, etc., se preverá un 5% del consumo previsto para vivienda, y usos de equipamiento.

Las líneas de distribución, tanto de M.T., B.T. y de alumbrado público, y los transformadores serán ejecutados en zanjas subterráneas bajo las aceras y zonas verdes públicas.

Los niveles de iluminación horizontal media requerida a 1,5 metros del pavimento para el alumbrado público será como mínimo de 10 lux en vías de acceso principales, de 5 lux en vías secundarias.

Las alturas y puntos de luz del alumbrado público estarán en función de las características de los aparatos, recomendándose en todo caso la disposición bilateral alternada de los mismos.

Las instalaciones deberán cumplir en el Reglamento Eléctrico para Baja Tensión y para Alta Tensión que está en vigor en el momento de la ejecución del Proyecto de Urbanización.

#### 9.5.2.5.- OTRAS REDES DE SERVICIOS.-

Podrá preverse cualquier otro tipo de servicio a la urbanización como son telefonía, gas, etc., previa presentación del oportuno proyecto de la red, firmado por técnico autorizado y la aprobación del Ayuntamiento, dichas redes, también subterráneas.

#### 9.5.3.- CONTROLES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.-

Para controlar la correcta realización de las obras de urbanización que deben realizarse por los titulares de las licencias de obras, conforme a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas se realizarán por los servicios municipales las visitas o comprobaciones que sean precisas.

#### 9.5.4.- CESION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.-

Concluidas las obra de urbanización, se procederá por el promotor a ponerlas a disposición del Ayuntamiento de acuerdo con la Legislación aplicable, y de conformidad con el procedimiento establecido legalmente.

Dicha cesión afectará solamente a los viales y servicios del Plan Parcial y no comprenderá las obras realizadas en el interior de las parcelas, que seguirán siendo de propiedad particular y a las que se dará el mismo tratamiento legal que al edificio construido.

Al escrito de cesión se unirá el documento público acreditativo de la propiedad de los terrenos que habrán de cederse al Ayuntamiento.

Dichas cesiones se realizarán de acuerdo y en la forma determinada por la Ley del Suelo, los Reglamentos que la desarrollan y la Ley de Régimen Local.

También se producirá una afectación tácita al dominio público de todas aquellas obras de urbanización y de los terrenos que las soportan, aun sin el cumplimiento de las formalidades anteriormente reseñadas, siempre que sean de aquellas que deben cederse gratuitamente al Ayuntamiento y hubiere transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del escrito a que se hace referencia al principio del presente epígrafe. El transcurso del plazo señalado equivaldrá a la recepción definitiva de las obras.

#### 9.6.- NORMAS DE EDIFICACION.-

##### 9.6.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.-

###### 9.6.1.1.- ALINEACIONES Y RASANTES.-

Los edificios que se construyan de nueva planta deberán sujetarse a las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en estas Ordenanzas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación y lo determinado por el Plan General de Ordenación Municipal de Arrecife.

###### 9.6.1.2.- PROHIBICION DE OCUPACION DE TERRENO VIAL.-

No podrá sobresalir fuera de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción excepto lo dispuesto sobre vuelos, miradores, porches y marquesinas.

###### 9.6.1.3.- OCUPACION DE LA VIA PUBLICA POR CAUSA DE LAS OBRAS.-

En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La Licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 metro de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad en cuyo caso se adoptarán por el interesado las medidas de protección para usuarios de la vía pública que sean precisas.

Por la Alcaldía se determinará el momento en que ésta ocupación habrá de desaparecer.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiese ocasionado.



#### 9.6.1.4.- INJERTOS Y ACOMETIDAS A LOS SERVICIOS MUNICIPALES.-

Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de evacuación de residuos se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezca su aprobación por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal municipal una vez otorgada la licencia de primera utilización.

#### 9.6.1.5.- URBANIZACIONES.-

Las urbanizaciones se ejecutarán respetando el proyecto correspondiente que hubiere merecido la aprobación municipal y las normas contenidas en estas Ordenanzas.

#### 9.6.1.6.- PROTECCION DE SERVICIOS GENERALES.-

Cuando en las inmediaciones de las fincas que se traten de derribar, formar o construir se hallen dispuestos servicios generales, como conductos eléctricos, telefónicos, conducciones de agua o saneamiento, etc. que puedan ser perjudiciales por la ejecución de las obras los propietarios están obligados a dar cuenta a las empresas correspondientes y al Ayuntamiento evitar daños que puedan ocasionarse al vecindario o público en general o a estos servicios.

#### 9.6.1.7.- LIMPIEZA DE OBRAS.-

No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

#### 9.6.1.8.- PROTECCIONES A COLOCAR EN LOS EDIFICIOS EN CONSTRUCCION.-

Durante la construcción de los edificios y siempre que el cierre del solar estuviere a menos de tres metros del punto más saliente de cada fachada, deberán instalarse en las mismas los adecuados dispositivos para impedir la caída hasta el suelo de elementos o restos de la edificación, garantizando de esta forma la seguridad de personas y vehículos.

#### 9.6.1.9.- DERRIBOS.-

En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra, se transportaran en vehículos convenientemente dispuestos para evitar del desprendimiento de escombro, carga o polvo en el trayecto.

#### 9.6.1.10.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.-

1.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinadas a guardería,

depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales necesarias.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### 9.6.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS, NORMAS DE EDIFICACION, HIGIENICAS Y ESTETICAS.-

##### 9.6.2.1.- SOLARES EDIFICABLES.-

Las facultades del derecho de propiedad en orden a la realización de obras y al ejercicio de usos se efectuarán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, en sus reglamentos, en el Plan Parcial de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.

Los terrenos estarán sujetos a la limitación de no poder ser edificado hasta que merezcan la calificación legal del solar tal y como se define en las presentes normas.

Además de ello, para que un solar sea edificable se requerirán las condiciones siguientes:

a) Que esté enclavado en zona edificable.

b) Que disponga de la superficie y dimensiones mínimas especificadas a continuación:

Parcela mínima: 60 metros cuadrados.

Fachada mínima: 4,50 metros lineales.

##### 9.6.2.2.- SOLARES NO EDIFICABLES.-

No se reconocerán licencias Municipales de edificación sobre solares no edificables ni para aquellas construcciones que creen solares no edificables. Cuando este inconveniente pueda ser solucionado mediante reparcelación, éste será propuesta bien por iniciativa Municipal o por la de cualquiera de los propietarios afectados. En tales casos al Ayuntamiento invitará a los propietarios afectados a una reparcelación voluntaria siguiéndose el procedimiento establecido en las disposiciones vigentes.

##### 9.6.2.3.- MEDIANERIAS.-

Las diferencias de altura en las construcciones pueden producir medianerías al descubierto. Tales medianerías se tratarán con los mismos materiales que se adoptan para las fachadas de la edificación.

##### 9.6.2.4.- PATIOS.-

Tendrán las características definidas por el artículo 137 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Arrecife.

##### 9.6.2.5.- SERVICIO DE CARTERIA.-

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

#### 9.6.2.6.- RECOGIDA DE BASURAS.-

Las basuras se depositarán en bolsas cerradas, impermeables y resistentes a la rotura en puntos que a tal efecto señale el Ayuntamiento cada 150 metros como máximo y en las horas que para ello se establezcan.

#### 9.6.2.7.- SEÑALIZACION DE FINCAS.-

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía y en que está situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

#### 9.6.2.8.- CONSTRUCCIONES BAJO ESPACIOS DE USO PUBLICO.-

Siempre que se construyan sótanos bajo espacios libres de uso público, deberá preverse una sobrecarga mínima de uso de 1.000 kg/m<sup>2</sup>.

#### 9.6.2.9.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.-

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

#### 9.6.2.10.- ELEMENTOS DECORATIVOS.-

Por razones de estética o composición podrán dotarse las fachadas, miradores y balcones de elementos decorativos tales como jardineras, retallos, etc., que podrán sobresalir 25 centímetros más que los vuelos autorizados.

#### 9.6.2.11.- ALEROS Y CORNISAS.-

Los aleros y cornisas podrán volar 50 centímetros más que los miradores.

#### 9.6.2.12.- MARQUESINAS.-

Las marquesinas se emplazarán a un altura mínima sobre las aceras de 2,4 metros y podrán volar la anchura de las aceras menos 20 centímetros

#### 9.6.2.13.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.-

Se permitirá su instalación. Solamente podrán sobresalir 0,25 metros de la línea de fachada.

#### 9.6.2.14.- MUESTRAS.-

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

Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética pudiendo colocarse a ambos lados de los soportales y arcadas, sin poder sobresalir de las arcadas.

En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando

totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25x0,25x0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas.

En los edificios para uso exclusivo de espectáculos, comercial y otros, en la parte correspondiente de fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descomponga la ordenación de la fachada.

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 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

#### 9.6.2.15.- CONTADORES.-

Los contadores de servicios, como agua, energía eléctrica, etc. se instalarán en cuarto independiente para cada servicio, situado en planta baja o sótano con acceso independiente desde el portal u otros elementos comunes. Dichos cuartos tendrán unas dimensiones mínimas suficientes para examinar, reparar, montar y desmontar los contadores y estarán dotados de luz adecuada acordes con las que marquen las empresas suministradoras correspondientes.

#### 9.6.2.16.- SERVICIOS Y DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS.-

##### 9.6.2.16.1.- DEFINICION.-

En esta ordenanza se regulan los servicios y dotaciones mínimas obligatorias, que han de contener los edificios cualquiera que sea su uso, sin perjuicio de otras derivadas de las Ordenanzas Generales de la Edificación y de otras exigencias provenientes de la legislación vigente.

##### 9.6.2.16.2.- AGUA POTABLE.-

Independientemente de las normas y condiciones que se exijan para la instalación interior general del edificio y para las particulares de los locales y viviendas, en la construcción de los edificios se cumplirán las siguientes previsiones:

a) Cada edificio tendrá una sola acometida a la red general por distribución del servicio público. El punto de acometida será determinado por el Ayuntamiento. En la acometida se intercalará una “llave de registro”, alojada dentro de arqueta situada en la vía pública, provista de tapa de registro; esta tapa y su bastidor, serán de hierro fundido, con la inscripción “agua potable” y su dimensión no será inferior a un cuadro de 20 centímetros de lado.

En casos justificados se podrán autorizar varias acometidas a un mismo edificio o conjunto de edificios, debiendo cumplir una de ellas todo lo precedente.

b) Las columnas generales o montantes se alojarán en espacios de uso común, y serán registrables.

c) En cada edificio se podrá instalar un contador general que mida el suministro de agua a todo el edificio, o contadores divisionarios para cada local independiente o vivienda.

d) El caudal instalado en cada vivienda no será inferior a 1,5 litros por segundo, y los caudales instantáneos mínimos de cada uno de los aparatos domésticos, con independencia de los demás, serán:

- Lavabo, bidé y cisterna de inodoro	0,10 l/s.
- Ducha, fregadero y lavadero, lavadora y lavavajillas	0,20 l/s.
- Bañera	0,30 l/s.

e) Los materiales de las tuberías de conducción de agua deberán poder resistir una presión mínima de trabajo de 15 kg/cm<sup>2</sup>.

f) Cuando no quede garantizada, con la presión de la red pública el suministro de agua a todos los servicios del inmueble, con los caudales indicados anteriormente, deberá dotarse al inmueble de una instalación que lo garantice, sea con grupos sobre elevación con depósito abierto o sea con depósito cerrado con aire a presión.

En el primer caso se colocarán depósitos acumuladores de agua en la parte más alta del edificio de manera que se asigne una presión correcta en toda la instalación con un mínimo de cuatro metros de altura sobre el techo de la planta más alta a alimentar. La capacidad útil en litros de los depósitos no será inferior al producto que se obtiene de multiplicar 50 por el número de viviendas más los locales a suministrar por ello.

Cualquiera que sea el sistema que se emplee, las bombas de sobreelevación no podrán alimentarse directamente de la red interior o acometida del inmueble, sino que lo hará de unos depósitos aljibes construidos en lugar de fácil acceso y común del inmueble. Estos aljibes se construirán con material que no sea absorbente ni poroso, dispondrán de una tapa de cierre hermético con capacidad para poder entrar a limpiar, y el nivel de agua estará en comunicación con la atmósfera. El tubo de alimentación verterá como mínimo a 15 cms. por encima del borde superior del rebosadero. El rebosadero verterá libremente a un desagüe sin contacto con éste separado entre si al menos, 15 cms. La parte más baja dispondrá de un desagüe de fondo. La capacidad de estos depósitos estará en función de la superficie destinada a uso habitación en el inmueble, no será inferior a 0,05 l. por metro cuadrado de superficie construida ni superior a cinco veces ese mínimo.

En el caso de edificios o locales con uso especial que exija un consumo o una previsión de agua mayor, el Ayuntamiento podrá exigir otras determinaciones.

g) En todos los inmuebles existirá uno o varios puntos de toma de agua, con grifo y llave de paso de diámetro no menor de 12,7 mm. y pileta con desagüe, suministrado directamente con la presión de la red del Servicio Público. Estos puntos de toma de agua estarán situados en lugares de uso común.

#### 9.6.2.16.3.- ENERGIA ELECTRICA.-

La instalación de energía eléctrica a todos los inmuebles se realizará cumpliendo los reglamentos vigentes y las normas que dicte la Delegación del Ministerio de Industria, así como las autorizadas por la Entidad suministradora. No obstante, en la construcción del edificio habrá de preverse lo siguiente:

a) El cuadro general de distribución, con sus aparatos de desconexión, y los contadores de todos los locales y viviendas del inmueble, así como los de los servicios generales, se ubicarán en local cerrado, para este fin exclusivo, y de uso común del inmueble. El local tendrá fácil acceso y la instalación se realizará de manera que resulte cómodo la lectura de contadores y el uso de los interruptores generales y particulares.

b) Las líneas generales de suministro a locales, viviendas o instalaciones generales del edificio, se alojarán

en huecos verticales formados expresamente para este fin, serán registrables, no podrán contener otras instalaciones y discurrirán por áreas de uso común del edificio.

Asimismo todas las líneas generales, desde la acometida al cuarto de distribución y medida, y las líneas de distribución a las columnas generales habrán de discurrir por áreas de uso común y ser fácilmente identificables.

#### 9.6.2.16.4.- SERVICIOS DE TELEFONO.-

a) Todas las viviendas y locales independientes de cada inmueble deberán permitir la posibilidad de la instalación de servicios de teléfono de la Compañía Telefónica Nacional. A tal efecto en la construcción del inmueble se dispondrán los alojamientos de canalizaciones desde un cuadro general de entrada al edificio, y las canalizaciones de derivación hasta el interior de cada vivienda o local independiente.

Todas las canalizaciones generales y distribución se alojarán en espacios comunes del inmueble, registrables y de fácil identificación, estando prohibido la colocación de líneas por el exterior de las fachadas.

b) Para el cumplimiento del punto anterior se estará a las normas de instalación que emita la Compañía Telefónica Nacional.

#### 9.6.2.16.5.- SANEAMIENTO.-

Todo edificio deberá estar previsto de instalación de recogida y eliminación de aguas residuales, que se verterán en la red general, a través de la correspondiente arqueta de registro.

#### 9.6.2.16.6.- OTROS SERVICIOS.-

Los restantes servicios de que pueda dotarse el inmueble tales como agua caliente, gas, televisión, etc. se instalarán de forma que no ocasionen molestias a los restantes usuarios y conforme a la normativa específica que sea aplicable a cada uno de ellos.

#### 9.6.2.17.- CALIDAD Y DURABILIDAD DE LOS MATERIALES.-

Todos los materiales de construcción en cuanto se refiere a los exteriores de los edificios reunirán unas condiciones que garanticen su duración y conservación resistentes a los agentes atmosféricos.

Se prohibirán materiales deleznable que no ofrezcan garantías de conservación.

Los bajos de fachada una vez construida la edificación se revestirán con materiales de calidad, tales como piedras naturales, hormigones vistos, cerámicas, vitrificados u otros productos sintéticos a los cuales, previamente, el Ayuntamiento dará su conformidad.

#### 9.6.2.18.- ILUMINACION Y VENTILACION.-

Las dependencias habitables de las viviendas, deberán tener, iluminación y ventilación directa.

La superficie acristalada será mayor o igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseos. Los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación.

Se permite el empleo de chimeneas o conductos verticales de ventilación estática o activada en su remate exterior, para cuartos de baños, aseos y despensas.

El aire viciado procedente de cualquier instalación de ventilación al exterior. Cuando esta solución no fuera posible se podrá autorizar evacuación a la vía pública, a una altura no menor de 2,50 metros sobre la rasante de la calle, siempre que la instalación se complemente con una depuración de gases que haga que estos sean totalmente inocuos e inodoros, y no produzcan molestias a los demás habitantes del edificio.

#### 9.6.2.19.- PORTALES, ESCALERAS Y COMUNICACIONES HORIZONTALES.-

Estos elementos deberán cumplir las siguientes determinaciones mínimas:

a) Las escaleras de los edificios con uso compartido en locales y viviendas, independientes entre sí, se iluminarán y ventilarán directamente al exterior en todas las plantas. Se permitirá la iluminación cenital cuando el edificio no exceda a tres plantas o cuando su altura no sea superior a 10 m., el hueco entre barandillas no sea inferior a un metro de separación, y la superficie de iluminación en el techo sea igual o mayor de dos metros cuadrados.

Las ventanas de iluminación no podrán estar interrumpidas por galerías tendedores o cualquier otro elemento no común del edificio.

b) En los edificios de uso concreto de hotel-residencia, se estará a lo que otras disposiciones legales determinen sobre escaleras. Si tales disposiciones no contuvieran indicaciones sobre escaleras se estará a la normativa general de viviendas, pero aumentando en las escaleras principales, la longitud libre del peldaño a 1,20 metros y la anchura entre paramentos a 2,60 metros siendo el fondo mínimo de mesetas 1,20 m.

c) Las escaleras de portales para acceso a los núcleos generales de comunicación vertical tendrán peldaños con anchura mínima de 1,00 metros salvo cuando se trate de viviendas unifamiliares que se podrá reducir a 0,80 m.

d) Las escaleras en los locales comerciales y establecimientos públicos en general tendrán anchura igual o superior a 1,30 metros Las mesetas tendrán un fondo no menor de 1,30 m.

e) Las escaleras de uso público no podrán tener peldaños compensados ni mesetas cortadas en dos niveles.

Podrán construirse escaleras de planta curva cuando la anchura del peldaño en la parte más estrecha no sea inferior a 20 centímetros y la anchura a 60 centímetros de distancia del pasamanos, esté comprendida entre 27 y 30 cm.

f) Cuando los locales tengan uso de sala de reunión de personas (asambleas, conferencias, etc.) y su superficie sea igual o mayor de 1,50 metros Los pasillos de uso público que comuniquen con los locales tendrán anchura no menor de 2,00 metros.

g) En función de las características singulares del local: dimensiones, uso, destino y situación, el Ayuntamiento podrá exigir aquellos elementos que estime convenientes en orden a accesos especiales, seguridad, protección contra incendios y demás medidas de protección y acondicionamiento, si no estuviera claramente especificadas en las Ordenanzas o en otras normas de carácter general.

h) Los portales de acceso a los núcleos generales colectivos de comunicación vertical de los edificios tendrán un ancho no menor de 1,50 metros.

i) Los pasillos de circulación general para acceso a viviendas, oficinas, despachos o lugares de trabajo, en áreas compatibles con los usos anteriores tendrán un ancho no menor de 1,30 metros. La iluminación de estos pasillos podrá ser artificial o natural, pero en todo caso deberán tener puntos de luz con distancia entre ellos no superior a cuatro metros.

j) Las escaleras interiores de vivienda o local, de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

En caso de iluminación artificial esta será permanente durante el día y por la noche podrá incorporarse el encendido de la escalera, en cuyo caso los interruptores, visibles siempre estarán a distancia no superior a diez metros.

#### 9.6.2.20.- ASCENSORES.-

La instalación de ascensores y montacargas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

#### 9.6.2.21.- SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.-

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornatos públicos.

El Ayuntamiento, podrá también ordenar, por motivo de interés estético, la ejecución de las obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aunque estén las construcciones fuera de ordenación.

#### 9.6.2.22.- AISLAMIENTOS TERMICOS.-

Toda edificación se proyectará de forma que sus fachadas y cubierta garanticen un aislamiento térmico suficiente de acuerdo con el Decreto 1.490/75 de 12 de abril sobre ahorro de energía o normas que lo sustituyan.

#### 9.6.2.23.- AISLAMIENTOS ACUSTICOS.-

Todo local donde se desarrollan actividades capaces de producir ruidos deberán ser aislados y acondicionados para impedir que los niveles sonoros audibles desde los locales o viviendas colindantes supere los máximos que se recogen en las normas subsidiarias para cada categoría y situación.

#### 9.6.2.24.- CONDICIONES ESTETICAS.-

Las condiciones generales estéticas a aplicar en este Plan serán las definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Arrecife.

La composición, fachada, huecos, volúmenes, así como en general, los materiales y el sistema de construcción deberán mantener las invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona. Queda expresamente prohibido el alicatado de fachadas.

El Ayuntamiento podrá exigir que se introduzcan en el proyecto las modificaciones que se consideren necesarias, y en los edificios existentes o en construcción las pertinentes para el mejor ornato público.



a) Fachadas y medianerías.-

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros a menos que estos sean recubiertos y blanqueados.

Los cuerpos contruidos sobre la cubierta de los edificios, torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc. quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolos o empotrándolos en los paramentos, de la línea de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas y asimismo, que las antenas de TV y FM no sean visibles desde la vía pública.

Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada de todas las plantas bajas cuando ésta admita usos diferentes al de vivienda. Los cerramientos de locales vacantes armonizarán con las fachadas vecinas.

b) Anuncios publicitarios.-

Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios y espacios libres públicos o privados, salvo carteles útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Solo se permitirán anuncios publicitarios sobre solares vallados, a la construcción de bastidores rectangulares exentos de tamaño máximo de 3 metros por 2 metros realizados en materiales que ofrezcan garantía de seguridad y conservación.

9.6.3.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS. NORMAS DE VOLUMEN.-

Los criterios de Medición de superficies y alturas serán los determinados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Arrecife.

9.6.3.1.- VOLUMEN EDIFICADO.-

Es el definido en estas Ordenanzas.

No se computarán a efectos de volumen los siguientes conceptos:

- a) Los cuerpos de remate de edificio para alojar maquinaria de ascensores e instalaciones generales del edificio.
- b) Los balcones, terrazas cubiertas de uso privado y abiertos en un lateral no computarán edificabilidad y solo computarán si son totalmente cerrados.

9.6.3.2.- FONDO EDIFICABLE.-

Los edificios que se construyan tendrán un fondo máximo edificable que precise, siempre que cumplan el resto de las condiciones de estas ordenanzas.

#### 9.6.3.3.- ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.-

Será la que en cada caso se establezca en el Estudio de Detalle o proyecto de edificación, sin rebasar los máximos fijados para cada parcela o manzana en el Plan.

En ningún caso podrán sobrepasarse las 2 plantas.

#### 9.6.3.4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.-

Solamente se permitirán sobre la altura máxima permitida y no computarán edificabilidad, elevar elementos aislados para instalaciones, chimeneas, depósitos, escaleras, tomas de refrigeración, que por razones técnicas deban estar situados por encima de la última Planta, pero todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima, por fachada no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

#### 9.6.3.5.- ALTURAS DE LAS DIFERENTES PLANTAS.-

La altura mínima de la planta baja, si no es usada para vivienda, medida desde la rasante de la acera, será de 3 metros y la máxima de 5 metros. En estas mismas plantas bajas, la altura libre de suelo a techo del local, será como mínimo de 3 metros salvo lo dispuesto para las entreplantas no computándose elementos estructurales o de servicios comunes que sobresalgan del techo del local, aunque en este caso no podrá haber ningún punto que diste del suelo menos de 2,50 m.

El suelo de la planta de uso distinto al de vivienda podrá disponerse a nivel superior o inferior al de la rasante de la acera, con una variación máxima de 1,50 metros salvándose del desnivel con rampas o escaleras situadas siempre dentro del local.

Las plantas destinadas a vivienda y todas las altas de los edificios, cualquiera que fuere su caso, tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros admitiéndose hasta el 25% de la superficie con alturas inferiores, pero siempre superior a 2,20 metros.

#### 9.6.3.6.- ENTREPLANTAS.-

Se podrán disponer entreplantas con 2,20 metros de altura libre como mínimo siempre que la planta baja de la que depende disponga de una altura libre de 2,20 metros.

Si la entreplanta se destina a uso permanente para las personas o público no podrá ocupar más del 50% de la superficie de la Planta Baja.

En todo caso, la entreplanta quedará vinculada a la Planta Baja y no contará con accesos independientes.

No computará a efectos del cálculo de la superficie edificable.

#### 9.6.3.7.- SOTANOS.-

Quedan permitidos con una profundidad máxima de 6 metros permitiéndose un máximo de 2 plantas.

Si se instalasen locales comerciales o de reunión en los sótanos, el local deberá tener una altura libre mínima de 3 metros y contará con instalación mecánica para renovación de aire. En los demás casos bastará una altura libre mínima de 2,20 metros.

Quedan prohibidas las viviendas en los sótanos.

Los sótanos no computaran a efectos del calculo de la superficie edificable.

#### 9.6.3.8.- VUELOS.-

No se permitirá salir de la fachada de los edificios con ningún cuerpo avanzado más que en vuelos por encima de las plantas bajas y a una altura como mínimo sobre la acera de 3,00 metros y el saliente deberá quedar remetido 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

El vuelo máximo permitido será de 1,00 metro en todos los casos y podrá establecerse sobre la totalidad de la fachada.

#### 9.6.3.9.- BALCONES.-

Los balcones podrán sobresalir 1,00 metro como máximo de la fachada del edificio y no podrán ser cerrados, no computando su volumen.

#### 9.6.4.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS. NORMAS DE USO.-

Los previstos en el presente Plan serán compatibles con los establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Arrecife.

##### 9.6.4.1.- TIPOS BASICOS DE EDIFICACION.-

Las condiciones generales de volumen establecen las limitaciones a que se someten las edificaciones, así como la forma de medirlas y aplicarlas.

Los tipos básicos de edificación son:

a) Edificación de vivienda unifamiliar.- Definida como edificación baja y exenta en el interior de la parcela o adosada a uno o dos linderos, típica para la vivienda unifamiliar (chalets).

b) Edificación colectiva.- Definida como edificación abierta y exenta con o sin patios abiertos o cerrados, en cuerpos de edificación de planta rectangular o variable, alineadas o no con la vía pública y cuyos paramentos están retranqueados respecto a los linderos y fachadas de la parcela.

##### 9.6.4.2.- CLASES DE USOS.-

Los usos generales de la edificación a aplicar en el presente Plan Parcial son los siguientes:

a) Uso de vivienda:

Vivienda unifamiliar definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el suelo del espacio libre exterior.

Vivienda multifamiliar definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

b) Uso Industrial en categoría 1ª: Actividades sin molestia para la vivienda; son aquellas de tipo individual o

familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no trasmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de taller, mantenimiento ni de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda unifamiliar en cualquier planta, o en patio de manzana.
- Anejos a vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

#### 9.6.4.3.- SIMULTANEIDAD DE USOS.-

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el apartado anterior, y siempre que fueren compatibles entre si, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de la zona.

#### 9.6.4.4.- AMBITO DE APLICACION.-

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

#### 9.6.4.5.- VIVIENDA.-

Serán los edificios o parte de ellos destinados a residencia familiar.

No se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

Toda vivienda ha de ser exterior y tendrá huecos directos de ventilación e iluminación a calle, o espacios libres privados.

La vivienda tipo constará como mínimo de 1 dormitorio, estar-comedor, cocina y cuarto de baño completo.

Se permitirán estudios con un único espacio vividero.

Todas las habitaciones salvo los baños, tendrán luces directas al exterior.

#### 9.6.4.6.- GARAJES Y APARCAMIENTOS.-

En todos los edificios se debe disponer de locales para guarda de vehículos en la proporción de una plaza para cada vivienda y 100 metros cuadrados

La superficie mínima por plaza en aparcamientos colectivos se calculará a razón de 20 metros cuadrados y unas dimensiones de 2,20 x 4,50 metros, si se trata de garaje para viviendas unifamiliares bastará con que cuente con las dimensiones de 2,20 x 4,50 metros.

La altura mínima del local y de sus accesos será de 2,20 metros.

Todo garaje contará con acceso directo a vía pública y tendrá, además, los viales de circulación por el interior del local suficientes para la normal maniobrabilidad de los vehículos que allí se guardan.

La dotación prevista de aparcamiento público situada sobre la red viaria representa una cantidad total de 183 plazas, teniendo una cantidad de 161 plazas normales de 2,20 x 4,50 metros, en 724,50 ml. de desarrollo lineal y unas 22 plazas para minusválidos (equivalentes al 2% del total) de 3,30 x 4,50 metros en 99,00 ml. de desarrollo lineal.

#### 9.7.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.-

##### 9.7.1.- ZONA RESIDENCIAL.-

Corresponde a las señaladas prácticamente a todas las manzanas previstas en el Plan Parcial exceptuando las manzanas M10, M11 y M12.

##### 9.7.1.1.- CONDICIONES DE USO.-

###### USOS PREVISTOS.-

Viviendas unifamiliares en hilera o plurifamiliares. Existe la obligación de crear aparcamientos en el interior de cada parcela, en función de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

###### USOS COMPATIBLES.-

Comercial en Planta Baja y vivienda en Planta Alta a los efectos de cumplir con la Dotación de Equipamiento exigida por el Reglamento de Planeamiento en las siguientes manzanas, indicadas en el Plano de Zonificación: M-2 1.200 metros cuadrados, M-4 860 metros cuadrados, y M-7 700 metros cuadrados, totalizando 2.760 metros cuadrados.

###### USOS TOLERADOS.-

Industria.- Locales industriales con superficie máxima de 25 metros cuadrados, 2 caballos de potencia máxima y en el propio edificio de la vivienda.

Artesanía de servicio.- Superficie máxima 80 metros cuadrados potencia máxima de 2 CV.

Hotelero.- Se consienten hoteles, paradores, moteles, con límite máximo de 10 habitaciones (categoría 5ª) y aparcamiento de un coche por cada dos habitaciones.

Comercial y sala de reunión.- En situación de planta baja sin límite de superficie.

Oficinas.- Toleradas solo para la profesión del titular de la vivienda y siempre que no ocasionen molestias o incomodidad alguna para los vecinos o colindantes.

Sanitario.- Clínicas y dispensarios de urgencia.

###### OTROS USOS.-

Los usos comercial y de salas de reunión, residencias religiosas y colegios podrán admitirse mediante Estudios

de Detalle o con la autorización especial previa información pública. En ningún caso podrán establecerse sino en bloques aislados con altura máxima de 2 plantas y con la edificabilidad máxima señalada para el uso de viviendas.

#### USOS PROHIBIDOS.-

Los usos no mencionados quedan prohibidos en esta zona.

#### 9.7.1.2.- CONDICIONES GENERALES.-

##### POSICION.-

Alineación y rasantes.- Las alineaciones exteriores e interiores y rasantes son definidas en el correspondiente Plano de Zonificación.

Las edificaciones pareadas o en fila quedarán adosadas de forma que no queden medianerías al descubierto.

La línea de fachada de las edificaciones se situará preferentemente sobre la Alineación Oficial Exterior.

Altura máxima.- La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2 plantas (se permite semisótano). La altura máxima de la edificación será de 7,50 m.. (No se contabilizan las cubiertas a dos aguas, ni las chimeneas).

Construcciones por encima de la altura.- Las únicas edificaciones permitidas son las de caja de ascensor, escalera, depósitos y chimeneas, pero todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima, por fachada no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

Altura libre mínima.- 2,50 metros admitiéndose reducir hasta un 25% de la superficie con alturas inferiores pero con un mínimo de 2,20 metros.

Altura de pisos.- La altura de planta de pisos se fija en 2,80 metros.

Chimeneas de ventilación.- Se permitirán las chimeneas de ventilación exclusivamente en retretes, baños y cuartos de calefacción. Igualmente se permitirán chimeneas de ventilación para despensas siempre que a ellas solo recaigan locales con este uso.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 metro cuadrado siendo su lado mínimo de 0,70 metros, con sus ángulos redondeados, libres en toda su altura, sin salientes ni resaltos, tuberías ni instalaciones de ninguna clase. Necesariamente habrán de tener comunicación inferior con la calle o patio de manzana y una altura que sobrepasará a la cubierta del edificio.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas cuyo uso haya sido autorizado por el Ayuntamiento.

#### 9.7.1.3.- CONDICIONES HIGIENICAS.-

Son las señaladas en las Normas Generales del Plan de Ordenación para los usos previstos, obligados o tolerados.

#### 9.7.1.4.- CONDICIONES ESTETICAS.-

Todas las construcciones e instalaciones tendrán que adaptarse al carácter de la zona predominante, prohibiéndose

cualquier disonancia estética en la zona. Se prohíbe cualquier clase de anuncios que no sean la rotulación o señalización directa de usos consentidos.

#### 9.7.1.5.- ORDENACION SINGULAR.-

##### OBJETO

Será facultad discrecional del Ayuntamiento autorizar la ordenación singular de un terreno en forma distinta a lo establecido en estas Normas, en cuanto se refiere a altura y situación de los edificios.

##### AMBITO

La ordenación ha de afectar a los terrenos de una o más manzanas completas.

##### VOLUMEN

El volumen máximo permitido será el que se obtenga por aplicación de la Ordenanza; a él podrá agregarse el correspondiente a garajes, aparcamientos, hasta un límite del 25% sobre el máximo citado.

##### ALTURA

La altura será libre, siempre que se demuestre que no quedarán perjudicados el soleamiento y demás condiciones higiénicas de los edificios próximos.

#### 9.7.2.- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.-

##### 9.7.2.1.- DEFINICION.-

Se definen estas zonas como superficies destinadas a garantizar la salubridad de la ciudad y el reposo y esparcimiento de sus habitantes, con el disfrute del sol y el aire libre y las plantaciones de arbolado y jardinería.

Serán las especificadas en el presente Plan Parcial, desarrollándose en el interior de cada manzana.

##### 9.7.2.2.- CLASIFICACION.-

En relación con el planeamiento, se clasifican en:

\* Espacios libres de propiedad municipal actual o futura, con uso público. Deben ser adquiridos por el Ayuntamiento o cedidos al mismo para formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo, quedan formados por:

- Jardines de Uso Público.

- Areas de recreo y juego de niños.

- Red peatonal.

\* Peatonal con acceso restringido de vehículos (está última tiene como finalidad permitir el acceso vehicular a las parcelas interiores, quedando indicadas en cada manzana en el Plano número 1 Zonificación, de Planeamiento del presente Plan Parcial).

### 9.7.2.3.- CONDICIONES DE USO.-

#### USOS PREVISTOS

Esparcimiento al aire libre sin instalaciones que puedan producir polvo, ruido u otras molestias. En las zonas de protección de vías se autorizará el aparcamiento público, siempre que el acceso no se haga directamente desde la vía protegida y haciendo este uso compatible con la plantación de arbolado. Se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería, césped, etc.. que inadecuados a la climatología local, exigen gran abundancia de agua de riego.

#### USOS OBLIGADOS

Los servicios sanitarios mínimos indispensables.

#### USOS TOLERADOS

Comercio.- Reducido a pequeños puestos de artículos para los niños, tabaco y refrescos.

Salas de reunión y cultural.- Al aire libre o cubiertas por toldos o elementos desmontables. Con superficie no mayor de 25 metros cuadrados.

Espectáculos.- Previsión de zonas para instalaciones desmontables al aire libre (teatro, conciertos, ferias, etc..).

Deportivo.- Solo recintos abiertos para deportes sin carácter de espectáculo con superficie no superior a 500 metros cuadrados y con edificación estrictamente reducida a la indispensable de servicios.

#### USOS PROHIBIDOS

Todos los demás.

### 9.7.2.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

Las edificaciones para los usos consentidos no pasarán de la altura correspondiente a una planta y 5 metros.

### 9.7.2.5.- CONDICIONES HIGIENICAS.-

Son las señaladas en las Normas Generales para los usos previstos, obligados o tolerados.

### 9.7.2.6.- CONDICIONES ESTETICAS.-

Todas las construcciones e instalaciones tendrán que adaptarse al carácter de la zona verde prohibiéndose cualquier disonancia estética en la zona. Se prohíbe cualquier clase de anuncios que no sean la rotulación o señalación directa de usos consentidos.

### 9.7.3.- ZONA CENTROS DOCENTES.-

Es la zona destinada a usos de carácter docente y cultural para centros públicos. Será cedida gratuitamente al Ayuntamiento.



## 9.7.3.1.- EXTENSION.-

Comprende las parcelas para este uso la Manzana 11 EGB y la Manzana 12 Preescolar. Se define en los planos correspondientes y en la descripción de la zonificación.

## 9.7.3.2.- USOS.-

Solamente se admiten uso públicos de carácter docente, en sus modalidades de preescolar y educación general básica, y una vivienda para el conserje.

## 9.7.3.3.- INTENSIDAD DE USOS.-

Para EGB la superficie edificable es de 5.000 metros cuadrados y para el Preescolar de 1.000 metros cuadrados. Por tanto, la edificabilidad sobre parcela neta es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para cada uno de los centros previstos de EGB y Preescolar o guardería.

Tales centros serán:

1 Centro de EGB de 8 Uds. pudiendo ampliarse a 16 unidades.

1 Centro de Preescolar y Guardería Infantil.

MANZANAS	SUPERFICIE NETA DE MANZANA (M2.)	USOS PREVISTOS	CONDICIONES URBANISTICAS			
			SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA (M2.)	SUPERFICIE OCUPACION EN PLANTA	Nº DE ALTURAS MAXIMAS	Nº DE VIVIENDAS MAXIMAS
11	10.000	CENTROS DOCENTES EGB	5.000	50%	2	1
12	2.290	CENTROS DOCENTES PREESCOLAR	1.000	50%	2	—

## 9.7.3.4.- CONDICIONES DE ESTETICA.-

Las construcciones e instalaciones tendrán que adaptarse al carácter predominante de la zona prohibiéndose cualquier disonancia estética.

## 9.7.4.- ZONAS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.-

Son las zonas destinadas a Parque Deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social.

## 9.7.4.1.- EXTENSION.-

Están integradas a las zonas que se definen a continuación y acorde a la descripción gráfica del plano de zonificación.

\* Parque Deportivo de Cesión.

- Manzana M-10

- Manzana M-3 (Parte)

- Manzana M-4 (Parte)

- Manzana M-7 (Parte)

\* Equipamiento Social:

- Manzana M-3 (Parte)

\* Equipamiento Comercial:

- Localizado en Plantas Bajas compatibles con viviendas en Plantas Altas, situados en las manzanas M-2, M-4 y M-7.

#### 9.7.4.2.- USOS.-

Solamente se admiten los usos públicos de carácter deportivo comercial y social.

Usos prohibidos: Los restantes.

#### 9.7.4.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

Se cumplirán las reglamentaciones propias de las construcciones a que se destinan.

La edificación será exenta con altura máxima de dos plantas para el Equipamiento Social. El equipamiento comercial se desarrolla en Planta Baja con uso compatible de Vivienda en Planta Alta.

MANZANAS	SUPERFICIE NETA(M2.)	USOS PREVISTOS	CONDICIONES URBANISTICAS		
			SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA (M2.)	SUPERFICIE OCUPACION EN PLANTA	Nº DE ALTURAS MAXIMAS
M-10	5.490	PARQUE DEPORTIVO	1.000	20%	2
M-3 (PARTE)	704	PARQUE DEPORTIVO	--	--	--
M-4 (PARTE)	719	PARQUE DEPORTIVO	--	--	2
M-7 (PARTE)	764	PARQUE DEPORTIVO	--	--	2
TOTAL PARQUE DEPORT.	7.677	PARQUE DEPORTIVO	1.000	20%	2
M-3 (PARTE)	2.750	EQUIPAMIENTO SOCIAL	5.500	100%	2
M-2 (PARTE) (*)	1.200	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1.200	100%	1

---

M-4 (PARTE) (*)	860	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	860	100%	1
M-7 (PARTE) (*)	700	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	700	100%	1
TOTAL EQUIP. COMERC.	2.760	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	2.760	100%	1

(\*) El equipamiento comercial se situará en las Plantas Bajas compatible con el Uso de Vivienda en Plantas Altas, estando indicada su situación en el Plano de Zonificación.

#### 9.7.4.4.- CONDICIONES HIGIENICAS.-

Las que señale la legislación de edificaciones de que se trate y las Normas Generales del Plan General de Ordenación para los usos previstos y tolerados.

#### 9.7.4.5.- CONDICIONES ESTETICAS.-

Las construcciones e instalaciones tendrán que adaptarse al carácter predominante de la zona, prohibiéndose cualquier disonancia estética.

Arrecife, a cuatro de noviembre de dos mil tres.

EL SECRETARIO GENERAL, firmado.

15.742

### ANUNCIO

#### 15.654

El Ayuntamiento de Arrecife convoca concurso público, mediante procedimiento abierto, para la contratación de las OBRAS DE CONSTRUCCION DE LA ESCUELA INFANTIL DE ARRECIFE.

#### 1. ENTIDAD ADJUDICADORA:

- a) Organismo: Ayuntamiento de Arrecife.
- b) Dependencia que tramita el expediente: Departamento de contratación.

#### 2. OBJETO DEL CONTRATO:

- a) Descripción del objeto: OBRAS DE CONSTRUCCION DE LA ESCUELA INFANTIL DE ARRECIFE.
- b) Lugar de ejecución: Arrecife.
- c) Plazo de ejecución: 12 meses.

#### 3. TRAMITACION, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION:

- a) Tramitación: Ordinaria.