



Revisión del Plan General de Ordenación de Tías.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.
Fase de Aprobación Inicial

VOLUMEN V

TOMO 5.4 DOCUMENTOS DE DESARROLLO
SUSO-R-6-TÍAS

NORMATIVA



INDICE NORMATIVA

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	3
ARTÍCULO 1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y USO GLOBAL.....	3
ARTÍCULO 2. RÉGIMEN DE USOS PORMENORIZADOS.....	3
ARTÍCULO 3. USO RESIDENCIAL.	4
ARTÍCULO 4. USO TERCARIO.....	6
ARTÍCULO 5. USO INDUSTRIAL.	7
ARTÍCULO 6. USO COMUNITARIO.	8
ARTÍCULO 7. USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.....	10
ARTÍCULO 8. USOS PROHIBIDOS.....	10
ARTÍCULO 9. CUANTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE PÚBLICO, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.	10
ARTÍCULO 10. EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR R-6-T.	11
ARTÍCULO 11. ASIGNACIÓN DEL PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	12
ARTÍCULO 12. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	13
ARTÍCULO 13. REGULACIÓN DE LA PARCELA.....	14
ARTÍCULO 14. CARACTERIZACIÓN DE LA TRAMA URBANA.....	14
ARTÍCULO 15. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS.....	14
ARTÍCULO 16. TRAZADO Y ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	14
ARTÍCULO 17. ACCESIBILIDAD A LOS ESPACIOS PÚBLICOS.....	18
ARTÍCULO 18. MOBILIARIO URBANO.....	19
ARTÍCULO 19. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS.....	19
ARTÍCULO 20. AFECCIÓN DE CARRETERAS.....	23
TÍTULO II. DETERMINACIONES DE GESTIÓN.....	24
ARTÍCULO 21. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	24
ARTÍCULO 22. SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	24
ARTÍCULO 23. PLAZOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	24
ARTÍCULO 24. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	25
ARTÍCULO 25. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	26
TÍTULO III. NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN.....	27
ARTÍCULO 26. NORMAS PARTICULARES ZONA TIPOLÓGICA "I.B-1B".....	27
ARTÍCULO 27. NORMAS PARTICULARES ZONA TIPOLÓGICA "II.A - VPP".....	29
ARTÍCULO 28. NORMAS PARTICULARES ZONA TIPOLÓGICA "III.A - VPP".....	31
ARTÍCULO 29. ORDENANZA PARCELA USO SOCIO-CULTURAL SC-R6-T.....	33
ANEXO NORMATIVA.....	35
<i>1.1 Cuadro de superficies y parámetros de la ordenación pormenorizada sector R-6-T.</i>	<i>35</i>

1.2 *Cuadro resumen unidad de actuación*..... 37

NORMATIVA

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Artículo 1. Delimitación del sector y uso global.

1. El sector de suelo urbanizable R6-T está situado al norte del núcleo de Tías, lindando al norte con el Camino de Los Lirios y al sur con la carretera LZ-2, con una superficie total delimitada de 114.973 metros cuadrados.
2. El Plan General de Ordenación le asigna como uso global el residencial.
3. Para la materialización de la ordenación de la edificabilidad lucrativa del sector se han delimitado tres zonas tipológicas:
 - a) I.B-1b
 - b) II.A – VPP
 - c) III.A – VPP

Artículo 2. Régimen de usos pormenorizados.

1. El régimen de compatibilidad de usos establecido por el Plan General de Ordenación de Tías es el siguiente:
 - a) Uso característico: Es aquel uso que caracteriza una zona, parcela o edificación concreta, teniendo la consideración de uso de implantación prioritaria en éstas, pudiendo servir de referencia para las condiciones de implantación de otros usos admisibles en base a la fijación de una fracción, relación o porcentaje de él.
 - b) Uso asociado: Es aquel uso que resulte necesario para la correcta operatividad del uso característico, bien sea por venir impuesto desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo en todo caso cumplir con las condiciones particulares establecidas para el concreto uso. A los efectos de fijar los parámetros de su implantación, tendrá la consideración de uso tolerado compatible.

- c) Uso Tolerado: Son aquellos usos no obligados que dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, pueden coexistir en armonía con los usos característicos, pudiendo en determinadas circunstancias llegar a sustituirlos sin provocar distorsiones, distinguiéndose, en base al grado de implantación permitido entre:
- Uso Tolerado compatible: Se consideran como tales, aquellos usos, de implantación no obligatoria, que pueden coexistir con el característico sin llegar en ningún caso a sustituirlo. Se limita la implantación de los usos compatibles a un máximo del cincuenta (50) por ciento de la edificación y ocupación que corresponda a la parcela o edificio y el 100% de planta baja en zonas de manzana compacta.
 - Uso Tolerado alternativo: Se entienden como tales, aquellos usos de implantación no obligada, que en determinadas condiciones podría llegar a sustituir al característico sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación de los parámetros de edificación y uso que corresponden a la parcela. Una vez producida la sustitución de uso, éste pasará a tener carácter de uso característico a los efectos de aplicación del régimen específico de usos.
- d) Uso vinculado: Se entienden como tales, aquellos usos que son de implantación obligatoria e inseparable junto al uso característico del edificio o parcela.
- e) Uso prohibido: Se entienden como tales, aquellos usos cuya implantación se prohíbe expresamente por el Plan General de Ordenación.
2. En cada una de las Zonas tipológicas de este sector se especifica el concreto régimen de compatibilidades de usos.

Artículo 3. Uso residencial.

1. El Plan General de Ordenación de Tías establece en el SUS R6-T el uso característico residencial.
2. El uso pormenorizado residencial comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento de personas de forma estable o estacional.

3. Las viviendas permitidas en este sector se clasifican en:

a) Vivienda unifamiliar sujeta a algún régimen de protección pública (VPP): las que estando sujetas a algún tipo de protección y, por tanto, sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos que de ello se derive, cuando se sitúa en una única parcela de acceso independiente desde la vía o espacio público; por su relación con las edificaciones colindantes y su posición en la parcela puede ser adosada o pareada.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares, también se considerarán como tales los conjuntos de viviendas con acceso común desde la vía pública que a través de un proyecto de parcelación, configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- Que ello no incremente el número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- Que la superficie total construida y la ocupación sobre la parcela donde se localiza la vivienda sea como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de la zona tipológica a la superficie de total de la manzana o promoción.
- El acceso a las viviendas solo se permitirá a través de la zona comunal.
- La conexión a las redes de servicios públicos será única y con centralización de contadores en la zona comunal.
- Los aparcamientos y el vial de maniobra se encontrarán dentro de la parcela.
- Asimismo, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona tipológica de edificación, alturas, etc.

b) Vivienda colectiva libre: las que no estén sujetas a ningún tipo de protección pública, cuando en cada unidad parcelaria se establecen más de una vivienda, configurando un edificio con elementos comunes de circulación que proporciona acceso y otros servicios a las diferentes viviendas.

- c) Vivienda colectiva sujeta a algún régimen de protección pública (VPP): las que estando sujetas a algún tipo de protección y, por tanto, sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos que de ello se derive, cuando en cada unidad parcelaria se establecen más de una vivienda, configurando un edificio con elementos comunes de circulación que proporciona acceso y otros servicios a las diferentes viviendas. No obstante lo anterior, y sin perjuicio de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, en las Zona tipológica III A-VPP, en las viviendas destinadas a jóvenes, se podrá autorizar el ejercicio de una profesión, oficio o pequeña industria por su titular, o cualquier miembro de su familia, siempre que esa actividad sea compatible con el uso residencial y su desarrollo no requiera un espacio superior a la quinta parte de la superficie útil.
4. La implantación de este uso se llevará a cabo con las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General.

Artículo 4. Uso terciario.

1. Los usos terciarios tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a empresas u organismos, tales como el comercio, información, administración, gestión financiera y otras similares. Los usos terciarios que se pueden implantar en este sector, con las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General, son los que se relacionan en los siguientes puntos.
2. El uso comercial se permitirá en las siguientes categorías:
 - a) Categoría I: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes que no superen los 200 m² en superficie útil. La licencia de apertura, modificación o ampliación de locales corresponde al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto por legislación sectorial vigente.
 - b) Categoría II: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes o agrupados, con una superficie de venta al público inferior a la mínima exigida para ser considerada como “gran superficie”, y no requiera para su apertura de “licencia comercial específica”, todo ello de acuerdo a la legislación sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura.

3. El uso de oficinas se permitirá en las siguientes categorías:
 - a) Despacho doméstico: Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando para ello alguna de sus piezas. La superficie máxima destinada al despacho doméstico no rebasará el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda en la que se ejerce la actividad, manteniéndose en todo caso su cualidad residencial y condiciones exigidas para el resto de la vivienda.
 - b) Local de oficina: Cuando no se da el supuesto previsto en el párrafo anterior, pudiendo situarse en edificios de uso compartido.
4. El uso recreativo sólo se admitirá en la categoría de salas de reunión, entendidas como aquellos establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos, tales como, discotecas, salas de fiestas y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practiquen juegos de azar. Estos establecimientos no podrán disponer de instalaciones de música y/o zonas destinadas al baile situadas en el exterior de los locales. En todo caso los locales deberán disponer de las medidas correctoras necesarias para el control de los niveles de ruidos exigidos por la legislación sectorial vigente y ordenanzas municipales.
5. El uso de restauración y bares que comprende las actividades productivas ligadas a los establecimientos destinados al consumo de alimentos y bebidas, tales como restaurantes, bares, cafeterías y similares.

Artículo 5. Uso industrial.

1. El uso industrial es el que corresponde a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, incluyendo las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad principal. Los usos industriales que se pueden implantar en este sector, con las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General, son los que se relacionan en los siguientes puntos.

2. El uso industria, en la Categoría I. Pequeña industria: cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa”, encuadradas dentro de la industria manufacturera en alguno de los grupos establecidos por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAC-93 o aquellas que la sustituyan, y requieran para su desarrollo como máximo, una superficie de local de 200 m² útiles y una potencia instalada de 50 kw (o equivalente).
3. El uso almacén, en la Categoría I. Pequeño almacén: cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa” y requiera para su desarrollo una superficie de local que no supere los 200 m² útiles.
4. El uso talleres, en la categoría de Talleres domésticos: cuando la función principal de la actividad es la reparación o mantenimiento de artículos personales, de uso doméstico, así como revisión, conservación y reparación de maquinarias y herramientas, que requiera para su desarrollo locales con una superficie útil menor o igual a 150 m² y una potencia no superior a 50 kw (o equivalente). Cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que, por sus características y maquinaria a utilizar, resulte compatible con la vivienda, podrán autorizarse ocupando alguna de las piezas de ésta, sin que en ningún caso puedan superar el 40% de su superficie útil, debiendo disponer de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

Artículo 6. Uso comunitario.

1. El uso comunitario es el destinado a proveer a los ciudadanos de servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así como los que proporcionan el enriquecimiento cultural y social propios de la vida urbana. Los usos comunitarios que se pueden implantar en este sector, con las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General, son los que se relacionan en los siguientes puntos.
2. El uso espacio libre (EL), en las siguientes categorías:
 - a) Categoría II: Parcelas con una superficie comprendidas entre 1.000 y 5.000 m².

- b) Categoría III: Parcelas de superficie superior a 5.000 m².
3. El uso educativo (E), comprende todas las actividades de formación o enseñanza, reglada en sus distintos grados definidos por la Ley de Ordenación del Sistema Educativo, o aquella que la sustituya, así como los usos asociados, como el deportivo, socio cultural o espacios libres, o usos vinculados como los aparcamientos o cualquier otro uso exigible de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
 4. El uso socio cultural (SC), que comprende las actividades socioculturales o de relación, conservación y transmisión del conocimiento, desarrollo de actividades artísticas de comunicación u otra índole, así como celebración de diferentes cultos religiosos.
 5. El uso sanitario (S), comprende las actividades relacionadas con prestación de asistencia médica, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación que son llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario que se encuentran comprendidos en la Ley de Ordenación Sanitaria y su Reglamento que la desarrolla y, en su caso, aquellas que la sustituyan o modifiquen.
 6. El uso bienestar social (BS), comprende las actividades destinadas a prestaciones de asistencia – no específicamente sanitaria – a las personas mediante los servicios sociales. Los identificados en la documentación gráfica tendrán este carácter.
 7. El uso deportivo (D), comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico en la modalidad de recreo y ocio, educación física y exhibición de especialidades deportivas.
 8. El uso servicios públicos (SP), es aquel que se destina a desarrollar las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración en todos sus niveles, así como las que tengan como destino proveerlos de servicios relacionados con la conservación general del medio urbano, la salvaguarda de personas y bienes y el suministro de productos básicos con cargo a la Administración y, en general, con la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas para los mismos.

Artículo 7. Uso de transporte y comunicaciones.

1. El uso de transporte y comunicaciones previsto para este sector es el de garajes y aparcamientos de titularidad pública o privada, que corresponde a los locales y espacios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.
2. La implantación de este uso se llevará a cabo con las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General.

Artículo 8. Usos prohibidos

En el sector de suelo urbanizable R-6-T se prohíbe expresamente el uso turístico, así como cualquier otro no previsto o permitido en los artículos anteriores.

Artículo 9. Cuantificación y localización de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos.

1. La edificabilidad total prevista para el sector de uso residencial R6-T es de 57.478,15 m²c por lo que, en cumplimiento del artículo 36 del TR LOTENC, las reservas mínimas de suelo son las que se muestran en el siguiente cuadro:

Reservas min. (art.36 TR LOTENC)		Reservas min. (m ² s)	Reservas suelo propuesta (m ² s)
Espacio libre público	20 m ² s/100 m ² c	11.496	22.095
Dotaciones	20 m ² s/100 m ² c	11.496	4.444
Equipamiento			0
TOTAL	40 m²s/100 m²c	22.991	26.539

2. Se establece como obligatoria la disposición de locales comerciales en planta baja en la tipología de uso residencial libre en bloque abierto. No se considera esta edificabilidad comercial como reserva de suelo para equipamientos.

3. Los jardines han de presentar una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
4. Las áreas de juego y recreo para niños no podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
5. Las superficies de las parcelas destinadas a espacio libre público y dotaciones son:

USO	SUP. (m ²)
E.L.-1	6.046
E.L.-2	9.846
E.L.-3	1.994
E.L.-4	4.209
TOTAL E.L.	22.095
DOTACIÓN (SC)	4.444

6. Las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos se localizan en el plano Q.4. Reserva para espacios libres públicos, dotaciones y Sistemas generales de la ordenación pormenorizada del sector R-6-T

Artículo 10. Edificabilidad máxima del sector R-6-T.

La edificabilidad máxima establecida para cada uno de los usos delimitados en el sector de suelo urbanizable R-6-T es la siguiente:

Usos	Edificabilidad (m ² c)
RESIDENCIAL LIBRE	9.766
COMERCIAL	4.185

RESIDENCIAL VPP	43.527
DOTACIÓN SC	1.000
TOTAL EDIFICABILIDAD	58.478

Artículo 11. Asignación del porcentaje de viviendas protegidas.

1. La edificabilidad total destinada a vivienda protegida es de 43.527 m²c lo que supone un 82% de la edificabilidad residencial total del sector y el aprovechamiento lucrativo correspondiente es de 46.048 unidades de aprovechamiento lucrativo, que corresponde al 73% del aprovechamiento total del sector R6-T.
2. Para la materialización de la edificabilidad prevista para viviendas protegidas se han establecido dos zonas tipológicas identificadas como:

a) IIA-VPP: Tipología edificatoria en manzana cerrada con edificación retranqueada a vial, destinada a vivienda unifamiliar. Número máximo de plantas: dos

b) IIIA-VPP: Tipología edificatoria en manzana cerrada con edificación retranqueada a vial, destinada a vivienda colectiva. Número máximo de plantas: tres

3. La edificabilidad máxima de vivienda protegida por zonas tipológicas es la siguiente:

Zona Tipológica	Edificabilidad (m ² c)
IIA-VPP	10.765
IIIA-VPP	32.762
TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA	43.527

4. En cumplimiento del artículo 32.2.a)8) del TR LOTENC, no podrá destinarse más de 20.766,59 unidades de aprovechamiento, equivalente al 33% del aprovechamiento del sector, a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler. En el supuesto de que se destine la totalidad de la edificabilidad de vivienda unifamiliar protegida a viviendas

protegidas de autoconstrucción y/o de promoción pública en régimen de alquiler, no se podrá destinar una superficie superior a 8.160,83 m²c a viviendas de promoción pública en régimen de alquiler. En cualquier caso la superficie máxima que se puede destinar a viviendas colectivas de promoción pública en régimen de alquiler es de 19.872,34 m²c.

Artículo 12. Regulación de la edificación.

1. Las edificabilidades de cada Zona Tipológica resultantes de la ordenación son:

MANZANA	SUPERFICIE (m²s)	COEF. EDIF. (m²c/m²)	EDIFICABILIDAD (m²c)
IB-1b - 1	3.517	1,75	6.155
IB-1b - 2	4.455	1,75	7.796
II A- VPP - 1	4.624	1,20	5.549
II A- VPP - 2	4.347	1,20	5.216
III A- VPP - 1	5.626	1,95	10.971
III A- VPP - 2	3.605	1,95	7.030
III A- VPP - 3	3.304	1,95	6.443
III A- VPP - 4	4.266	1,95	8.319
TOTAL LUCRATIVO	33.744		57.478

2. Las viviendas de renta libre y locales comerciales en plantas bajas, en edificaciones de tres plantas de altura, se localizan en las manzanas situadas en la parte central de la urbanización, junto al espacio libre público.
3. Las viviendas protegidas en edificaciones de dos plantas de altura (IIA-VPP) se localizan en las manzanas situadas en la parte alta del sector, en las proximidades del Camino Los Lirios, y las viviendas protegidas en edificaciones de tres plantas de altura (IIIA-VPP) se localizan en las manzanas situadas en la parte central y sur del sector, en las proximidades del Camino de Los Fajardos y de la carretera LZ-2.
4. En cualquier caso, se han de cumplir las condiciones establecidas en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicaciones y en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril,

por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Artículo 13. Regulación de la parcela.

1. Las dimensiones mínimas y condiciones de las parcelas serán las establecidas en las fichas de cada Zona Tipológica recogidas en esta Normativa.
2. Se ha de permitir el acceso rodado a garajes en las parcelas a través de espacios libres públicos o peatonales (rodonales). En cualquier caso, la distancia máxima del recorrido será de 30 metros y el ancho mínimo de 3 metros

Artículo 14. Caracterización de la trama urbana.

La caracterización de la trama urbana se grafía en los planos O2. Régimen de usos y tipologías y O.3. Alineaciones y rasantes de ordenación pormenorizada del sector R-6-T.

Artículo 15. Previsión de aparcamientos.

1. Será obligatoria la localización de plazas de aparcamiento en las parcelas destinadas a uso residencial, como uso vinculado al uso residencial, con una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda.
2. En el subsuelo del espacio libre central de la urbanización se acondicionará un aparcamiento público destinado a plazas de aparcamiento rotativos, que servirá de complemento a las plazas de aparcamiento previstas en la red viaria y en las proximidades de la zona con locales comerciales.

Artículo 16. Trazado y ordenación de las infraestructuras.

1. Red Viaria: la pendiente de la calzada no deberá superar el 7% de inclinación. Se establecen cuatro tipos de viales:

- a) Vial estructurante: corresponde con los viales en los bordes del sector y con el vial de acceso a los sistemas generales previstos por el Plan General. La ordenación pormenorizada respeta las alineaciones fijadas por el Plan General.
 - b) Vial principal: el ancho será de dieciséis metros. Estará compuesto por calzada única con doble sentido de circulación, con un ancho total de siete metros para los dos carriles. Estas vías contarán además, con zonas de aparcamiento a ambos lados de la calzada de un ancho de 2,5 metros, seguido de una zona peatonal, cuyo ancho mínimo será 2 metros. Contarán con parterres a ambos lados y a lo largo de la vía.
 - c) Vial secundario: el ancho total será de diez metros, constituido por calzada única de un solo sentido circulatorio, con un ancho de carril de 3,5 metros. Dispondrá de zona de aparcamiento a un lado de la calzada de un ancho de 2,5 metros. Contará con aceras a ambos lados de la calzada, cuyo ancho mínimo será de 2 metros. Los parterres se dispondrán a un lado de la vía, alternado con los espacios destinados a los aparcamientos
 - d) Vial peatonal: la vía destinada al peatón, se compone de calzada única y continua, de ancho variable. El pavimento ha de ser de adoquín.
2. Se propone la instalación de contenedores soterrados como elemento de recogida de residuos, tanto en las vías principales como secundarias.
 3. Red de abastecimiento: para el dimensionado de la red de abastecimiento, se deberá calcular la red en función de una dotación bruta de 150 litros por habitante y día. La red tendrá las siguientes características:
 - a) La red de abastecimiento deberá conectarse con la red municipal actual.
 - b) Las canalizaciones discurrirán enterradas en zanjas, bajo las aceras o por las calles, en aquellos puntos donde se tenga que cruzar de un lado a otro de la calzada. La disposición en las aceras deberá ser lo más cercana al bordillo.
 - c) Se recomienda una red mallada del circuito.

- d) En el caso de cruce de la red de abastecimiento con el trazado de saneamiento, las tuberías de abastecimiento deberán colocarse en un plano superior a la red residual, separadas por una distancia mínima de veinte centímetros. En el caso de cruce con la red eléctrica o telecomunicaciones, irá ubicado en un plano inferior separado unos veinticinco centímetros.
4. La red contra incendios, contará con una serie de hidrantes de incendio, conectados a la misma red de abastecimiento. Se conectarán a la red mediante conducción independiente para cada hidrante. Se ubicaran en las aceras, en zonas de fácil acceso y debidamente señalizado. Se recomiendan hidrantes colocados en arquetas.
5. Red de saneamiento: deberá conectarse con la red de alcantarillado municipal, conforme con la Ordenanza Reguladora del Uso de la Red de Alcantarillado de Tías. La red tendrá las siguientes características:
- a) La red ha de ser de tipo separativo, por un lado las aguas pluviales y por otro lado, las aguas residuales.
 - b) Se propone la conexión con el colector principal de saneamiento próximo al sector, que comienza su trazado en la Calle Tajinaste.
 - c) El cálculo de la red de saneamiento se basará en el volumen de aguas de abastecimiento.
 - d) El trazado se llevará a cabo por la calzada. Los trazados de ambas redes podrán circular de forma paralela, pero en el caso de cruce entre ambas redes deberán separarse, disponiendo a la tubería de drenaje por encima de la de saneamiento con una separación mínima de 10 centímetros. Se recomienda una profundidad mínima de la arista superior de la tubería de 1,20 metros con respecto de la rasante y la colocación de pozos de registro a menos de cincuenta metros ($d \leq 50$ m), así como, con la existencia de cambios de rasante o cruce entre calles.
6. Red eléctrica: serán necesarios cuatro transformadores de 630 KVA cada uno, que deben distribuirse en dos estaciones transformadoras con dos transformadores cada una. Se deberán ubicar las estaciones transformadoras en los espacios libres

propuestos en el presente documento de ordenación pormenorizada, dejando su localización exacta a decisión de la empresa suministradora. Las características de la red serán las siguientes:

- a) Se sugieren Estaciones Transformadoras prefabricados subterráneos, las cuales admiten un máximo de dos trafos de 630 KVA cada uno, cuyas dimensiones serán entorno a 7,6 x 3 x 2,7 m (l x a x h).
 - b) En el caso de ubicarse en zonas ajardinadas dentro de los espacios libres, se deberá dejar una acera perimetral de un metro de ancho como protección, para evitar que los vehículos se coloquen encima e impidan el acceso a la Estación Transformadora o puedan dañar la ventilación de los mismos.
 - c) En el caso de situarse en zonas pavimentadas, se podrá usar su superficie por el peatón aunque se recomienda su vallado con alguna valla o barandilla, para impedir que obstaculicen la ventilación de los mismos.
 - d) En cualquier caso, deben estar en zonas de fácil acceso, para facilitar su colocación, supervisión o sustitución.
 - e) Se debe soterrar la línea aérea actual cuyo trazo partirá desde los nuevos Centros de Transformación hacia la Estación Transformadora C300878 existente, aprovechando el trazado de los nuevos viales.
 - f) La distribución de energía eléctrica en Baja Tensión será subterránea y bajo tubo. Su trazado comenzará en las Estaciones Transformadoras continuando su circuito bajo las aceras de los viales.
 - g) En las zonas de cruce de calle y en los tramos bajo la calzada los tubos deberán estar a una cota mínima de 0,8 m (cota inferior). En las áreas bajo acera su disposición estará por encima de cualquier otro servicio, por al menos 20 cm de separación.
7. Red de alumbrado público: su alimentación se realizará desde las estaciones transformadoras anteriormente mencionadas. La red tendrá las siguientes características:

- a) El trazado del cableado será subterráneo bajo las aceras de los viales, instalados en el interior de tubos, dotadas de sus correspondientes arquetas de registro.
 - b) Se recomienda una distribución del alumbrado público a trebolillos, separadas ente sí por una distancia máxima de 20 metros. Se aconseja, además, una altura de columna inferior a seis metros sobre la calzada.
 - c) La red de alumbrado público estará dimensionada en base al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias, que tiene como finalidad mejorar la eficiencia energética y el ahorro energético, así como limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa.
8. Red de telecomunicaciones: se deberán llevar a cabo las canalizaciones subterráneas necesarias para realizar el tendido del cableado, tanto de telecomunicaciones como de telefonía. La red ha de discurrir bajo las aceras y mediante tubo con las correspondientes arquetas. En caso de cruzamiento entre líneas eléctricas y de telefonía no es necesaria su separación pero se sugiere una separación de al menos 20 centímetros.

Artículo 17. Accesibilidad a los espacios públicos.

1. Los espacios libres públicos y las áreas peatonales deberán estar adaptados al uso y disfrute de personas con discapacidad.
2. Se ha de garantizar la accesibilidad a cualquier espacio de carácter público y a todo su entorno o áreas en las que se pueda dividir dicho espacio. Para ello, se debe cumplir con las condiciones establecidas por la Ley 1/1998, de 5 de mayo, Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicaciones y en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

3. Los distintos elementos que conforman el mobiliario urbano (bancos, papeleras, carteles, alumbrado público, etc.) deberán estar dispuestos de forma que no entorpezcan la libre circulación de personas con discapacidad, deberán situarse hacia el exterior de la acera, en los últimos cincuenta centímetros (50 cm) más próximos al borde con la calzada.
4. En el caso de zonas ajardinadas al mismo nivel de la acera o zona peatonal, deberá indicarse con algún elemento o pavimento de distinta textura o acabado o bien con bordillos o pequeñas barandillas. En el caso de los alcorques, dispondrán de piezas de cobertura perfectamente enrasadas al pavimento de la acera
5. El pavimento en cualquier espacio público deberá ser antideslizante. En el caso de los vados para pasos de peatones, deberá además tener un acabado distinto al resto del pavimento y cumplir con las dimensiones legalmente establecidas.

Artículo 18. Mobiliario urbano.

1. El mobiliario urbano deberá estar adaptado al uso de personas con discapacidad y debe ser accesibles a estas personas.
2. Se propone como mobiliario urbano la disposición de contenedores soterrados para la recogida de cualquier tipo de residuo, tanto residuo sólido urbano como residuos selectivos (vidrio, papel y plásticos), que deberán instalarse dentro de las zonas peatonales, pero fuera del espacio destinado a la circulación de personas. En cualquier caso, se señalarán mediante pavimento con distinta textura para las personas con discapacidad.

Artículo 19. Medidas correctoras y protectoras.

1. La ejecución de las actuaciones derivadas de esta normativa se nutrirán de materias primas o recursos naturales de origen comercial, no previéndose el consumo de materiales in situ, salvo la propia ocupación del suelo.
2. Medidas correctoras respecto a las condiciones del viario e infraestructuras:

- a) El trazo de las vías rodadas y peatonales deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
 - b) Se velará por la vigilancia ambiental de las obras y por el cumplimiento de la legislación ambiental vigente, con el fin de prevenir vertidos de residuos, escombros o efluentes en los ámbitos.
 - c) Se evitará el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos.
 - d) Durante la ejecución de obras los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado.
3. Medidas protectoras o correctoras respecto a rasgos ambientales:
- a) Las condiciones estipuladas para la protección del patrimonio ambiental se imponen a cualquier actividad que el suelo albergue con objeto de que no se produzcan agresiones ambientales.
 - b) De este modo, cualquier incidencia sobre el entorno, susceptible de originar su deterioro, deberá atenuar su efecto mediante actividades orientadas a la armonización ambiental y paisajística.
4. Se establecen las siguientes medidas correctoras para la vegetación, que salvaguarden las variables ambientales que siguen o, en su defecto, que atenúen los efectos que la actividad antrópica ejerce sobre ellas:
- a) Las plantaciones en jardines deben realizarse con especies autóctonas que estén adaptadas a las circunstancias paisajísticas y ambientales. Se prescindirá de las especies que demanden un consumo excesivo de agua.
 - b) No podrá modificarse el emplazamiento de especies vegetales y animales protegidas, pero de ser obligada la búsqueda de una nueva ubicación se deberá garantizar la conservación de su estado original.
 - c) No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico y que, por lo tanto, puedan ser focos de infección.

- d) Los gestores de zonas verdes deberán mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y ornato. Igualmente realizarán los adecuados tratamientos fitosanitarios preventivos, en evitación de plagas y enfermedades de las plantas.
5. Respecto a la geología y a la geomorfología:
- a) Se minimizará la formación de desmontes y taludes mediante la adaptación de edificios e infraestructuras a la pendiente.
- b) La actual cubierta de rofe será recogida previamente a la ocupación del suelo, para su posterior utilización como cobertura en los espacios libres ajardinados o para usos estrictamente agrícolas en otros lugares del municipio.
- c) Cuando se prevea la generación de movimientos de tierra que ocasionen volúmenes que excedan de los 5.000 m³, los proyectos deberán incluir un estudio que incorpore las medidas correctoras que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad y la erosionabilidad del suelo. Se recomienda la utilización de dichos materiales para el relleno de las zonas que han quedado más deprimidas como consecuencia de antiguas actividades extractivas.
6. Respecto al recurso edáfico:
- a) Se favorecerá el drenaje con objeto de evitar el encharcamiento del suelo.
- b) Quedarán terminantemente prohibidas las actividades susceptibles de contaminar los suelos como la utilización de fertilizantes.
7. Respecto al paisaje:
- a) Queda terminantemente prohibido el vertido de basuras y escombros.
- b) Las instalaciones de servicios, como el centro de mando de alumbrado público, se ubicarán en zonas que visualmente ocupen un lugar secundario.
- c) Cuando los movimientos de tierra originen taludes, se llevará a cabo su revegetación para evitar procesos erosivos.
- d) Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de los taludes y desmontes. Su mantenimiento debe quedar garantizado.

- e) Las edificaciones deberán mostrar sus paramentos y cubiertas acabados mediante el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una adecuada integración paisajística. Se limitará el uso de materiales reflectantes.
 - f) Se llevará a cabo el trazado subterráneo del cableado del tendido aéreo eléctrico y telefónico, y el de fachadas.
 - g) La ubicación de contenedores de residuos en las zonas públicas deberá causar el menor impacto en la perspectiva visual. Se recomienda la construcción de locales de baja altura, con una adecuada integración paisajística, donde se almacenen los contenedores.
8. Respecto al uso racional de los recursos naturales:
- a) Las nuevas edificaciones deberán servirse de energías renovables, según disponga la legislación sectorial correspondiente.
 - b) El tratamiento de las aguas residuales dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas, al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.
9. Respecto al patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico:
- a) Se procederá a la rehabilitación de la vivienda tradicional existente en este sector de suelo urbanizable (unidad ambiental 02).
 - b) El hallazgo fortuito de un yacimiento arqueológico durante la ejecución de las obras llevará a su paralización hasta que se analice su valor y se determinen las medidas a adoptar.
10. Respecto a la generación de residuos:
- a) Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el ámbito.
 - b) Se debe limitar el uso de materiales energéticamente inadecuados o ambientalmente nocivos en su ciclo de vida.

11. Respecto a las connotaciones ambientales de las dotaciones:

- a) Los espacios libres públicos, se destinarán de forma preferente a áreas ajardinadas. La decisión de destinarlos a otros usos debe quedar adecuadamente justificada.
- b) En parques y jardines se preservarán y reforzarán visualmente los elementos naturales que configuran el territorio que serán vinculados mediante una trama peatonal conexas.

12. Respecto al ruido.

- a) Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades e instalaciones industriales, comerciales y de servicios deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, e incluso si fuere necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.
- b) 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.
- c) 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. En el caso en que ello no fuera técnicamente posible, se exigirá autorización expresa del Ayuntamiento con limitación del horario en que pueda ejercerse la actividad.
- d) En el margen del sector que linda con la carretera LZ-2 se dispondrán pantallas acústicas naturales o artificiales con estructuras mixtas con vegetación de al menos dos metros de altura o bien instalar elementos seminaturales como taludes, montículos o arboledas.

Artículo 20. Afección de carreteras.

1. Se establecen los siguientes anchos de franja correspondientes al dominio público, la servidumbre de protección, la zona de afección y la línea límite de la edificación, para este sector R6-T:

CARRETERA	DOMINIO (m)	SERVIDUMBRE (m)	AFECCIÓN (m)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (m)
LZ-2 Arrecife – Playa Blanca	8	10	7	30
LZ-501 Los Lirios – La Geria	3	5	3	12

2. En la zona de servidumbre, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Como excepción se podrán realizar, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE GESTIÓN

Artículo 21. Delimitación de unidades de actuación.

En la ordenación pormenorizada del sector R-6-T se delimita una única unidad de actuación, cuya superficie corresponde con la totalidad del mismo.

Artículo 22. Sistema de ejecución.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución se ha optado por el sistema de ejecución pública de cooperación.

Artículo 23. Plazos de gestión y ejecución.

1. Para iniciar el procedimiento del instrumento de gestión urbanística que desarrolle el sistema de ejecución elegido para la unidad de actuación delimitada, coincidente con la superficie del sector: UN AÑO

2. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: DOS AÑOS, contados desde el inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
3. Para la aprobación del proyecto de urbanización: DOS AÑOS. Este plazo será computado a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa. La aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá de forma expresa los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.
4. Para realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada de la unidad de actuación delimitada por el planeamiento: DOS AÑOS, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del proyecto de urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.
5. Para solicitar la licencia de edificación: UN AÑO, contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación.
6. Para iniciar y terminar las obras de edificación: UN AÑO Y DOS AÑOS, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

Artículo 24. Aprovechamiento urbanístico.

1. Los aprovechamientos urbanísticos resultantes de la ordenación del sector R6-T son:

ZONA TIPOLOGICA	SUP. (m ² s)	COEF. edif. (m ² c/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. Homg. (UA/m ² c)	APROVECHAMIENTO (UA)
I.B-1b	7.972	1,75	13.951,00	1,210	16.880,71
IIA-VPP	8.971	1,20	10.765,20	1,097	11.812,12

IIIA-VPP	16.801	1,95	32.761,95	1,045	34.236,24
TOTAL R6-T	33.744		57.478		62.929,06

2. El aprovechamiento urbanístico global del sector R-6-T asciende a 62.929 unidades de aprovechamiento.
3. El aprovechamiento urbanístico medio del sector R6-T es de 0,547 UA/m².
4. El aprovechamiento del sector R-6-T correspondiente al ayuntamiento por cesión gratuita asciende a la cantidad de 6.293 UA y el suelo preciso para materializarlo se determinará en el correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 25. Conservación de las obras de urbanización y edificación.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento.
2. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el planeamiento.
3. Los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de edificaciones alcanzan hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquéllos, representado por el 50 % del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.
4. Cuando el Ayuntamiento o, en su caso, el Cabildo o el órgano de la Comunidad Autónoma ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, deberá sufragar el exceso.

TÍTULO III. NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN

Artículo 26. Normas particulares Zona Tipológica “I.B-1b”.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de núcleo urbano de Tías, en la zona del Camino Los Lirios.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “I.B.1b”
(código identificación Planos O.U: I.B.1b)

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS	
USO: CARACTERÍSTICO:	Residencial Modalidad de vivienda: Colectiva
USOS TOLERADOS	
- Industria – almacén –taller:	- Categoría I y talleres domésticos
- Oficina:	- Despachos domésticos y local de oficinas
- Restauración y bares:	. Restauración y bares
- Recreativos:	- Salas de reunión.
- Usos comunitarios	- Dotaciones y equipamientos
- Servicios públicos:	- Servicios públicos.
USOS VINCULADOS	
- Comercial:	- Categorías I y II.
- Transporte y comunicaciones:	- Garajes - aparcamiento
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima:	1.000,00 m ² .
Frente mínimo	20, 00 m
Circulo inscrito –Diámetro mínimo	20, 00 m
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial:	Cuatro (4) metros.
-Retranqueo mínimo de la edificación a linderos:	Tres (3) metros
-Distancia mínima entre agrupaciones de viviendas en una misma parcela	Cuatro (4) metros.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	1,75 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	60%.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Tres (3) plantas.
- Altura máxima:	Diez (10) metros.

CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS:

1. Uso Característico:

Uso Residencial: vivienda colectiva, aislada o agrupada.

2. Usos Tolerados:

a) Industria: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

b) Almacén: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

c) Taller: en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

d) Uso Oficina, con el siguiente carácter y categorías: Compatible: Local de oficina en edificio de uso compartido, y despachos domésticos.

e) Uso Restauración y bares:

f) Uso recreativo: Salas de reunión. Éstas serán autorizables exclusivamente en parcelas o edificios con frente a vías principales

g) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.

h) Transporte y comunicaciones: Tolerado compatible y alternativo los garajes y aparcamientos. En el caso de que el aparcamiento se plantee como uso alternativo se podrá ocupar el 100% en plantas sótano y se respetarán los retranqueos en el resto de las plantas. La edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.

3. Uso Vinculado:

a) Aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda.

- Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

b) Uso Comercial, con el siguiente carácter y categoría:

- Categoría I, con las siguientes limitaciones:

Superficie máxima del local: 200 m² construidos.

Localización: No se permite en planta alta.

- Categoría II. Sólo serán autorizables en parcelas o edificios con frente a vías principales.

Localización: No se permite en planta alta.

Artículo 27. Normas Particulares Zona Tipológica “II.A - VPP”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: “II.A - VPP” (código identificación Planos O.U: II.A - VPP)

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO A VIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	Modalidad: de vivienda: Unifamiliar Módulo mínimo: 2 viviendas/150 m ² suelo
USOS TOLERADOS		
- Oficina:	- Local de oficina y despachos domésticos.	
- Dotacional	- Dotaciones y equipamientos	
- Servicios públicos:	- Servicios públicos.	
USOS VINCULADOS		
- Transporte y comunicaciones:	- Garajes - aparcamiento	
USOS PROHIBIDOS	- Alojamientos turísticos.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA		
Parcela mínima		150,00 m ²
Frente mínimo		5, 00 m.
Circulo inscrito –Diámetro mínimo		5, 00 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.		
Retranqueo mínimo de la edificación a vial		3 metros
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos		2,5 metros

Distancia mínima entre agrupaciones de viviendas en una misma parcela	Cuatro (4) metros.
---	--------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad:	1,20 m ² /m ²

VOLUMEN Y FORMA.	
Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas
Altura máxima:	7,00 m.
Ocupación máxima:	65%

CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS:

1. Uso característico: Uso Residencial.

Modalidad de vivienda unifamiliar

En las parcelas referenciadas en los Planos de Ordenación (OU) con la clave VPP se permitirán exclusivamente las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Usos Tolerados:

- a) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.

- a) Uso oficina, con el siguiente carácter y categorías:

Compatible: despachos domésticos y local de oficinas en edificio de uso compartido

3. Uso Vinculado: Los aparcamientos.

La dotación mínima para el uso residencial deberá alcanzar obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.

4. A través de un proyecto de parcelación, se permite la agrupación de parcelas para la promoción conjunta de viviendas. El conjunto de viviendas tendrá acceso común desde la vía pública y se podrán disponer viviendas independientes en planta alta. Se podrán configurar parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda y otra como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- Que ello no incremente el número total de viviendas a razón de un módulo de 2 viviendas/150 m² suelo, de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- Que la superficie total construida y la ocupación sobre la parcela donde se localiza la vivienda sea como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de la zona tipológica a la superficie de total de la manzana o promoción.
- El acceso a las viviendas sólo se permitirá a través de la zona comunal.
- La conexión a las redes de servicios públicos será única y con centralización de contadores en la zona comunal.
- Los aparcamientos y el vial de maniobra se localizarán en el interior de la parcela.
- Asimismo, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona tipológica de edificación, alturas, etc.

Artículo 28. Normas Particulares Zona Tipológica “III.A - VPP”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: “III.A - VPP” (código identificación Planos O.U: III.A - VPP)	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO A VIAL.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	Modalidad de vivienda: Colectiva Bloque abierto. Módulo mínimo: 10 viviendas/500 m ² suelo
USOS TOLERADOS		
- Oficina:	- Despachos domésticos y locales de oficina	
- Dotacional	- Dotaciones y equipamientos	
- Servicios públicos:	- Servicios públicos.	
USOS VINCULADOS		
- Transporte y comunicaciones:	- Garajes - aparcamiento	
USOS PROHIBIDOS	- Alojamientos turísticos	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	500,00 m ²
Frente mínimo	20, 00 m
Circulo inscrito –Diámetro mínimo	20, 00 m

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Dos (2) metros de retranqueo obligatorio de la edificación a vial
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos	Tres (3) metros retranqueo mínimo a lidero trasero
Distancia mínima entre agrupaciones de viviendas en una misma parcela	Cuatro (4) metros.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad:	1,95 m ² /m ²

VOLUMEN Y FORMA	
Número máximo de plantas:	tres (3) plantas
Altura máxima:	10,00 m.
Ocupación máxima:	70%

CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS:

1. Uso característico: Uso Residencial.

Modalidad de vivienda colectiva.

Las parcelas referenciadas en los Planos de Ordenación (OU) con la clave VPP se permitirán exclusivamente las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Usos Tolerados:
 - b) Uso Oficina, con el siguiente carácter y categorías: Compatible: despachos domésticos y local de oficinas en edificio de uso compartido.
 - c) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.
3. Uso Vinculado: Los aparcamientos.

La dotación mínima para el uso residencial deberá alcanzar obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.

Artículo 29. Ordenanza parcela uso Socio-Cultural SC-R6-T
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO SOCIO CULTURAL

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXCENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Socio cultural.
USOS TOLERADOS	Dotaciones
USOS PROHIBIDOS	Alojamientos turísticos y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La parcela

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad (*)	0,225 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación	La que resulte de aplicar los retranqueos mínimos exigidos, excluida la superficie de los elementos asociados a la edificación tradicional existente en la parcela

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas.	Dos (2) plantas
- Altura máxima	Ocho (8) metros.

(*) En el coeficiente de edificabilidad queda incluida la edificación tradicional existente en la parcela, que deberá ser rehabilitada con elementos acordes a sus características estéticas y funcionales originales.

CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS:

- a) Uso Característico: Socio cultural. Se considerarán usos asociados el educativo y aparcamientos.
- b) Usos Tolerados:
 - Compatibles: Espacios libres, Bienestar Social, Deportivo y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda unifamiliar de 100 m²c de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Alternativo: Dotaciones. Las parcelas calificadas expresamente como dotacionales no admitirán su sustitución por equipamientos.

- c) Uso vinculado: aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos. Se excluye para el cálculo de las plazas de aparcamiento la edificabilidad correspondiente a la edificación tradicional existente en la parcela.

ANEXO NORMATIVA.

1.1 Cuadro de superficies y parámetros de la ordenación pormenorizada sector R-6-T.

SUPERFICIE SECTOR SUS- R-6-T:	114.973 m ²
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,50 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO SUS- R-6-T:	0,547 UA/m ²

MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	COEF. EDIF. (m ² c/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. HOMOG. (UA/m ² c)	APROVECHAMIENTO (UA)	USOS	EDIFICABILIDAD USOS (m ² c)
IB-1b - 1	3.517	1,75	6.155	1,21	7.447,25	Residencial- Viv. Colectiva	4.308
						Comercial- Local Planta Baja	1.846
IB-1b - 2	4.455	1,75	7.796	1,21	9.433,46	Residencial- Viv. Colectiva	5.457
						Comercial- Local Planta Baja	2.339
II A- VPP - 1	4.624	1,20	5.549	1,097	6.088,42	Residencial- Viv. Unifamiliar Vpp	5.549
II A- VPP - 2	4.347	1,20	5.216	1,097	5.723,69	Residencial- Viv. Unifamiliar Vpp	5.216
III A- VPP - 1	5.626	1,95	10.971	1,045	11.464,38	Residencial- Viv. Colectiva Vpp	10.971
III A- VPP - 2	3.605	1,95	7.030	1,045	7.346,09	Residencial- Viv. Colectiva Vpp	7.030
III A- VPP - 3	3.304	1,95	6.443	1,045	6.732,73	Residencial- Viv. Colectiva Vpp	6.443
III A- VPP - 4	4.266	1,95	8.319	1,045	8.693,04	Residencial- Viv. Colectiva Vpp	8.319

MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	COEF. EDIF. (m ² c/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. HOMOG. (UA/m ² c)	APROVECHAMIENTO (UA)	USOS	EDIFICABILIDAD USOS (m ² c)
TOTAL LUCRATIVO	33.744		57.478		62.929,06		57.478
DOTACION	4.444	0,225	1.000			Socio- Cultural	1.000
E.L.-1	6.046					Espacio Libre Público	
E.L.-2	9.846					Espacio Libre Público	
E.L.-3	1.994					Espacio Libre Público	
E.L.-4	4.209					Espacio Libre Público	
SGM-2-E (b)	9.190					SGM- Educativo	
SGM-5-EL (b)	9.426					SGM- Espacio Libre Público	
SGM-3-BS (b)	5.741					SGM- Bienestar Social	
VIAS RODADAS	28.491					Viario	
VIAS PEATONALES	1.842					Viario	
TOTAL CESIONES	81.229		1.000		0		1.000
TOTAL SUS- R-6-T	114.973		58.478		62.929,06		58.478

1.2 Cuadro resumen unidad de actuación.

SUPERFICIE UNIDAD ACTUACIÓN UA – SUSO R-6-T: 114.973 m²

APROVECHAMIENTO MEDIO U.A. SUSO R-6-T: 0,547 UA/m²

USOS	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. HOM.	APROVECHAMIENTO (UA)
TOTAL RESIDENCIAL LIBRE IB-1b	7.972	9.766	1,21	16.880,71
TOTAL COMERCIAL IB-1b		4.185		
TOTAL RESIDENCIAL II.A- VPP	8.971	10.765,20	1,097	11.812,12
TOTAL RESIDENCIAL III.A- VPP	16.801	32.761,95	1,045	34.236,24
TOTAL DOTACIONES	4.444	1.000		0
TOTAL E.L.	22.095	0		0
TOTAL S.G.	24.357	0		0
TOTAL VIALES	30.333	0		0
TOTAL UA-SUSO R-6-T	114.973	58.478		62.929