

TITULO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	5
Capítulo I.- Definiciones y Condiciones Generales.....	5
1.1.1.- Capacidad de edificar.	5
1.1.2.- Aplicación de las condiciones de edificación	5
Capítulo II: Definiciones y condiciones relativas a la parcela y al espacio público	5
1.2.1.- Parcela, parcela edificable y solar	5
1.2.2.- Segregación y agregación de parcelas y relación con la edificación.....	6
1.2.3.- Linderos	6
1.2.4.- Definiciones relativas a las manzanas.....	6
1.2.5.- Definiciones relativas al viario.....	7
1.2.6.- Rasantes y cotas de terreno.	7
Capítulo III: Definiciones y condiciones de posición y ocupación del edificio	7
1.3.1.- Alineaciones.....	7
1.3.2.- Separación entre edificaciones.....	8
1.3.3.- Fondo edificable.....	8
1.3.4.- Ocupación.....	8
1.3.5.- Superficie libre de parcela y área de movimiento de la edificación.	8
Capítulo IV: Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	9
1.4.1.- Superficie construida o edificada.	9
1.4.2.- Superficie edificable.....	9
1.4.3.- Coeficiente de edificabilidad.	9
Capítulo V: Condiciones de volumen y forma de los edificios	10
1.5.1.- Altura de la edificación.....	10
1.5.2.- Altura libre de planta	11
1.5.3.- Construcciones por encima de la altura.....	11
1.5.4.- Áticos	12
1.5.5.- Planta baja	12
1.5.6.- Sótanos y semisótanos.....	13
1.5.7.- Acondicionamiento topográfico de la parcela.	13
Capítulo VI: Fachadas y cerramientos.....	14
1.6.1.- Fachadas y medianeras.....	14
1.6.2.- Cuerpos volados o salientes.	15
1.6.3.- Elementos volados o salientes.	15
Capítulo VII: Tipos de edificación	16
1.7.1.- Tipos de edificación.	16
TITULO SEGUNDO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN.	18
Capítulo I.- Edificación Cerrada y Adosada	18

2.1.1.-	Ámbito de aplicación.....	18
2.1.2.-	Parámetros de parcelación.....	18
2.1.3.-	Parámetros de ocupación y aprovechamiento.....	18
2.1.4.-	Altura máxima de la edificación.....	18
2.1.5.-	Construcciones por encima de la altura.....	19
2.1.6.-	Retranqueos.....	19
2.1.7.-	Aparcamientos.....	20
2.1.8.-	Compatibilidad de usos.....	20
2.1.9.-	Régimen de las parcelas residualesde superficie inferior a la mínima. .	20
Capítulo II.-	Edificación Abierta.....	21
2.2.1.-	Ámbito de aplicación.....	21
2.2.2.-	Parámetros de parcelación.....	21
2.2.3.-	Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación.....	21
2.2.4.-	Altura máxima de la edificación.....	22
2.2.5.-	Construcciones por encima de la altura.....	23
2.2.6.-	Retranqueos.....	23
2.2.7.-	Acondicionamiento del terreno.....	23
2.2.8.-	Salientes y vuelos.....	23
2.2.9.-	Agrupación de viviendas.....	24
2.2.10.-	Aparcamientos.....	24
2.2.11.-	Compatibilidad de usos.....	24
2.2.12.-	Régimen de las parcelas residualesde superficie inferior a la mínima.	24
Capítulo III. -	Edificación en ciudad jardín.....	25
2.3.1.-	Parámetros de parcelación.....	25
2.3.2.-	Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación.....	25
2.3.3.-	Altura máxima de la edificación.....	25
2.3.4.-	Construcciones por encima de la altura.....	26
2.3.5.-	Retranqueos.....	26
2.3.6.-	Acondicionamiento del terreno.....	26
2.3.7.-	Salientes y vuelos.....	26
2.3.8.-	Agrupación de viviendas.....	26
2.3.9.-	Aparcamientos.....	26
2.3.10.-	Compatibilidad de usos.....	26
Capítulo IV.-	Edificación en bloques aislados.....	27
2.4.1.-	Ámbito de aplicación.....	27
2.4.2.-	Parámetros de parcelación.....	27
2.4.3.-	Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación.....	27
2.4.4.-	Altura máxima de la edificación.....	27
2.4.5.-	Construcciones por encima de la altura.....	28
2.4.6.-	Retranqueos.....	28
2.4.7.-	Acondicionamiento del terreno.....	28
2.4.8.-	Salientes y vuelos.....	28
2.4.9.-	Aparcamientos.....	28
2.4.10.-	Compatibilidad de usos.....	28

Capítulo V. – Equipamiento cívico-comercial	29
2.5.1.- Ámbito de aplicación.....	29
2.5.2.- Parámetros de parcelación y aprovechamiento.....	29
2.5.3.- Altura máxima de la edificación.	29
2.5.4.- Construcciones por encima de la altura.....	29
2.5.5.- Retranqueos.	29
2.5.6.- Acondicionamiento del terreno	30
2.5.7.- Salientes y vuelos.	30
2.5.8.- Aparcamientos.....	30
2.5.9.- Compatibilidad de usos.....	30
Capítulo VI.- Edificación alineada a vial	30
2.6.1.- Ámbito de aplicación.....	30
2.6.2.- Parámetros de parcelación.	30
2.6.3.- Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación	30
2.6.4.- Altura máxima de la edificación	31
2.6.5.- Construcciones por encima de la altura.....	32
2.6.6.- Retranqueos.	32
2.6.7.- Acondicionamiento del terreno	32
2.6.8.- Salientes y vuelos.	32
2.6.9.- Aparcamientos.....	32
2.6.10.- Compatibilidad de usos.....	32
2.6.11.- Conservación de elementos de interés natural y patrimonial.	33
2.6.12.- Régimen de las parcelas de superficie inferior a la mínima.	33
Capítulo VII.- Edificación aislada	34
2.7.1.- Ámbito de aplicación.....	34
2.7.2.- Parámetros de parcelación.	34
2.7.3.- Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación	34
2.7.4.- Altura máxima de la edificación	35
2.7.5.- Construcciones por encima de la altura.....	35
2.7.6.- Retranqueos.	36
2.7.7.- Acondicionamiento del terreno	36
2.7.8.- Salientes y vuelos.	36
2.7.9.- Aparcamientos.....	36
2.7.10.- Compatibilidad de usos.....	36
2.7.11.- Conservación de elementos de interés natural y patrimonial.	37
2.7.12.- Régimen aplicable a las parcelas de superficie inferior a la mínima. ..	37
Capítulo VIII. – Edificación singular con destino dotacional.....	37
2.8.1.- Ámbito de aplicación.....	37
2.8.2.- Parámetros de parcelación.	37
2.8.3.- Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación	38
2.8.4.- Altura máxima de la edificación	38
2.8.5.- Retranqueos.	39
2.8.6.- Acondicionamiento del terreno	39
2.8.7.- Salientes y vuelos.	39
2.8.8.- Aparcamientos.....	39

2.8.9.- Construcciones por encima de la altura.....	39
2.8.10.- Compatibilidad de usos.....	39
2.8.11.- Conservación de elementos de interés natural y patrimonial.	39
2.8.12.- Régimen aplicable a las parcelas de superficie inferior a la mínima. ..	40

TITULO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo I.- Definiciones y Condiciones Generales.

1.1.1.- Capacidad de edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística, y sometida al previo cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación vigente para la adquisición del derecho a edificar y a la obtención de licencia municipal y, en su caso de las autorizaciones sectoriales pertinentes.
2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas para cada clase o categoría de suelo, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

1.1.2.- Aplicación de las condiciones de edificación

1. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total o de rehabilitación, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.
2. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título Segundo de la Ordenación Estructural, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.
3. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General de Ordenación establece para cada zona y las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.
4. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

Capítulo II: Definiciones y condiciones relativas a la parcela y al espacio público

1.2.1.- Parcela, parcela edificable y solar

1. Se entiende por **parcela** toda porción de suelo identificable a través de linderos ciertos como una unidad de propiedad catastral.
2. Se entiende por **parcela edificable**, aquella parcela sobre la que existe la posibilidad de edificar siguiendo los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento general o por el de desarrollo.
3. Tendrán la consideración de **solar** las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de cumplir con las condiciones de planeamiento y gestión, reúnan los siguientes requisitos:

- Que la parcela dé frente a vía o espacio libre público y que cuente, como mínimo, con los elementos de urbanización señalados en el TRLOTENC.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

1.2.2.- Segregación y agregación de parcelas y relación con la edificación

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. La **segregación de fincas en que existiera edificación** deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad que haya sido ya consumida por construcciones.
3. La **dimensión de la parcela segregada ligada a la edificación** no podrá ser inferior a la resultante de dividir la superficie edificada total en la parcela en metros cuadrados, entre el coeficiente de edificabilidad aplicable según la normativa correspondiente a la zona en que se encuentre la parcela. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, no será posible la segregación.
4. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas en los puntos anteriores, en el planeamiento y en la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

1.2.3.- Linderos

1. **Linderos** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es **lindero frontal** el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente, se llama lindero posterior el opuesto al frontal; son linderos laterales los restantes.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el **amojonamiento y señalamiento** de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
5. **Cerramientos** son los elementos constructivos o cercas, situados sobre los linderos, que delimitan una parcela.
6. **Medianera** es el plano de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

1.2.4.- Definiciones relativas a las manzanas

1. Se denomina **manzana** la porción de suelo urbano delimitado en todo su perímetro por alineación exterior o pública.

2. Se denomina **espacio libre interior de manzana** al espacio libre de edificación resultante de aplicar a la manzana el porcentaje de ocupación o la profundidad edificable que le corresponden

1.2.5.- Definiciones relativas al viario

1. Se denomina **ancho de calle** a la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía. El ancho mínimo de calle viene determinado en los planos de ordenación. En los casos que no figure en ellos, se entiende que el ancho es el existente entre las edificaciones consolidadas.
2. En el cruce de dos calles rodadas se establecerá, cuando se indique en planos, una **alineación en chaflán** que, salvo indicación diferente en normativa zonal, será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las calles.
3. La **dimensión de los chaflanes** será como mínimo de tres (3,00) metros, pudiendo en los Planos disponerse dimensiones superiores. El chaflán podrá resolverse con una superficie circular inscrita en la alineación perpendicular mencionada.

1.2.6.- Rasantes y cotas de terreno.

1. **Rasante** es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público, sobre un plano vertical situado en la alineación exterior o pública.
2. **Cota natural del terreno** es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. **Cota del suelo urbanizado** es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Capítulo III: Definiciones y condiciones de posición y ocupación del edificio

1.3.1.- Alineaciones

1. **Alineaciones exteriores o públicas** son las líneas establecidas por el planeamiento y que señalan el límite entre los espacios libres públicos destinados a vías, plazas, etc., y las parcelas edificables de propiedad pública o privada. Los espacios públicos delimitados por las alineaciones con destino a aceras, ampliaciones del viario, etc, serán de cesión y urbanización obligatoria y gratuita previa a la edificación.
2. **Alineación de la edificación** es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al Plan General de Ordenación y Normativas respectivas. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por la alineación de la edificación con excepción de los salientes permitidos en esta Normativa.
3. **Frente de solar** es la longitud que tiene la alineación exterior o pública de una parcela a lo largo de una calle o espacio público.

4. **Retranqueo** es la distancia de cada punto del plano de fachada de la edificación al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal.

1.3.2.- Separación entre edificaciones

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

1.3.3.- Fondo edificable

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

1.3.4.- Ocupación

1. **Ocupación** es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de la edificación sobre un plano horizontal.
2. Se entiende por **coeficiente de ocupación** la relación entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela. Se fija en estas Normas, como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como **ocupación máxima**. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se obtuviese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
4. Se entiende por **superficie ocupable** la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Dicha superficie será necesariamente igual o inferior al producto del porcentaje de ocupación fijado para la zona concreta, en estas Normas o en el planeamiento que desarrolle el Plan General de Ordenación, por la superficie en metros cuadrados de la parcela edificable.

1.3.5.- Superficie libre de parcela y área de movimiento de la edificación.

1. **Superficie libre de parcela** es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar, salvo las excepciones que la normativa señala expresamente.
2. **Área de movimiento de la edificación** es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de ocupación y posición.

Capítulo IV: Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1.4.1.- Superficie construida o edificada.

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los patios interiores de parcela siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras; no computarán los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
3. Los pórticos o porches en plantas bajas porticadas computarán al 50% de su superficie, deberán estar completamente abiertos por uno de sus costados; tendrán un ancho máximo de dos metros y una superficie máxima de diez metros cuadrados.
4. Superficie construida o edificada total es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

1.4.2.- Superficie edificable

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la **superficie de techo** total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a. La conjunción de las determinaciones de ocupación, retranqueos y altura sobre la parcela.
 - b. El coeficiente de edificabilidad.
 - c. El valor absoluto.
3. En el cálculo de la superficie edificable máxima de una parcela no computarán como superficie edificada los sótanos y semisótanos, que no tengan la consideración de plantas al efecto del cálculo de la altura máxima de la edificación, según lo dispuesto en el artículo 1.5.6 y la normativa particular de las zonas.

1.4.3.- Coeficiente de edificabilidad.

1. El **coeficiente de edificabilidad** es la relación entre la superficie total de la edificabilidad computable, expresada en metros cuadrados de forjado, y la superficie del terreno de referencia medida en proyección horizontal.
2. Se distinguen dos **formas de expresar la edificabilidad**:
 - a. Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona,

sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que hayan de quedar libres y de cesión obligatoria.

- b. Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total apta para admitir edificación, entendiéndose por tal la de las parcelas edificables, solares, o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se han deducido las superficies no edificables, y la superficie neta edificable.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y altura se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Capítulo V: Condiciones de volumen y forma de los edificios

1.5.1.- *Altura de la edificación*

1. La **altura de un edificio** es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.
2. La **altura en número de plantas** es el número máximo de plantas permitidas por encima de la rasante, incluida la planta baja, debiéndose medir en cada fachada y punto del terreno en contacto con la edificación, incluso en las escalonadas o en ladera.
3. **Altura de coronación** es la que se mide hasta el nivel del elemento constructivo más elevado del edificio o hasta su cumbre más elevada.
4. **Altura de cornisa** es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada.
5. Salvo prescripciones particulares en la normativa de zonas, la limitación de altura que se establezca deberá:
 - a. Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos o semisótanos destinados a **garaje** u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos, en un ancho máximo de tres metros.
 - b. Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior considerada al pie de la vertical de que se trate.
4. En edificación abierta la altura se medirá desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela.
5. En edificación cerrada, la altura de la edificación se medirá desde la rasante de la vía o espacio libre público en el punto medio de la fachada. Si la edificación tiene frente, además, hacia el suelo rústico o hacia espacio libre privado, y el terreno de

- la parcela urbanizada se encuentra situado a una cota inferior, se tomará éste como origen de la medición de la altura de la edificación en dicha fachada interior.
6. Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a un metro y cincuenta centímetros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.
 7. Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.
 8. En las construcciones que hacen esquina a dos calles con altura reguladora diferente, el cuerpo con mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura reguladora una longitud que deberá ser inferior al ancho de la calle con menor altura. Para aquellos casos especiales donde proceda unificar líneas de cornisa, se podrán formular estudios de detalle de ordenación de volúmenes donde se contemplen alternativas de la línea de remate de la edificación. Estas soluciones no podrán suponer incremento del aprovechamiento edificatorio y en ningún caso el techo de la planta semisótano podrá estar a más de dos metros sobre la rasante oficial de la calle.

1.5.2.- Altura libre de planta

1. **Altura libre de planta** es la distancia vertical entre la cara superior del piso acabado y la cara inferior del techo acabado de la misma planta.
2. La **altura libre mínima** en cualquier planta destinada a vivienda será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
3. La **altura libre mínima de planta baja** cuando se destine a usos públicos o comerciales será de tres metros y veinte centímetros (3,20).

1.5.3.- Construcciones por encima de la altura.

1. No se permiten **construcciones ni elementos auxiliares que superen la altura de coronación** máxima establecida.
2. En aquellas tipologías que lo permitan expresamente podrán realizarse aquellas **construcciones y elementos auxiliares por encima de la altura de cornisa** cuya admisibilidad se establezca concretamente en la normativa específica de cada tipología, de entre las que se relacionan a continuación:
 - La cubierta del edificio con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada y cuyo arranque no supere la parte superior del forjado. En este caso la cumbre no estará a una altura superior de dos (2) metros del arranque de la cubierta.
 - Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc...).

- Antepechos y barandillas, con una altura no superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros) por encima de la altura reguladora.
 - Instalaciones técnicas para el servicio del edificio, tales como chimeneas de ventilación, instalaciones de telecomunicaciones, paneles de captación de energía solar, etc, integrados en el conjunto de la edificación. Queda expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua o de cuerpos cerrados para instalaciones sobre cubierta en cualquier tipología edificatoria.
 - Las cajas de escaleras de acceso a la cubierta y cuartos de ascensores.
 - Lavaderos, trasteros o tendederos, en aquellas tipologías en que se admitan, de 4,00 m² de superficie construida como máximo en vivienda unifamiliar y tres con sesenta (3,60) metros cuadrados por vivienda en viviendas colectivas, retranqueados a más de tres (3,00) metros de la fachada, y sobre los cuales no se podrán levantar pretilos de más de veinticinco (25) centímetros de altura, prohibiéndose la colocación sobre ellos de depósitos de agua, paneles solares, u otros elementos que produzcan cualquier tipo de impacto visual.
3. Las edificaciones y elementos admisibles en función de lo dispuesto en el apartado anterior respetarán, además de las condiciones específicas establecidas para cada tipología, las **condiciones de ubicación y dimensión** que se exponen a continuación.
- Tendrán que separarse tres (3) metros como mínimo de las fachadas y estar situadas por debajo de un plano virtual trazado desde todas las fachadas con una inclinación del 100% (45°).
 - La altura de coronación de torreones, remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, lavaderos, tendederos y cualquier otra instalación situada sobre cubierta será, como máximo, de 2,80 metros sobre la altura de cornisa. Dichos elementos no podrán superar el 20 por 100 de ocupación de la superficie de la cubierta.

1.5.4.- Áticos

1. Se considera **ático** la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior.
2. No se permitirán **áticos por encima de la altura máxima de cornisa**.

1.5.5.- Planta baja

1. Se denomina **Planta Baja** aquella situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano, real o posible. Toda edificación deberá contar con una planta baja que cumpla las condiciones expresadas en el presente artículo; será la planta de la edificación más próxima al espacio público y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.
2. En el caso de ordenación según alineaciones viarias, el pavimento de la planta baja deberá situarse entre 0,60 metros por encima y 0,60 metros por debajo de la

rasante de la calle en cualquier punto de la alineación de fachada. Si se superasen esas distancias a lo largo del frente de fachada, la planta deberá escalonarse.

3. En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.
4. En el caso de edificaciones aisladas, el pavimento de la planta baja deberá situarse entre 0,60 metros por encima y 0,60 metros por debajo de la rasante del terreno urbanizado. Si se superasen esas distancias a lo largo del frente de fachada, la planta deberá escalonarse.

1.5.6.- Sótanos y semisótanos.

1. **Sótano** es aquella planta por debajo de la rasante, que está enterrada en toda su altura a lo largo de su perímetro y no existe posibilidad de abrir hueco en ninguno de sus paramentos exteriores.
2. Tendrá la condición de **semisótano** cualquier planta situada por debajo de la rasante y parcialmente enterrada, existiendo la posibilidad de abrir hueco en algunos de sus paramentos exteriores.
3. La **altura libre interior de sótanos y semisótanos** no será inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20).
4. A efectos del **cómputo de edificabilidad** no se contabilizarán los sótanos, ni los semisótanos cuyo techo no supere la distancia de sesenta centímetros a la rasante de la calle o terreno que sirve de base para el cálculo de la altura máxima de la edificación, en cualquier punto de la fachada. Si el semisótano sobresale más de dicha altura, tendrá la consideración de planta y computará de acuerdo a lo estipulado en el apartado siguiente.
5. Tendrá la consideración de **edificación en semisótano computable** la parte de la misma que se encuentre a menos de 12 metros de cualquier pared que sostenga un techo que supere la cota del terreno en más de sesenta centímetros.
6. No se permitirán en ningún tipo de edificación más de dos plantas de sótano o como opción la combinación de una planta de sótano y una planta de semisótano.

1.5.7.- Acondicionamiento topográfico de la parcela.

1. Cuando por la pendiente del terreno, la diferencia de cota entre dos puntos de la rasante del terreno en una fachada, -sea en la alineación de vial o en las fachadas interiores-, sea superior a 1,20 metros, habrá que realizar un acondicionamiento topográfico de la parcela que habrá de respetar, además de las disposiciones generales establecidas en este artículo, las específicas de la tipología que le sea de aplicación.
2. Dicho acondicionamiento consistirá en la ejecución de desmontes y/o terraplenes para la **formación de plataformas** en las que encajar la planta baja de la edificación en las condiciones expresadas en este punto, y de las sucesivas en las condiciones estipuladas para cada tipología.

3. La **diferencia de cota** entre cualquier punto de las plataformas creadas y el terreno natural no podrá ser superior a los tres metros.
4. La **diferencia de cota entre dos plataformas consecutivas** no será superior a tres (3,00) metros de media, con un máximo absoluto puntual de cuatro (4) metros; los desniveles se protegerán mediante muros o taludes. En caso de que se resuelvan mediante taludes, se dispondrán en todos los casos muros de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.
5. La **anchura de los banales** resultantes no será inferior a cuatro (4) metros.
6. Se excluye de las condiciones expresadas en este artículo aquellas parcelas donde exista un **abancalamiento agrícola ya ejecutado** con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, en cuyo caso se respetará el perfil del terreno, que tendrá la condición de parcela acondicionada.

Capítulo VI: Fachadas y cerramientos

1.6.1.- Fachadas y medianeras.

1. En la edificación ordenada según alineaciones viarias tendrá la consideración de **fachada principal** aquel tramo del cerramiento de la edificación que limita con la alineación de vial.
2. Será en cambio **fachada posterior** aquel tramo del cerramiento de la edificación, que dé frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán **fachadas laterales** las que no constituyan ni fachadas principal ni posterior.
3. Todas las fachadas serán planas, no pudiendo sobresalir los forjados.
4. Se denomina **pared medianera** aquella que, situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones.
5. En las paredes medianeras podrán abrirse **patios comunes de ventilación o iluminación** del edificio cuando previamente haya sido acordado por los propietarios vecinos la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.
5. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables y otros motivos, resulten en la construcción de un edificio **paredes medianeras al descubierto**, estas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.
6. En la edificación aislada todas las fachadas tendrán la consideración de principal. En el resto de las tipologías tendrán la **consideración de fachadas** todas aquellas paredes que no sean medianeras

1.6.2.- **Cuerpos volados o salientes.**

1. Son **cuerpos volados** todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio (independientemente de su consideración estructural como volados o no), tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, escaleras exteriores, etc. Los cuerpos volados se dividen en cerrados, semiabiertos y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada ámbito de ordenación y del cómputo de su superficie edificable, con arreglo a las definiciones y condiciones que se establecen en este artículo.
2. Son **cuerpos volados cerrados** los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, incluyendo techo, deberán estar acristalados al menos en un 40% de su superficie vertical. Los cuerpos volados cerrados computan en su integridad a efectos de edificabilidad.
3. Son **cuerpos volados semiabiertos** aquellos que, estando techados, carecen de cerramiento vertical al menos en un 75% de su perímetro (en caso de que no alcancen este porcentaje se considerarán cerrados). Se pueden incluir en este tipo los balcones, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, etc. Los cuerpos volados semiabiertos computan en su integridad a efectos de edificabilidad. Los cuerpos volados semiabiertos computan en su integridad a efectos de edificabilidad.
4. Son **cuerpos volados abiertos** aquellos semiabiertos que carezcan de techo, tales como terrazas aisladas, etc. Los cuerpos volados abiertos no computan a efectos de edificabilidad.
5. Los **cuerpos volados** podrán realizarse en aquellas tipologías edificatorias que así lo dispongan específicamente.
6. Los cuerpos volados podrán realizarse a partir del techo de la planta baja, dejando una **altura libre mínima** de tres metros en cada uno de los puntos medidos paralelamente al plano vertical definido por la alineación de la calle. No se consiente salir en sótanos, semisótanos o planta baja de las líneas oficiales de calle con ningún cuerpo avanzado forme o no parte integrante de la construcción.
7. La **longitud en planta del cuerpo o cuerpos volados** no podrá exceder de la mitad de la línea de fachada y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad con las fincas inmediatas una dimensión igual o mayor a su vuelo y no inferior de ochenta cm.

1.6.3.- **Elementos volados o salientes.**

1. Son **elementos volados** todos aquellos salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta o tienen un carácter de elemento añadido por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Elementos funcionales, tales como persianas, rejas, etc.
 - b) Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, etc.

- c) Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.
 - d) Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.
 - e) Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderines.
2. Ningún elemento volado funcional u ornamental podrá sobresalir más de tres centímetros del plano de fachada a una altura de la rasante de la acera o de la parcela urbanizada circundante inferior a doscientos cincuenta (250 centímetros).

Capítulo VII: Tipos de edificación

1.7.1.- Tipos de edificación.

1. En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela se distinguen las siguientes tipologías edificatorias básicas:
 - a. Edificación cerrada. Se entiende por tal la edificación adosada a la alineación de la calle y a todos o algunos de los restantes colindantes, conformando fachada continua a la vía pública. Se dispone en exclusiva en los núcleos de litoral.
 - b. Edificación Adosada: Se entiende por tal la edificación retranqueada de la alineación de la calle y adosada a todos o algunos de los restantes colindantes, conformando fachada continua a la vía pública. Se dispone en exclusiva en los núcleos de litoral.
 - c. Edificación abierta. Es aquella que se separa de todos los linderos de la parcela y ocupa parcialmente la misma disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública. Se dispone en exclusiva en los núcleos de litoral.
 - d. Edificación pareada. Es aquella que se separa de todos los linderos de la parcela salvo de uno de los laterales en los que la establece medianera que coincide con la de la edificación colindante. Se trata de una variante de las edificaciones abiertas y al igual que éstas ocupa parcialmente la parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública. Se dispone en exclusiva en los núcleos de litoral.
 - e. Bloques aislados: se trata de una tipología destinada específicamente al uso turístico y al cívico-comercial, que se dispone en exclusiva en los núcleos de Órzola y Charco del Palo. En ella se disponen bloques de edificación aislada en parcela de varias plantas y con disposición libre.
 - d. Edificación aislada: En los núcleos de interior, es aquella que se separa de todos los linderos de la parcela y ocupa parcialmente la misma disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública. Se trata de edificaciones de volumetría elevada y disposición libre en parcelas de gran tamaño procedentes de una estructura agraria.
 - e. Edificación alineada a vial. En los núcleos de interior, es aquella que se edifica siguiendo la alineación de las vías y con libertad de adosarse a uno de los

linderos laterales, pero manteniendo condiciones de retranqueo con respecto al otro lindero y espacios libres en el interior de la manzana.

TITULO SEGUNDO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo I.- Edificación Cerrada y Adosada

2.1.1.- *Ámbito de aplicación*

1. Las normativas de Edificación Cerrada (C) y de Edificación Adosada (AD) serán de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación con la trama correspondiente respectivamente a cada una de ellas y que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado siguiente.

2.1.2.- *Parámetros de parcelación.*

1. Las parcelas resultantes de las nuevas parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas, habrán de cumplir, además de las condiciones generales de urbanización, las siguientes:
 - a. La superficie mínima será de cien (100) metros cuadrados.
 - b. Su longitud de fachada no será inferior a cinco (5,00) metros.

2.1.3.- *Parámetros de ocupación y aprovechamiento.*

1. Se considerará como parcela mínima edificable la que cumpla las condiciones expresadas en el punto anterior.
2. Los parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación cerrada son los siguientes:

Edificabilidad máxima.....	1,5 m ² /m ²
Ocupación máxima.....	90 %
Nº de plantas máximo.....	2
Retranqueo de vial.....	0 m
Retranqueo lateral.....	0 m
Fondo máximo edificable	20 m

3. Los parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación adosada son los mismos que los de la edificación cerrada, salvo en lo que respecta a retranqueo de vial:

Retranqueo de vial.....	2 m
-------------------------	-----

2.1.4.- *Altura máxima de la edificación*

1. La altura de la edificación en número de plantas será de dos (2). La altura máxima de cornisa será de seis metros con cincuenta centímetros (6,50), medidos entre la rasante de la vía que da frente a la edificación y el borde inferior del último forjado. La altura máxima de coronación será de 8 metros.

2. En construcciones en ladera, si el terreno base de la edificación debe escalonarse, se permitirá a partir de la distancia de cinco (5) metros de la fachada a vía, un solo escalonamiento de la edificación, cumpliéndose siempre con la altura máxima de dos plantas en cada punto del terreno. La parte posterior de la edificación deberá tratarse como fachada en caso de dar a espacio libre privado o patio de manzana y la medición de las alturas reguladoras deberá realizarse a partir del terreno urbanizado.
3. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a ciento veinte (120) centímetros.
4. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a ciento veinte (120) centímetros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y en intervalos sucesivos de seis metros a partir de este último punto.
5. Para tramos largos de fachada podrán el Ayuntamiento o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin generar un aumento global del aprovechamiento, puedan producir alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.
6. Los solares que den a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas.
7. Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia máxima equivalente al ancho de la calle con menor altura.

2.1.5.- Construcciones por encima de la altura.

1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima, salvo la cubierta del edificio, plana o inclinada, los antepechos o barandillas y las construcciones técnicas para el servicio del edificio, las cajas de escaleras de acceso a cubierta y los lavaderos, trasteros o tendederos con las condiciones expresadas en los apartados 2 y 3 del artículo 1.5.3.

2.1.6.- Retranqueos.

1. La edificación Adosada se separará de los linderos y de la alineación de las vías lo especificado en el artículo 2.1.3, salvo que deba ser superior por razón del cumplimiento de la Ley de carreteras o de la Ley de Costas, en cuyo caso se ajustará a lo establecido por éstas. La rasante del retranqueo coincidirá con la de la calle en toda su longitud.
2. El retranqueo mínimo a la carretera LZ-1 será de 25 metros a partir del eje de la vía.
3. Cuando la parcela sea colindante con otra que tenga asignada la tipología de Edificación Abierta, la edificación tendrá que retranquearse hacia dicho lindero un mínimo de tres (3) metros, y ofrecer fachada hacia la misma.

4. Cuando la parcela edificable sea colindante con el suelo rústico, la edificación ha de ofrecer fachada hacia dicho suelo. Para ello, la edificación se ha de retraer tres (3) metros como mínimo del lindero de la finca colindante.

2.1.7.- Aparcamientos.

1. Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda y que cumpla además la condición mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados construidos.
2. La condición anterior no será de aplicación en aquellas parcelas en las que la edificación deba tener una sola planta y tengan carácter residual según lo expuesto en el apartado 2.1.8.

2.1.8.- Compatibilidad de usos.

1. Si el Plan General de Ordenación no dispone otro uso, es uso característico de la edificación cerrada el residencial de categoría 1ª, edificación unifamiliar.
2. Son usos compatibles, sin perjuicio de que el planeamiento de desarrollo disponga de mayores limitaciones en zona concreta, los siguientes:
 - a. Garajes anexos a la vivienda categoría 1ª.
 - b. Los usos dotacionales.
 - c. La continuidad de los usos turísticos en aquellos establecimientos existentes que hayan venido desarrollando su actividad con las pertinentes autorizaciones.

En las vías que se expresan a continuación,

En Órzola: Calles La Quemadita, El Caletón y El Embarcadero.

En Punta Mujeres: Calles Cueva de Los Verdes y Las Rosas

En Arrieta: Calles Arco Iris, La Garita, La Noria y Los Morros.

En Charco del Palo: Calles Seifio y Punta del Pasito.

Son usos compatibles, los siguientes:

- a. Talleres artesanales (Industria categoría 1ª).
- b. El uso comercial en las categorías 2ª y 3ª.
- c. El uso de oficinas en todas las categorías.
- d. Las salas de reunión.

2.1.9.- Régimen de las parcelas residuales de superficie inferior a la mínima.

1. Se consideran parcelas residuales aquellas en las que pueda verificarse la imposibilidad de agregar la parcela a otra de suelo urbano edificable no construida para alcanzar las dimensiones mínimas estipuladas para su edificación.
2. Las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como edificación cerrada, cuya condición residual anterior a la aprobación inicial del presente PGO pueda ser fehacientemente demostrada a través de un documento de carácter público serán

edificables siempre que en ellas puedan cumplirse las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las correspondientes ordenanzas.

3. A los únicos efectos de posibilitar la inscripción de las parcelas, se podrá emitir la correspondiente licencia de segregación de aquellas parcelas que se encuentren en la situación descrita en el apartado 1 de este artículo, que en estos casos deberá tener en exclusiva el carácter de acto de legalización de una segregación de hecho ya producida.
4. Las condiciones de aplicación a la edificación serán las expuestas en el presente capítulo, salvo en lo referente a parcela mínima.

Capítulo II.- Edificación Abierta

2.2.1.- *Ámbito de aplicación*

1. Será de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación con la trama correspondiente a esta normativa y que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado siguiente.

2.2.2.- *Parámetros de parcelación.*

1. Las parcelas resultantes de las nuevas parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas, habrán de cumplir, además de las condiciones generales de urbanización, las siguientes:

Parcela mínima.....	250 m ²
Círculo inscribible mínimo.....	12 m
Frente mínimo de parcela.....	12 m

2.2.3.- *Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación*

1. Se considerará como parcela mínima edificable la que cumpla las condiciones expresadas en el punto anterior.
2. Los parámetros de aprovechamiento y posición de la Edificación Abierta I son los siguientes:

Tipo permitido.....	aislada
Edificabilidad máxima.....	1 m ² /m ²
Ocupación máxima.....	50 %
Nº de plantas máximo.....	2
Retranqueo de vial.....	3 m
Retranqueo lateral.....	2 m

3. Los parámetros de aprovechamiento de la Edificación Abierta II son los siguientes:

Tipo permitido.....	aislada
---------------------	---------

- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Edificabilidad máxima..... | 0,7 m ² /m ² |
| Ocupación máxima..... | 40 % |
| Nº de plantas máximo..... | 2 |
| Retranqueo de vial..... | 3 m |
| Retranqueo lateral..... | 2 m |
4. Los parámetros de aprovechamiento de la Edificación Abierta III son los siguientes:
- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Tipo permitido..... | aislada |
| Edificabilidad máxima..... | 0,4 m ² /m ² |
| Ocupación máxima..... | 40 % |
| Nº de plantas máximo..... | 1 |
| Retranqueo de vial..... | 3 m |
| Retranqueo lateral..... | 3 m |
5. Los parámetros de aprovechamiento de la Edificación Abierta IV son los siguientes:
- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Tipo permitido..... | aislada |
| Edificabilidad máxima..... | 0,3 m ² /m ² |
| Ocupación máxima..... | 30 % |
| Nº de plantas máximo..... | 1 |
| Retranqueo de vial..... | 3 m |
| Retranqueo lateral..... | 3 m |
5. La superficie libre de parcela deberá dedicarse al menos en un 50% a jardines o plantaciones y deberá sustentar como mínimo un elemento arbóreo de gran porte por cada 200 metros cuadrados o fracción, que, en el momento de su plantación, tendrá como mínimo tres metros (3) de porte.
7. Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y se ajustarán a los retranqueos permitidos.

2.2.4.- Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de cornisa de la edificación se fija en seis metros con cincuenta centímetros (6,50 mts), para las tipologías que admiten dos plantas de altura, y en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 mts), para las que sólo admiten una planta. La altura máxima de coronación se fija en ocho metros (8,00 mts), para las tipologías que admiten dos plantas de altura, y en cinco metros (5,00 mts) para las que sólo admiten una planta.
2. La altura en número de plantas y la altura de coronación habrán de cumplirse en cualquier punto del terreno ocupado por la edificación. La altura de cornisa se

medirá en cada una de las fachadas desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.

3. La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a ciento veinte (120) centímetros.
4. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a ciento veinte (120) centímetros, la altura de cornisa se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y en intervalos sucesivos de seis metros a partir de este último punto.
5. En el supuesto de cubierta inclinada, la altura máxima de cornisa será de seis (6) o tres (3) metros, medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. La cumbrera no superará un metro con ochenta centímetros (1,80) a partir de la altura máxima anterior.

2.2.5.- Construcciones por encima de la altura.

1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima, salvo la cubierta del edificio, plana o inclinada, los antepechos o barandillas y las instalaciones técnicas para el servicio del edificio, con las condiciones expresadas en los apartados 2 y 3 del artículo 1.5.3, quedando prohibidas las cajas de escaleras de acceso a cubierta y los lavaderos, trasteros o tendederos de cualquier dimensión.

2.2.6.- Retranqueos.

1. La edificación se separará de los linderos y de la alineación de las vías lo especificado en el artículo 2.2.1, salvo que deba ser superior por razón del cumplimiento de la Ley de carreteras o de la Ley de Costas, en cuyo caso se ajustará a lo establecido por éstas.
2. En las tipologías de edificación Abierta I y II, se podrán adosar dos edificaciones de parcelas colindantes lateralmente cuando se proyecten y construyan simultáneamente, siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada.
3. En los espacios libres privados de parcela no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

2.2.7.- Acondicionamiento del terreno

1. En el caso de parcelas en pendiente deberá aterrarse el terreno de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado 1.5.7 de las presentes normas.

2.2.8.- Salientes y vuelos.

1. Los cuerpos volados sólo se admiten dentro de la ocupación máxima y ajustándose a los retranqueos permitidos.

2.2.9.- Agrupación de viviendas.

1. En las tipologías abierta I y abierta II se permite el adosamiento lateral dos a dos de las edificaciones unifamiliares situadas en parcelas colindantes lateralmente, en las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6.

2.2.10.- Aparcamientos.

1. Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por cada 100 m² construidos.

2.2.11.- Compatibilidad de usos.

1. Es uso característico el residencial de la categoría 1^a, vivienda unifamiliar.
2. Son usos compatibles los siguientes:
 - a. Los talleres artesanales anexos a vivienda unifamiliar (Industria Categoría 1^a).
 - b. Los despachos anexos a vivienda (Oficinas categoría 1^a).
 - c. Los garajes anexos a vivienda (Categoría 1^a).
 - d. La continuidad de los usos turísticos en aquellos establecimientos existentes que cuenten con las pertinentes autorizaciones.

2.2.12.- Régimen de las parcelas residuales de superficie inferior a la mínima.

1. Se consideran parcelas residuales aquellas en las que pueda verificarse que no alcanzan las dimensiones mínimas estipuladas para su edificación y que existe la imposibilidad de agregar la parcela a otra colindante de suelo urbano edificable no construida para alcanzar dichas dimensiones.
2. Las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como edificación abierta, cuya condición residual anterior a la aprobación inicial del presente PGO pueda ser fehacientemente demostrada a través de un documento de carácter público serán edificables siempre que en ellas puedan cumplirse las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las correspondientes ordenanzas y el resto de las condiciones establecidas en este capítulo.
3. A los únicos efectos de posibilitar la inscripción de las parcelas, se podrá emitir la correspondiente licencia de segregación de aquellas parcelas que se encuentren en la situación descrita en el apartado 1 de este artículo, que en estos casos deberá tener en exclusiva el carácter de acto de legalización de una segregación de hecho ya producida.
4. Las condiciones de aplicación a la edificación serán las expuestas en el presente capítulo, salvo en lo referente a parcela mínima.

Capítulo III. - Edificación en ciudad jardín

2.3.1.- Parámetros de parcelación.

1. Las parcelas resultantes de las nuevas parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas, habrán de cumplir, además de las condiciones generales de urbanización, las siguientes:

Parcela mínima.....	1.000 m ²
Círculo inscribible mínimo.....	25 m
Frente mínimo de parcela.....	25 m

2.3.2.- Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación

1. Se considerará como parcela mínima edificable la que cumpla las condiciones expresadas en el punto anterior.
2. Los parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación en ciudad jardín son los siguientes:

Tipo permitido.....	aislada
Edificabilidad máxima.....	0,3 m ² /m ²
Ocupación máxima.....	30 %
Nº de plantas.....	1
Retranqueo de vial.....	5 m
Retranqueo lateral.....	3 m

3. La superficie libre de parcela deberá dedicarse al menos en un 50% a jardines o plantaciones y deberá sustentar como mínimo un elemento arbóreo de gran porte por cada 200 metros cuadrados o fracción, que, en el momento de su plantación tendrá como mínimo tres metros (3) de porte.
4. Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y se ajustarán a los retranqueos permitidos.

2.3.3.- Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de cornisa de la edificación se fija en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 mts). La altura máxima de coronación se fija en cinco metros (5,00 mts).
2. La altura en número de plantas y la altura de coronación habrán de cumplirse en cualquier punto del terreno ocupado por la edificación. La altura de cornisa se medirá en cada una de las fachadas desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.
3. La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a ciento veinte (120) centímetros.

4. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a ciento veinte (120) centímetros, la altura de cornisa se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y en intervalos sucesivos de seis metros a partir de este último punto.
5. En el supuesto de cubierta inclinada, la altura máxima de cornisa será de tres (3) metros, medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. La cumbre no superará un metro con ochenta centímetros (1,80) a partir de la altura máxima anterior.

2.3.4.- Construcciones por encima de la altura.

1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima, salvo la cubierta del edificio, plana o inclinada, los antepechos o barandillas y las instalaciones técnicas para el servicio del edificio, con las condiciones expresadas en los apartados 2 y 3 del artículo 1.5.3, quedando prohibidas las cajas de escaleras de acceso a cubierta y los lavaderos, trasteros o tendederos de cualquier dimensión.

2.3.5.- Retranqueos.

1. La edificación se separará de los linderos y de la alineación de las vías lo especificado en el artículo 2.3.2.
2. No se permite adosar al lindero construcciones auxiliares, tales como garajes, cuartos de instalaciones, etc.

2.3.6.- Acondicionamiento del terreno

1. En el caso de parcelas en pendiente deberá aterrarse el terreno de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado 1.5.7 de las presentes normas.

2.3.7.- Salientes y vuelos.

1. Los cuerpos volados sólo se admiten dentro de la ocupación máxima y ajustándose a los retranqueos permitidos.

2.3.8.- Agrupación de viviendas.

1. No se permite el adosamiento.

2.3.9.- Aparcamientos.

1. Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por cada 200 m² construidos.

2.3.10.- Compatibilidad de usos.

1. Es uso característico el residencial de la categoría 1^a, vivienda unifamiliar.
2. Son usos compatibles los siguientes:
 - a. Los talleres artesanales anexos a vivienda unifamiliar (Industria Categoría 1^a).
 - b. Los despachos anexos a vivienda (Oficinas categoría 1^a).
 - c. Los garajes anexos a vivienda (Categoría 1^a).

Capítulo IV.- Edificación en bloques aislados

2.4.1.- *Ámbito de aplicación*

1. Será de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación con la trama correspondiente a esta normativa y que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado siguiente.

2.4.2.- *Parámetros de parcelación.*

1. Las parcelas resultantes de las nuevas parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas, habrán de cumplir, además de las condiciones generales de urbanización, las siguientes

Parcela mínima.....	600 m ²
Círculo inscribible mínimo.....	20 m
Frente mínimo de parcela.....	20 m

2.4.3.- *Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación*

1. Se considerará como parcela mínima edificable la que cumpla las condiciones expresadas en el punto anterior.

2. Los parámetros de aprovechamiento son los siguientes:

Tipo permitido.....	bloques aislados
Edificabilidad máxima.....	0,4 m ² /m ²
Ocupación máxima.....	40 %
Nº de plantas máximo.....	2

3. Los parámetros de posición de la edificación son los siguientes:

Retranqueo frontal mínimo.....	5 m
Fondo máximo del área de movimiento de la edificación	30 m
Separación mínima a otros linderos...	3 m

4. Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y se ajustarán a los retranqueos permitidos.

5. La superficie libre de parcela deberá dedicarse al menos en un 50% a jardines o usos agrícolas y deberá sustentar como mínimo un elemento arbóreo de gran porte por cada 200 metros cuadrados de parcela o fracción, que, en el momento de su plantación, tendrá como mínimo tres metros (3) de porte.

2.4.4.- *Altura máxima de la edificación.*

1. La altura máxima de cornisa de la edificación se fija en seis metros con cincuenta centímetros (6,50 mts), para las tipologías que admiten dos plantas de altura, y en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 mts), para las que sólo admiten una planta. La altura máxima de coronación se fija en ocho metros (8,00 mts), para las

tipologías que admiten dos plantas de altura, y en cinco metros (5,00 mts) para las que sólo admiten una planta.

2. La altura en número de plantas y la altura de coronación habrán de cumplirse en cualquier punto del terreno ocupado por la edificación. La altura de cornisa se medirá en cada una de las fachadas desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.
3. La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a ciento veinte (120) centímetros.
4. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a ciento veinte (120) centímetros, la altura de cornisa se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y en intervalos sucesivos de seis metros a partir de este último punto.
5. En el supuesto de cubierta inclinada, la altura máxima de cornisa será de seis (6) o tres (3) metros, medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. La cumbrera no superará un metro con ochenta centímetros (1,80) a partir de la altura máxima anterior.

2.4.5.- Construcciones por encima de la altura.

1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima, salvo la cubierta del edificio, plana o inclinada, los antepechos o barandillas y las instalaciones técnicas para el servicio del edificio, con las condiciones expresadas en los apartados 2 y 3 del artículo 1.5.3, quedando prohibidas las cajas de escaleras de acceso a cubierta y los lavaderos, trasteros o tendederos de cualquier dimensión.

2.4.6.- Retranqueos.

1. La edificación se separará de los linderos y de la alineación de las vías lo especificado en el 2.4.1.

2.4.7.- Acondicionamiento del terreno

1. En el caso de parcelas en pendiente deberá aterrarse el terreno de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado 1.5.7 de las presentes normas.

2.4.8.- Salientes y vuelos.

1. Los cuerpos volados sólo se admiten dentro de la ocupación máxima y ajustándose a los retranqueos permitidos.

2.4.9.- Aparcamientos.

1. Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por cada tres plazas alojativas.

2.4.10.- Compatibilidad de usos.

1. Es uso característico el alojamiento turístico.

2. Son usos compatibles los siguientes:
 - a. Los locales comerciales (comercial en categoría 2ª) y los de hostelería y restauración en planta baja
 - b. Los garajes anexos a los complejos turísticos (Categoría 2ª).

Capítulo V. – Equipamiento cívico-comercial

2.5.1.- Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación con la trama correspondiente a esta normativa y que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado siguiente.

2.5.2.- Parámetros de parcelación y aprovechamiento.

1. Los parámetros de parcelación y los de aprovechamiento y posición de la edificación son los mismos que los señalados para la edificación en bloques aislados, salvo el número de plantas, que se limita a una.

2.5.3.- Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de coronación de la edificación se fija en cinco metros con cincuenta centímetros (5,50), medida en cada una de las fachadas, desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.
2. En el supuesto de cubierta inclinada, la altura máxima de cornisa será de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50). La cumbrera no superará un metro con ochenta centímetros (1,80) a partir de la altura máxima anterior y se considerará como altura máxima de coronación.
3. Se permite no computar para el cálculo de la altura el acceso a sótanos o semisótanos con un ancho máximo de tres (3) metros.

2.5.4.- Construcciones por encima de la altura.

1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima, salvo la cubierta del edificio, plana o inclinada, los antepechos o barandillas y las construcciones técnicas para el servicio del edificio, con las condiciones expresadas en el apartado 3 del artículo 1.5.3, quedando prohibidas las cajas de escaleras de acceso a cubierta y los lavaderos, trasteros o tendederos de cualquier dimensión.

2.5.5.- Retranqueos.

1. La edificación se separará de los linderos y de la alineación de las vías lo especificado en el 2.5.2.

2.5.6.- Acondicionamiento del terreno

1. En el caso de parcelas en pendiente deberá aterrarse el terreno de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado 1.5.7 de las presentes normas.

2.5.7.- Salientes y vuelos.

1. Los cuerpos volados sólo se admiten dentro de la ocupación máxima y ajustándose a los retranqueos permitidos.

2.5.8.- Aparcamientos.

1. Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por cada 100 metros cuadrados de edificación.

2.5.9.- Compatibilidad de usos.

1. Es uso característico el comercial.
2. Son usos compatibles los siguientes:
 - a. Salas de reunión.
 - b. Oficinas

Capítulo VI.- Edificación alineada a vial

2.6.1.- Ámbito de aplicación.

1. Será de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación con la trama correspondiente a esta normativa y que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado 1 del art 2.6.2.

2.6.2.- Parámetros de parcelación.

1. Las parcelas resultantes de las nuevas parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas, habrán de cumplir, además de las condiciones generales de urbanización, las siguientes:
 - a. La superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.
 - b. El frente a vial tendrá una dimensión no inferior a quince (15,00) metros lineales y se deberá poder inscribir en la parcela un círculo de igual diámetro.

2.6.3.- Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación

1. Se considerará como parcela mínima edificable la que cumpla las condiciones expresadas en el punto anterior. Las parcelas preexistentes, cuya existencia sea anterior a la fecha de aprobación inicial de la Delimitación de Suelo Urbano-Núcleos de Interior que no cumplieran los requisitos anteriores, podrán edificarse cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 2.6.12 de estas normas.
2. Los parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación alineada a vial son los siguientes:

Tipo permitido.....	alineada a vial
Edificabilidad máxima.....	0,40 m ² /m ²
Ocupación máxima.....	30 %
Nº de plantas máximo.....	2

3. En caso de realizar una segunda planta, esta no podrá ocupar más de 40 metros cuadrados, con un ancho mínimo de tres metros y máximo de 5 metros y una longitud máxima por cuerpo de 10 metros y mínima de 5.
4. La edificación ocupará como máximo 10 metros o el 50% del frente de parcela a vial si éste tiene más de 20 metros, con un máximo en este último caso de 15 metros.
5. La superficie máxima edificable por parcela será de 250 metros cuadrados.
6. La profundidad edificable máxima se fija en 20 metros.
7. La superficie libre de parcela deberá dedicarse al menos en un 50% a jardines o usos agrícolas y deberá sustentar como mínimo un elemento arbóreo de gran porte por cada 200 metros cuadrados de parcela o fracción que, en el momento de su plantación, tendrá como mínimo tres metros (3) de porte.
8. Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y se ajustarán a los retranqueos permitidos.

2.6.4.- Altura máxima de la edificación

1. La altura máxima de cornisa de la edificación se fija en seis metros con cincuenta centímetros (6,50 mts), en los cuerpos que alcancen dos plantas de altura, y en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 mts), para las que sólo alcancen una planta. La altura máxima de coronación se fija en ocho metros (8,00 mts), para las tipologías que admiten dos plantas de altura, y en cinco metros (5,00 mts) para las que sólo admiten una planta.
2. La altura en número de plantas y la altura de coronación habrán de cumplirse en cualquier punto del terreno ocupado por la edificación. La altura de cornisa se medirá en cada una de las fachadas desde el viario o desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.
3. La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a ciento veinte (120) centímetros.
4. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a ciento veinte (120) centímetros, la altura de cornisa se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y en intervalos sucesivos de seis metros a partir de este último punto.
5. En el supuesto de cubierta inclinada, la altura máxima de cornisa será de seis (6) metros para los cuerpos de dos plantas o de tres metros y veinte centímetros (3,20 metros) para los de una, medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. La cumbrera no superará un metro con ochenta centímetros (1,80) a partir de la altura máxima anterior.

6. La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas.
7. Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia máxima equivalente al ancho de la calle con menor altura.

2.6.5.- Construcciones por encima de la altura.

1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima, salvo la cubierta del edificio, plana o inclinada, los antepechos o barandillas y las instalaciones técnicas para el servicio del edificio, con las condiciones expresadas en los apartados 2 y 3 del artículo 1.5.3, quedando prohibidas las cajas de escaleras de acceso a cubierta y los lavaderos, trasteros o tendederos de cualquier dimensión.

2.6.6.- Retranqueos.

1. La edificación deberá alinearse a vial o situarse a tres (3) metros de él, sin que quepan posiciones intermedias, salvo que deba ser superior por razón del cumplimiento de la Ley de carreteras, en cuyo caso se ajustará a lo establecido por ésta. En caso de retranquearse, el retranqueo deberá dedicarse obligatoriamente a jardín, salvo los accesos a la vivienda y al garaje. En todos sus puntos la rasante de la franja de retranqueo estará a un nivel que no supere los 60 cm por encima o por debajo de la rasante de la vía.
2. La edificación deberá adosarse a uno de los linderos o situarse a tres (3) metros de él, sin que quepan posiciones intermedias y ofrecer fachada hacia los linderos respecto a los que se retranquee.
3. La edificación ha de ofrecer fachada en todos aquellos paramentos exteriores en que no se produzca adosamiento. Para ello, la edificación se ha retranquear tres (3) metros como mínimo del lindero de la finca colindante.

2.6.7.- Acondicionamiento del terreno

1. En el caso de parcelas en pendiente deberá aterrarse el terreno de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado 1.5.7 de las presentes normas.

2.6.8.- Salientes y vuelos.

1. Los cuerpos volados sólo se admiten dentro de la ocupación máxima y ajustándose a los retranqueos permitidos.

2.6.9.- Aparcamientos.

1. Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por cada 100 m² construidos.

2.6.10.- Compatibilidad de usos.

1. El uso característico de la edificación alineada a vial es el residencial de categoría 1ª.

2. Son usos compatibles, los siguientes:
 - a. Talleres artesanales (Industria categorías 1ª) en todos los núcleos. Los usos industriales en categoría 2ª y 3ª, con una superficie máxima de 500 m², en el núcleo de Haría.
 - b. El uso comercial en las categorías 1ª y 2ª en todos los núcleos. Los usos comerciales en categoría 3ª en el núcleo de Haría.
 - c. El uso de oficinas en 1ª categoría en todos los núcleos. Los usos de oficinas en categoría 3ª en el núcleo de Haría.
 - d. Las salas de reunión.
 - e. Los garajes en categoría 1ª en todos los núcleos. Los usos de aparcamiento en todas sus categorías en el núcleo de Haría.
 - f. Los usos dotacionales.
 - g. El uso turístico en la categoría de turismo rural.
2. Se consideran incompatibles todos los demás usos

2.6.11.- Conservación de elementos de interés natural y patrimonial.

1. En los proyectos y obras que se realicen sobre terrenos incluidos en esta categoría se respetarán los elementos tradicionales preexistentes de carácter tradicional. Como muros, aljibes, cuerpos edificados, etc y la vegetación de porte arbóreo, especialmente las palmeras. Estos elementos se incorporarán al proyecto y se integrarán en la ejecución de la obra.

2.6.12.- Régimen de las parcelas de superficie inferior a la mínima.

1. Será de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como edificación alineada a vial, que no cumplan las condiciones de parcela mínima expresadas en el punto 2.6.2, y cuya existencia con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del documento de Delimitación de Suelo Urbano Núcleos de Interior pueda ser fehacientemente demostrada a través de un documento de carácter público.
2. A los únicos efectos de posibilitar la inscripción de las parcelas, se podrá emitir la correspondiente licencia de segregación de aquellas parcelas que se encuentren en la situación descrita en el apartado 1 de este artículo, que en estos casos deberá tener en exclusiva el carácter de acto de legalización de una segregación de hecho ya producida.
3. Serán de aplicación las disposiciones establecidas anteriormente para la normativa de edificación alineada a vial, salvo en lo referente a parcela mínima, edificabilidad, ocupación y retranqueo a linderos, que se regirán de acuerdo a los siguientes parámetros:
 - a. Parcela mínima: serán parcelas mínimas aquellas que posean una superficie igual o superior a 60 m², un frente a fachada mínimo de 5 metros, un fondo mínimo de 10 metros y en cuyo interior se pueda inscribir un círculo de 5 metros de radio.
 - b. La Edificabilidad máxima será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$S_e = 60 + (S - 60) \times 0,50.$$

Donde S_e es la superficie edificable y S , la superficie total de la parcela.

- c. La ocupación se regirá por la siguiente relación entre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación de la misma:

Superficie de parcela	% Ocupación
60-100 m ²	60%
100-300 m ²	50%
300-500 m ²	40%

Capítulo VII.- Edificación aislada

2.7.1.- *Ámbito de aplicación.*

1. Será de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación con la trama correspondiente a esta normativa y que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado 1 del art. 2.7.3.

2.7.2.- *Parámetros de parcelación.*

1. Las parcelas resultantes de las nuevas parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas, habrán de cumplir, además de las condiciones generales de urbanización, las siguientes:
 - a. La superficie mínima será de mil (1.000) metros cuadrados.
 - b. Que posea un frente a vial con una dimensión no inferior a veinte y cinco (25,00) metros lineales y se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro.
2. Las parcelas en las que existe edificación previa a la segregación, además de cumplir las condiciones anteriores, deberán segregarse de modo que aquella en la que quede contenida la edificación tenga superficie suficiente para soportar la edificabilidad materializada.

2.7.3.- *Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación*

1. Se considerará como parcela mínima edificable la que cumpla las condiciones expresadas en el punto anterior. Las parcelas preexistentes, cuya existencia anterior a la fecha de aprobación inicial de la Delimitación de Suelo Urbano-Núcleos de Interior pueda ser fehacientemente demostrada a través de un documento de carácter público, y que no cumplieran los requisitos anteriores, podrán edificarse cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 2.7.12.
2. Los parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación aislada son los siguientes:

Tipo permitido.....	aislada
Edificabilidad máxima.....	0,250 m ² /m ²

- | | |
|-----------------------|------|
| Ocupación máxima..... | 15 % |
| Nº de plantas..... | 2 |
3. En caso de realizar una segunda planta, esta no podrá ocupar más de 60 metros cuadrados, con un ancho mínimo de tres metros y máximo de 5 metros y una longitud máxima de 10 metros y mínima de 5 por cuerpo.
 4. La edificación ocupará como máximo el 50% del frente de parcela a vial, con un máximo de 20 metros.
 5. La superficie máxima edificable por parcela será de 500 metros cuadrados.
 6. La profundidad edificable máxima se fija en 30 metros.
 7. La superficie libre de parcela deberá dedicarse al menos en un 70% a jardines o usos agrícolas y deberá sustentar como mínimo un elemento arbóreo de gran porte por cada 200 metros cuadrados que, en el momento de su plantación, tendrá un porte de al menos tres metros.

2.7.4.- Altura máxima de la edificación

1. La altura máxima de cornisa de la edificación se fija en seis metros con cincuenta centímetros (6,50 mts), para las tipologías que admiten dos plantas de altura, y en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 mts), para las que sólo admiten una planta. La altura máxima de coronación se fija en ocho metros (6,80 mts), para las tipologías que admiten dos plantas de altura, y en cinco metros (5,00 mts) para las que sólo admiten una planta.
2. La altura en número de plantas y la altura de coronación habrán de cumplirse en cualquier punto del terreno ocupado por la edificación. La altura de cornisa se medirá en cada una de las fachadas desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.
3. La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a ciento veinte (120) centímetros.
4. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a ciento veinte (120) centímetros, la altura de cornisa se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y en intervalos sucesivos de seis metros a partir de este último punto.
5. En el supuesto de cubierta inclinada, la altura máxima de cornisa será de seis (6) metros para los cuerpos de dos plantas o de tres metros y veinte centímetros (3,20 metros) para los de una, medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. La cumbrera no superará un metro con ochenta centímetros (1,80) a partir de la altura máxima anterior.

2.7.5.- Construcciones por encima de la altura.

1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima, salvo la cubierta del edificio, plana o inclinada, los antepechos o barandillas y las instalaciones técnicas para el servicio del edificio, con las condiciones expresadas en los

apartados 2 y 3 del artículo 1.5.3, quedando prohibidas las cajas de escaleras de acceso a cubierta y los lavaderos, trasteros o tendederos de cualquier dimensión.

2.7.6.- Retranqueos.

1. La edificación deberá situarse a tres (3) metros como mínimo y a diez (10) como máximo de uno de los linderos laterales y retranqueada del otro lindero lateral un mínimo de tres (3) metros. El retranqueo deberá dedicarse obligatoriamente a jardín, salvo los accesos a la vivienda y al garaje.
2. La edificación deberá situarse a tres (3) metros como mínimo y a diez (10) como máximo de la alineación de vial, salvo que deba ser superior por razón del cumplimiento de la Ley de carreteras, en cuyo caso se ajustará a lo establecido por ésta. El retranqueo deberá dedicarse obligatoriamente a jardín, salvo los accesos a la vivienda y al garaje.
3. La edificación ha de ofrecer fachada hacia todas las fincas colindantes.

2.7.7.- Acondicionamiento del terreno

1. En el caso de parcelas en pendiente deberá aterrarse el terreno de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado 1.5.7 de las presentes normas.

2.7.8.- Salientes y vuelos.

1. Los cuerpos volados sólo se admiten dentro de la ocupación máxima y ajustándose a los retranqueos permitidos.

2.7.9.- Aparcamientos.

1. Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por cada 100 m² construidos.

2.7.10.- Compatibilidad de usos.

1. El uso característico de la edificación alineada a vial es el residencial de categoría 1ª.
2. Son usos compatibles, los siguientes:
 - a. Talleres artesanales (Industria categoría 1ª) en todos los núcleos. Los usos industriales en categoría 2ª y 3ª, con una superficie máxima de 500 m², en el núcleo de Haría.
 - b. El uso comercial en las categorías 1ª y 2ª en todos los núcleos. Los usos comerciales en categoría 3ª en el núcleo de Haría.
 - c. El uso de oficinas en 1ª categoría en todos los núcleos.
 - e. Las salas de reunión.
 - f. Los garajes en categoría 1ª en todos los núcleos. Los usos de aparcamiento y servicios de transporte en todas sus categorías en el núcleo de Haría.
 - g. Los usos dotacionales.
 - h. El uso turístico en la categoría de turismo rural.

2.7.11.- Conservación de elementos de interés natural y patrimonial.

1. En los proyectos y obras que se realicen sobre terrenos incluidos en esta categoría se respetarán los elementos tradicionales preexistentes de carácter tradicional. Como muros, aljibes, cuerpos edificados, etc y la vegetación de porte arbóreo, especialmente las palmeras. Estos elementos se incorporarán al proyecto y se integrarán en la ejecución de la obra.

2.7.12.- Régimen aplicable a las parcelas de superficie inferior a la mínima.

- 1.- **Ámbito de aplicación:** Será de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como edificación aislada, que no cumplan las condiciones de parcela mínima expresadas en el punto 2.7.2 y cuya existencia con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del documento de Delimitación de Suelo Urbano Núcleos de Interior pueda ser fehacientemente demostrada a través de un documento de carácter público.
2. A los únicos efectos de posibilitar la inscripción de las parcelas, se podrá emitir la correspondiente licencia de segregación de aquellas parcelas que se encuentren en la situación descrita en el apartado 1 de este artículo, que en estos casos deberá tener en exclusiva el carácter de acto de legalización de una segregación de hecho ya producida.
3. Serán de aplicación las disposiciones establecidas anteriormente para la normativa de edificación aislada, salvo en lo referente a parcela mínima, que se regirá de acuerdo a los siguientes parámetros:
 - a. Parcela mínima: serán parcelas mínimas aquellas que posean una superficie igual o superior a 500 m², un frente a fachada mínimo de 15 metros, un fondo mínimo de 25 metros y en cuyo interior se pueda inscribir un círculo de 15 metros de radio.

Capítulo VIII. – Edificación singular con destino dotacional.

2.8.1.- Ámbito de aplicación.

1. Será de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación con destino dotacional y que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado siguiente.

2.8.2.- Parámetros de parcelación.

1. Las parcelas resultantes de las nuevas parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas, habrán de cumplir, además de las condiciones generales de urbanización, las siguientes:
 - a. La superficie mínima será de tres mil (3.000) metros cuadrados.
 - b. Que posea un frente a vial con una dimensión no inferior a treinta (30,00) metros lineales y se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro.

2.8.3.- Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación

1. Se considerará como parcela mínima edificable la que cumpla las condiciones expresadas en el punto anterior.
2. Los parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación singular aislada son los siguientes:

Tipo permitido:	aislada
Edificabilidad:	0,40 m ² /m ² .
% Ocupación:	25%.
Nº máximo de plantas:	2

3. La edificación ocupará como máximo el 50% del frente de parcela a vial
4. No se establece límite para la superficie máxima edificable por parcela ni para la profundidad edificable.
5. Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y se ajustarán a los retranqueos permitidos.

2.8.4.- Altura máxima de la edificación

1. La altura máxima de cornisa de la edificación se fija en seis metros con cincuenta centímetros (6,50 mts), para las tipologías que admiten dos plantas de altura, y en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 mts), para las que sólo admiten una planta. La altura máxima de coronación se fija en ocho metros (6,80 mts), para las tipologías que admiten dos plantas de altura, y en cinco metros (5,00 mts) para las que sólo admiten una planta.
2. La altura en número de plantas y la altura de coronación habrán de cumplirse en cualquier punto del terreno ocupado por la edificación. La altura de cornisa se medirá en cada una de las fachadas desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.
3. La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a ciento veinte (120) centímetros.
4. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a ciento veinte (120) centímetros, la altura de cornisa se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y en intervalos sucesivos de seis metros a partir de este último punto.
5. En el supuesto de cubierta inclinada, la altura máxima de cornisa será de seis (6) o tres (3) metros, medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. La cumbrera no superará un metro con ochenta centímetros (1,80) a partir de la altura máxima anterior.
6. Justificadamente, en función del destino del edificio y de las necesidades concretas de altura libre interior podrán admitirse alturas superiores a los siete metros.

2.8.5.- Retranqueos.

1. El retranqueo a vial será igual o superior a 3 metros con un máximo de 10, salvo que deba ser superior por razón del cumplimiento de la Ley de carreteras, en cuyo caso se ajustará a lo establecido por ésta; deberá ser dedicado a jardín salvo los accesos a la edificación que no superarán el 20% de la superficie total de retranqueo.
2. La edificación respetará con respecto a los linderos trasero y laterales un retranqueo mínimo de 3 metros; con respecto a uno de los linderos laterales el retranqueo será igual o inferior a 10 metros.
3. La edificación ha de ofrecer fachada hacia todas las fincas colindantes.
4. Se dedicará al menos un 70% de la superficie libre a jardines, debiendo sustentar al menos un árbol de gran porte por cada 100 m² de parcela.

2.8.6.- Acondicionamiento del terreno

1. En el caso de parcelas en pendiente deberá aterrarse el terreno de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado 1.5.7 de las presentes normas.

2.8.7.- Salientes y vuelos.

1. Los cuerpos volados sólo se admiten dentro de la ocupación máxima y ajustándose a los retranqueos permitidos.

2.8.8.- Aparcamientos.

1. Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

2.8.9.- Construcciones por encima de la altura.

1. Sólo se permiten las instalaciones técnicas, antepechos y barandillas. No se permiten cajas de escaleras ni lavaderos o trasteros ni construcción alguna.

2.8.10.- Compatibilidad de usos.

1. Dotaciones Docentes, Socioculturales, Sanitarios, de Bienestar Social, Deportivos y Servicios Locales. Quedan expresamente excluidos los comerciales.

2.8.11.- Conservación de elementos de interés natural y patrimonial.

1. En los proyectos y obras que se realicen sobre terrenos incluidos en esta categoría se respetarán los elementos tradicionales preexistentes de carácter tradicional como muros, aljibes, cuerpos edificados, etc y la vegetación de porte arbóreo, especialmente las palmeras. Estos elementos se incorporarán al proyecto y se integrarán en la ejecución de la obra.

2.8.12.- Régimen aplicable a las parcelas de superficie inferior a la mínima.

- 1.- **Ámbito de aplicación:** Será de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación con destino dotacional, que no cumplan las condiciones de parcela mínima expresadas en el punto 2.8.2.
2. La edificación respetará las disposiciones estipuladas en los párrafos anteriores salvo en lo referente a:
 - Tipología que podrá ser aislada, alineada a vial o cerrada, de acuerdo a la tipología de las parcelas colindantes.
 - Ocupación de parcela, que será libre, respetando, en su caso, los retranqueos de la edificación en las vías que la delimiten.
 - Edificabilidad, que será libre dentro de los márgenes que permita el cumplimiento de los restantes parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación.
 - Los retranqueos, que se ajustarán a los de las tipologías de la zona en que se inserte el edificio.
 - Ocupación máxima del frente de parcela, que será libre.
3. Los proyectos de construcción de los edificios dotacionales justificarán los parámetros adjudicados a cada uno de las variables enumeradas en el apartado anterior en función de los usos a los que se destine la edificación, el núcleo en que se encuentre y las tipologías de las parcelas colindantes o de las manzanas de la zona en que se enclave.

Haría, a 31 de octubre de 2006

Walter Beltrán Espinosa
Arquitecto