

7 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL

7.1 Aplicación de la normativa general

1. El suelo residencial se ha dividido en las siguientes subzonas de ordenanza homogénea, a efectos de su regulación normativa.:
 - Residencial Cerrada.
 - Residencial Mixta Grado 1.
 - Residencial Mixta Grado 2.
 - Residencial Mixta Grado 3.
 - Residencial Aislada.
 - Residencial Mantenimiento de la edificación.
2. En las zonas residenciales se cumplirá lo dispuesto en las fichas de ordenación detallada para cada una de las áreas o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se estará a lo dispuesto en las normas generales y ordenanzas de desarrollo, a cada una de las subzonas de ordenanza homogénea.

7.2 Condiciones de los usos

1. El uso característico es el residencial. El resto de los usos permitidos se admite como complemento o como alternativa al uso preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo. La compatibilidad de los usos secundarios más habituales se determinará utilizando las tablas siguientes.

USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS RESIDENCIALES		
	URBANO	URBANIZABLE	ASENTAMIENTOS RURALES
CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA			
Preservación estricta	≈	≈	≈
Conservación activa			
Mejora medioambiental			
Actividades científicas			
Actividades educativas			
OCIO Y ESPARCIMIENTO			
Senderismo, paseo y baño			
Caza	X	X	X
Pesca	≈	≈	≈
Actividades desarrolladas con equipos ligeros no motorizados	■	■	■
Actividades desarrolladas con vehículos a motor fuera de pistas y carreteras	X	X	X
Recreo concentrado y áreas de acampada (no camping)	■	■	■
Instalaciones recreativas	■	■	■
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS			
Recolección de especies vegetales silvestres	■	■	■
Repoblación bosque productor y aprovechamientos forestales	≈	≈	≈
Agricultura extensiva tradicional de secano			
Agricultura intensiva moderna. Regadíos	X	X	X
Ganadería extensiva. Pastos	X	X	■
Ganadería estabulada	X	X	X
Actividades extractivas	X	X	X
Pesca y marisqueo	≈	≈	≈
Acuicultura	≈	≈	≈
INFRAESTRUCTURAS			
Infraestructuras hidráulicas	■	■	■
Infraestructuras de saneamiento	■	■	■
Infraestructuras energéticas	■	■	■
Infraestructuras de telecomunicaciones	■	■	■
Infraestructuras de tratamiento de residuos	X	X	X
Infraestructuras varias y de transporte terrestre	■	■	■
Infraestructuras portuarias	■	■	≈
TURÍSTICOS			
Establecimientos alojativos convencionales	■	■	■
Complejos turísticos	X	X	X
Pequeños establecimientos ligados a la naturaleza	X	X	■
Establecimientos de turismo rural	■	■	■
Campamento de turismo	X	X	■
Complejos de ocio y recreo – no alojativo	■	■	■

USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS RESIDENCIALES		
	URBANO	URBANIZABLE	ASENTAMIENTOS RURALES
RESIDENCIALES			
Residencia unifamiliar			
Residencia colectiva			X
Residencia comunitaria			■
INDUSTRIALES			
Industria ligada o derivada del sector primario	X	X	X
Industria ligera	X	X	X
Talleres mecánicos	X	X	X
Artesanía y oficios			
Industria ligada a la construcción, bloqueras, etc.	X	X	X
TERCIARIOS			
Comercio			
Hostelería			
Oficinas			
DOTACIONES			
Culturales			
Educativos			
Sanitarios y asistenciales			
Recreativos y deportivos			
Administración Pública			
Seguridad, Defensa y Protección Civil			
USOS PERMITIDOS , atendiendo a lo establecido en la legislación sectorial..... □			
USOS AUTORIZABLES , atendiendo a la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico y a lo establecido en la legislación Sectorial..... ■			
USOS PROHIBIDOS X			
NO CORRESPONDE ≈			

CUANDO CONCURRAN DOS ZONAS EN UN MISMO ÁMBITO, POR SUPERPOSICIÓN DE LA CORRESPONDIENTE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA, SE APLICARÁN LAS DETERMINACIONES MÁS RESTRICTIVAS DE LAS QUE CONFLUYAN.

7.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA: RESIDENCIAL CERRADA

ÁMBITO /DEFINICIÓN	Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales, a las que se les asigna el tipo edificatorio de vivienda unifamiliar o colectiva adosada a las colindantes conformando fachada continua a la vía pública, según su delimitación en las fichas de ordenación detallada.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	La edificabilidad máxima será la obtenida de la conjunción del resto de los parámetros de aprovechamiento, tales como: ocupación, altura, área de movimiento, fondo edificable y retranqueos.
PARCELA MÍNIMA	<p>Cien (100) metros cuadrados de suelo para reparcelaciones y segregaciones. En las parcelas preexistentes aquella que permita desarrollar un programa de vivienda cumpliendo las condiciones de mínimas de habitabilidad y salubridad.</p> <p>Quinientos (500) metros cuadrados, en asentamientos rurales, para las actuaciones comprendidas en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.</p> <p>Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes.</p> <p>No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante.</p>
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar o colectiva
COMPATIBILIDAD DE USOS	Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.
CONCURRENCIA DE ZONAS	En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará los correspondientes parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos, que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

<p>Nº DE PLANTAS MÁXIMO</p>	<p>La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular del área. En caso de que no se especifique altura máxima o en caso de interpretación dudosa una (1) planta.</p>
<p>ALTURA MÁXIMA / LÍNEAS DE CORNISA</p>	<p>Cualquier paramento exterior no sobrepasará la altura máxima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubierta inclinada – altura de cumbre: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cuatro (4) metros para construcciones de una planta. ⇒ Siete (7) metros para construcciones de dos plantas. • Cubierta plana – altura de cornisa (cara superior del último forjado): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tres con cincuenta (3,50) metros para construcciones de una planta. ⇒ Seis con cincuenta (6,50) metros para construcciones de dos plantas. • Para construcciones que admitan mayor altura: $3n + 1$, siendo “n”, el nº máximo de plantas permitidas. • En ningún caso se superará la altura de cornisa de los edificios catalogados adyacentes, en caso de que la normativa particular admita mayor altura se deberá retranquear tres metros mínimo del edificio catalogado. • En fachada alineada a vial con pendiente superior al 10% la altura máxima señalada se medirá en el punto medio de la misma, admitiéndose su prolongación con las siguientes limitaciones: <ul style="list-style-type: none"> - En vías con pendiente entre el 10% y el 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, no sobrepasará los 12 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En vías con pendiente superior al 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, será de 8 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En ningún caso el suplemento obtenido, derivado de la pendiente, en el punto más desfavorable superará 1,5 metros. • En el resto de los casos, salvo especificación distinta de la normativa particular del área, la altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	Se podrán admitir las construcciones reflejadas en el art... de la presente normativa, siempre que no sobresalgan en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado techo de la última planta con una inclinación de 30 grados. En ningún caso se admitirán casetones adosados a las medianeras, cuando la construcción colindante tenga por ordenanza una planta menos que la edificación a ejecutar. Ni superarán el 10% de la superficie de cubierta.
---	---

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializarse dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.
OCUPACIÓN MÁXIMA	La resultante una vez aplicadas, en su caso, las condiciones de posición y ocupación particulares, tales como fondo edificable y retranqueos, pudiendo alcanzar el 100% del resto de los terrenos que resulten comprendidos dentro del área de movimiento de la edificación, según ordenación detallada.
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO	<p>En suelo urbano y urbanizable, con carácter general, los fondos edificables no superarán los 12 metros, excepto que la ficha de ordenación detallada del área correspondiente establezca, expresamente, otras condiciones particulares justificadas por regularización de fondos atendiendo a la realidad preexistente y situaciones de consolidación de la zona.</p> <p>En caso de que no se establezca determinación expresa en la ficha de ordenación detallada o estableciéndola ésta sea de interpretación dudosa, se aplicarán los siguientes parámetros:</p> <p><u>Planta baja:</u> Pendiente menor al 10% = 8 metros máximo. Pendiente mayor o igual 10% y menor de 20% = 10 metros máximo. Pendiente superior o igual al 20% y menor de 30% = 12 metros máximo.</p> <p>En terrenos de pendiente superior al 30% se reducirán a 10 metros y 8 metros en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda o tercera planta</p> <p><u>Resto de plantas:</u> 8 metros.</p> <p>En suelo rústico, el fondo será de 8 metros máximo, excepto en edificaciones abancaladas de una planta en ladera, en que podrá llegar a 12 metros.</p>

CUERPOS VOLADOS	Con carácter general no se permiten en construcciones de dos o menos plantas ni sobre calles o espacios públicos de sección inferior a 12 metros. En cualquier caso, el vuelo sobre espacio público será inferior o igual a un metro.
------------------------	---

CONDICIONES DE POSICIÓN

ALINEACIONES / DISPOSICIÓN	Alineada a vial o espacio libre público según la ordenación detallada.
RETRANQUEO FRONTAL	Los que se deriven en su caso de los espacios libres obligatorios que limitan el área de movimiento de la edificación o retranqueos obligatorios a la alineación exterior y que se recojan expresamente en las fichas de ordenación detallada o en la normativa particular del área.
SEPARACIONES A LINDEROS	<p>Será obligatorio adosarse a los linderos laterales.</p> <p>En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, el Ayuntamiento determinará sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.</p>
ADOSAMIENTOS	Se admite el adosamiento, conforme a las líneas de continuidad de frentes reflejadas en las fichas de ordenación detallada.

7.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA: RESIDENCIAL MIXTA GRADO 1

ÁMBITO /DEFINICIÓN	Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales o agrícolas a las que se les asigna el tipo edificatorio basado en el modelo tradicional de ocupación del territorio por la edificación residencial alineada a vial.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<ul style="list-style-type: none"> • La resultante de la conjunción de los parámetros de aprovechamiento, tales como: ocupación, altura, área de movimiento, fondo edificable, retranqueos...
PARCELA MÍNIMA	<ul style="list-style-type: none"> • Cien (100) metros cuadrados de suelo para reparcelaciones y segregaciones. En las parcelas preexistentes aquella que permita desarrollar un programa de vivienda cumpliendo las condiciones de mínimas de habitabilidad y salubridad. • Quinientos (500) metros cuadrados, en asentamientos rurales, para las actuaciones comprendidas en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.
USO CARACTERÍSTICO	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial Unifamiliar y colectiva
COMPATIBILIDAD DE USOS	<ul style="list-style-type: none"> • Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

Nº DE PLANTAS MÁXIMO	Una (1) planta excepto que la normativa particular o la ordenación detallada determine expresamente número superior.
ALTURA MÁXIMA / LÍNEAS DE CORNISA	<p>Cualquier paramento exterior no sobrepasará la altura máxima de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubierta inclinada – altura de cumbre: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cuatro (4) metros para construcciones de una planta. ⇒ Siete (7) metros para construcciones de dos plantas. • Cubierta plana – altura de cornisa (cara superior del último forjado): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tres con cincuenta (3,50) metros para construcciones de una planta. ⇒ Seis con cincuenta (6,50) metros para construcciones de dos plantas. • Para construcciones que admitan mayor altura: $3n + 1$, siendo “n”, el nº máximo de plantas permitidas. • En ningún caso se superará la altura de cornisa de los edificios catalogados adyacentes, en caso de que la normativa particular admita mayor altura, ésta deberá retranquearse tres metros del edificio catalogado. • En fachada alineada a vial, con pendiente superior al 10%, la altura máxima señalada se medirá en el punto medio de la misma, admitiéndose su prolongación, bajo las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - En vías con pendiente entre el 10% y el 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, no sobrepasará los 12 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En vías con pendiente superior al 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, será de 8 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En ningún caso el suplemento obtenido, derivado de la pendiente, en el punto más desfavorable superará 1,5 metros • En el resto de los casos, salvo especificación distinta de la normativa particular del área, la altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibidas

CONDICIONES DE POSICIÓN

ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializable dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.
ALINEACIONES / DISPOSICIÓN	<ul style="list-style-type: none"> La edificación se dispondrá, preferentemente, alineada a vial, peatonal, acceso domiciliario o espacio público colindante.
RETRANQUEO FRONTAL	<ul style="list-style-type: none"> Con carácter general la edificación no presentará retranqueos frontales, excepto los que, en su caso, se puedan derivar de los espacios libres obligatorios que limitan el área de movimiento de la edificación.
SEPARACIONES A LINDEROS	<ul style="list-style-type: none"> Se podrán adosar a los linderos, si bien, cuando la parcela linde con suelo rústico, con otras zonas de ordenanza que permitan o con construcciones preexistentes que presenten fachada hacia los linderos laterales o de fondo, las nuevas edificaciones se retranquearán 3 metros de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que a través de un único proyecto se obtenga licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada. En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, corresponde al Ayuntamiento determinar sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.
ADOSAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> Se admite el adosamiento, siempre que no suponga en suelo urbano la aparición de tramos continuos edificados que superen los 40 metros de frente y en asentamientos rurales o agrícolas los 25 metros. A cuyos efectos será obligatorio el fraccionamiento de la construcción o la separación del lindero contiguo. La ruptura del tramo tendrá un ancho mínimo igual a la mayor de las alturas permitidas de la edificación colindante con el mismo. Si bien, será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, o aún no superándola la normativa zonal les permitiese desarrollar una segunda planta, todo ello, siempre que no se encuentren limitados por las condiciones establecidas en el apartado anterior sobre tramos máximos continuos.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

<p>OCUPACIÓN MÁXIMA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La resultante una vez aplicadas las condiciones de posición y ocupación, fondo edificable y retranqueos, pudiendo alcanzar el 100% de los terrenos que resulten comprendidos dentro del área de movimiento de la edificación, según ordenación detallada, siempre que se ajuste al resto de los parámetros limitativos.
<p>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</p>	<p>En suelo urbano y urbanizable, con carácter general, los fondos edificables no superarán los 12 metros, excepto que la ficha de ordenación detallada del área correspondiente establezca, expresamente, otras condiciones particulares justificadas por regularización de fondos atendiendo a la realidad preexistente y situaciones de consolidación de la zona.</p> <p>En caso de que no se establezca determinación expresa, gráfica o escrita, en la ficha de ordenación detallada o estableciéndola ésta sea de interpretación dudosa, se aplicarán los siguientes parámetros:</p> <p><u>Planta baja:</u> Pendiente menor al 10% = 8 metros máximo. Pendiente mayor o igual 10% y menor de 20% = 10 metros máximo. Pendiente superior o igual al 20% y menor de 30% = 12 metros máximo.</p> <p>En terrenos de pendiente superior al 30% se reducirán a 10 metros y 8 metros en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda o tercera planta</p> <p><u>Resto de plantas:</u> 8 metros.</p> <p>En suelo rústico, el fondo será de 8 metros máximo, excepto en edificaciones abancaladas de una planta en ladera, en que podrá llegar a 12 metros.</p>
<p>CUERPOS VOLADOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Con carácter general no se permiten en construcciones de dos o menos plantas ni sobre calles o espacios públicos de sección inferior a 12 metros. En cualquier caso, el vuelo sobre espacio público será inferior o igual a un metro.
<p>CONCURRENCIA DE ZONAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará cada uno de los parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos, que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.

7.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA: RESIDENCIAL MIXTA GRADO 2

ÁMBITO /DEFINICIÓN	Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales o agrícolas a las que se les asigna el tipo edificatorio basado en el modelo tradicional de ocupación del territorio por la edificación en ladera, de intensidad media.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,2 m2 construidos/m2 suelo, sin superar los 250 metros cuadrados construidos por vivienda y siempre que el resultado sea más restrictivo que la edificabilidad obtenida de la conjunción del resto de los parámetros de aprovechamiento, tales como: ocupación, altura, área de movimiento, fondo edificable, retranqueos...en cuyo caso se aplicará ésta última.
PARCELA MÍNIMA	<p>Doscientos (200) metros cuadrados de suelo .</p> <p>Quinientos (500) metros cuadrados, en asentamientos rurales, para las actuaciones comprendidas en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.</p>
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar
COMPATIBILIDAD DE USOS	Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.
CONCURRENCIA DE ZONAS	En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará cada uno de los parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos, que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

<p>Nº DE PLANTAS MÁXIMO</p>	<p>Una (1) planta excepto que la normativa particular o la ordenación detallada determine expresamente número superior.</p>
<p>ALTURA MÁXIMA / LÍNEAS DE CORNISA</p>	<p>Cualquier paramento exterior no sobrepasará la altura máxima de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubierta inclinada – altura de cumbre: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cuatro (4) metros para construcciones de una planta. ⇒ Siete (7) metros para construcciones de dos plantas. • Cubierta plana – altura de cornisa (cara superior del último forjado): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tres con cincuenta (3,50) metros para construcciones de una planta. ⇒ Seis con cincuenta (6,50) metros para construcciones de dos plantas. • Para construcciones que admitan mayor altura: $3n + 1$, siendo “n”, el nº máximo de plantas permitidas. • En ningún caso se superará la altura de cornisa de los edificios catalogados adyacentes, en caso de que la normativa particular admita mayor altura se deberá retranquear tres metros mínimo del edificio catalogado. • En fachada alineada a vial con pendiente superior al 10% la altura máxima señalada se medirá en el punto medio de la misma, admitiéndose su prolongación limitada por las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - En vías con pendiente entre el 10% y el 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, no sobrepasará los 12 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En vías con pendiente superior al 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, será de 8 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En ningún caso el suplemento obtenido, derivado de la pendiente, en el punto más desfavorable superará 1,5 metros. • En el resto de los casos, salvo especificación distinta de la normativa particular del área, la altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.
<p>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA</p>	<p>Prohibidas</p>

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializarse dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 % de la parcela.
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO	<p>En suelo urbano y urbanizable, con carácter general, los fondos edificables no superarán los 12 metros, excepto que la ficha de ordenación detallada del área correspondiente establezca, expresamente, otras condiciones particulares justificadas por regularización de fondos atendiendo a la realidad preexistente y situaciones de consolidación de la zona.</p> <p>En caso de que no se establezca determinación expresa, gráfica o escrita, en la ficha de ordenación detallada o estableciéndola ésta sea de interpretación dudosa, se aplicarán los siguientes parámetros:</p> <p><u>Planta baja:</u> Pendiente menor al 10% = 8 metros máximo. Pendiente mayor o igual 10% y menor de 20% = 10 metros máximo. Pendiente superior o igual al 20% y menor de 30% = 12 metros máximo. En terrenos de pendiente superior al 30% se reducirán a 10 metros y 8 metros en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda o tercera planta <u>Resto de plantas:</u> 8 metros.</p> <p>En suelo rústico, el fondo será de 8 metros máximo, excepto en edificaciones abancaladas de una planta en ladera, en que podrá llegar a 12 metros.</p> <p>En edificación en ladera se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al plano de fachada, tomada desde el paramento exterior en que el terreno presente mayor pendiente en sección transversal.</p> <p>En el caso de que no exista diferencia de pendientes entre paramentos, se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al frente, tomando como frente el paramento por el que tenga el inmueble la entrada principal.</p>

CUERPOS VOLADOS	Con carácter general no se permiten en construcciones de dos o menos plantas ni sobre calles o espacios públicos de sección inferior a 12 metros. En cualquier caso, el vuelo sobre espacio público será inferior o igual a un metro.
------------------------	---

CONDICIONES DE POSICIÓN

ALINEACIONES / DISPOSICIÓN	La edificación se dispondrá paralelamente a los bancales de los terrenos y se desarrollará longitudinalmente en el sentido de la menor pendiente.
RETRANQUEO FRONTAL	No es obligatorio el retranqueo frontal, excepto que se deriva de los espacios libres obligatorios que limitan el área de movimiento de la edificación y se recogen expresamente en las fichas de ordenación detallada.
SEPARACIONES A LINDEROS	<p>Con carácter general se podrán adosar en planta baja a uno de los linderos laterales o al trasfondo.</p> <p>Si bien, cuando la parcela linde con suelo rústico, con otras zonas de ordenanza que permitan o con construcciones preexistentes que presenten fachada hacia los linderos laterales o de fondo, las nuevas edificaciones se retranquearán 3 metros de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que a través de un único proyecto se obtenga licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada.</p> <p>Así mismo, será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, o que aún no superándola la normativa particular permitiese alcanzar una segunda planta, colindantes con las parcelas que se pretendan construir, en cuyo caso se admite el adosamiento hasta la altura máxima permitida.</p> <p>En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, corresponde al Ayuntamiento determinar sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.</p>
ADOSAMIENTOS	Se admite el adosamiento de las viviendas unifamiliares, siempre que no suponga en suelo urbano la aparición de tramos continuos edificados que superen los 40 metros de frente y en asentamientos rurales o agrícolas los 25 metros. A cuyos efectos será obligatorio el fraccionamiento de la construcción o la separación del lindero contiguo. La ruptura del tramo tendrá un ancho mínimo igual a la mayor de las alturas permitidas de la edificación colindante con el mismo.

7.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA: RESIDENCIAL MIXTA GRADO 3

ÁMBITO /DEFINICIÓN	Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales o agrícolas a las que se les asigna el tipo edificatorio basado en el modelo tradicional de ocupación del territorio por la edificación en ladera, de intensidad baja.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,6 m ² construidos/m ² suelo, sin superar los 250 metros cuadrados construidos por vivienda y siempre que el resultado sea más restrictivo que la edificabilidad obtenida de la conjunción del resto de los parámetros de aprovechamiento, tales como: ocupación, altura, área de movimiento, fondo edificable, retranqueos...en cuyo caso se aplicará ésta última.
PARCELA MÍNIMA	<p>Doscientos (200) metros cuadrados de suelo.</p> <p>Quinientos (500) metros cuadrados, en asentamientos rurales, para las actuaciones comprendidas en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.</p>
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar
COMPATIBILIDAD DE USOS	Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.
CONCURRENCIA DE ZONAS	En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará cada uno de los parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos, que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

Nº DE PLANTAS MÁXIMO	Una (1) planta excepto que la normativa particular o la ordenación detallada determine expresamente número superior.
ALTURA MÁXIMA / LÍNEAS DE CORNISA	<p>Cualquier paramento exterior no sobrepasará la altura máxima de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubierta inclinada – altura de cumbre: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cuatro (4) metros para construcciones de una planta. ⇒ Siete (7) metros para construcciones de dos plantas. • Cubierta plana – altura de cornisa (cara superior del último forjado): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tres con cincuenta (3,50) metros para construcciones de una planta. ⇒ Seis con cincuenta (6,50) metros para construcciones de dos plantas. <p>Para construcciones que admitan mayor altura: $3n + 1$, siendo “n”, el nº máximo de plantas permitidas.</p> <p>En ningún caso se superará la altura de cornisa de los edificios catalogados adyacentes, en caso de que la normativa particular admita mayor altura se deberá retranquear tres metros mínimo del edificio catalogado.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En fachada alineada a vial con pendiente superior al 10% la altura máxima señalada se medirá en el punto medio de la misma, admitiéndose su prolongación con las siguientes limitaciones: <ul style="list-style-type: none"> - En vías con pendiente entre el 10% y el 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, no sobrepasará los 12 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En vías con pendiente superior al 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, será de 8 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En ningún caso el suplemento obtenido, derivado de la pendiente, en el punto más desfavorable superará 1,5 metros. • En el resto de los casos, salvo especificación distinta de la normativa particular del área, la altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	Prohibidas

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializarse dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.
OCUPACIÓN MÁXIMA	30 % de la parcela.
CUERPOS VOLADOS	Con carácter general no se permiten en construcciones de dos o menos plantas ni sobre calles o espacios públicos de sección inferior a 12 metros. En cualquier caso, el vuelo sobre espacio público será inferior o igual a un metro.
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO	<p>En suelo urbano y urbanizable, con carácter general, los fondos edificables no superarán los 12 metros, excepto que la ficha de ordenación detallada del área correspondiente establezca, expresamente, otras condiciones particulares justificadas por regularización de fondos atendiendo a la realidad preexistente y situaciones de consolidación de la zona.</p> <p>En caso de que no se establezca determinación expresa, gráfica o escrita, en la ficha de ordenación detallada o estableciéndola ésta sea de interpretación dudosa, se aplicarán los siguientes parámetros:</p> <p><u>Planta baja:</u> Pendiente menor al 10% = 8 metros máximo. Pendiente mayor o igual 10% y menor de 20% = 10 metros máximo. Pendiente superior o igual al 20% y menor de 30% = 12 metros máximo. En terrenos de pendiente superior al 30% se reducirán a 10 metros y 8 metros en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda o tercera planta <u>Resto de plantas:</u> 8 metros.</p> <p>En suelo rústico, el fondo será de 8 metros máximo, excepto en edificaciones abancladas de una planta en ladera, en que podrá llegar a 12 metros.</p> <p>En edificación en ladera se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al plano de fachada, tomada desde el paramento exterior en que el terreno presente mayor pendiente transversal.</p> <p>En el caso de que no exista diferencia de pendientes, en uno u otro sentido, se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al frente, tomando como frente el paramento por el que tenga el inmueble la entrada principal.</p>

CONDICIONES DE POSICIÓN

ALINEACIONES / DISPOSICIÓN	La edificación se dispondrá paralelamente a los bancales de los terrenos y se desarrollará longitudinalmente en el sentido de la menor pendiente.
RETRANQUEO FRONTAL	No es obligatorio el retranqueo frontal, excepto cuando se deriva de los espacios libres obligatorios que limitan el área de movimiento de la edificación y se recogen expresamente en las fichas de ordenación detallada.
SEPARACIONES A LINDEROS	<p>Con carácter general se podrán adosar en planta baja a <u>uno</u> de los linderos laterales o al trasfondo.</p> <p>Si bien, cuando la parcela linde con suelo rústico, con otras zonas de ordenanza que permitan o con construcciones preexistentes que presenten fachada hacia los linderos laterales o de fondo, las nuevas edificaciones se retranquearán 3 metros de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que a través de un único proyecto se obtenga licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada.</p> <p>Así mismo, será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, colindantes con las parcelas que se pretendan construir, en cuyo caso se admite el adosamiento hasta la altura máxima.</p> <p>En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, el Ayuntamiento determinará sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.</p>
ADOSAMIENTOS	Se admite el adosamiento de las viviendas unifamiliares, siempre que no suponga en suelo urbano la aparición de tramos continuos edificados que superen los 40 metros de frente y en asentamientos rurales o agrícolas los 25 metros. A cuyos efectos será obligatorio el fraccionamiento de la construcción o la separación del lindero contiguo. La ruptura del tramo tendrá un ancho mínimo igual a la mayor de las alturas permitidas de la edificación colindante con el mismo.

7.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA : RESIDENCIAL AISLADA

ÁMBITO /DEFINICIÓN	Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales o agrícolas a las que se les asigna el tipo edificatorio de vivienda unifamiliar aislada, dentro de un modelo territorial de ocupación de baja densidad
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<ul style="list-style-type: none"> 0,6 m² construidos/m² suelo, sin superar los 250 metros cuadrados construidos por vivienda y siempre que el resultado sea más restrictivo que la edificabilidad obtenida de la conjunción del resto de los parámetros de aprovechamiento, tales como: ocupación, altura, área de movimiento, fondo edificable, retranqueos...en cuyo caso se aplicará ésta última
PARCELA MÍNIMA	<p>Cuatrocientos (400) metros cuadrados de suelo. Frente mínimo 12 metros. Círculo inscriptible: 12 metros. Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante. Quinientos (500) metros cuadrados, en asentamientos rurales, para las actuaciones comprendidas en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.</p>
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar
COMPATIBILIDAD DE USOS	Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.
CONCURRENCIA DE ZONAS	En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará los correspondientes parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos, que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

<p>Nº DE PLANTAS MÁXIMO</p>	<p>La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular del área. En caso de que no se especifique altura máxima o en caso de interpretación dudosa una (1) planta.</p>
<p>ALTURA MÁXIMA / LÍNEAS DE CORNISA</p>	<p>Cualquier paramento exterior no sobrepasará la altura máxima siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubierta inclinada – altura de cumbre: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cuatro (4) metros para construcciones de una planta. ⇒ Siete (7) metros para construcciones de dos plantas. • Cubierta plana – altura de cornisa (cara superior del último forjado): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tres con cincuenta (3,50) metros para construcciones de una planta. ⇒ Seis con cincuenta (6,50) metros para construcciones de dos plantas. • Para construcciones que admitan mayor altura: $3n + 1$, siendo “n”, el nº máximo de plantas permitidas. • En ningún caso se superará la altura de cornisa de los edificios catalogados adyacentes, en caso de que la normativa particular admita mayor altura se deberá retranquear tres metros mínimo del edificio catalogado. • Salvo especificación distinta de la normativa particular del área, la altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.
<p>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA</p>	<p>Prohibidas</p>
<p>CUERPOS VOLADOS</p>	<p>Se podrán permitir siempre que no sobrepasen la zona de retranqueos, separaciones a linderos y espacios libres obligatorios. A efectos de ocupación máxima se computará la proyección horizontal de la superficie volada sobre el terreno.</p>
<p>SÓTANOS O SEMISÓTANOS</p>	<p>Los sótanos o semisótanos podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos o espacios libres de carácter obligatorio grafados en las fichas de ordenación detallada.</p>
<p>CONSTRUCCIONES AUXILIARES</p>	<p>Se permiten construcciones auxiliares con una vinculación funcional a la vivienda, tales como garajes, barbacoas, lavaderos... Se admite su adosamiento a lindero en una longitud de 12 metros. No superarán los 3 metros de altura. Podrán superar la ocupación máxima permitida hasta un 10%.</p>

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializarse dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.
OCUPACIÓN MÁXIMA	30 % de la parcela.
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO	<p>En edificación aislada en ladera se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al plano de fachada, tomada desde el paramento exterior en que el terreno presente mayor pendiente transversal.</p> <p>En el caso de que no exista diferencia de pendientes, en uno u otro sentido, se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al frente, tomando como frente el paramento por el que tenga el inmueble la entrada principal.</p> <p>En suelo urbano y urbanizable, con carácter general, los fondos edificables no superarán los 12 metros, excepto que la ficha de ordenación detallada del área correspondiente establezca, expresamente, otras condiciones particulares justificadas por regularización de fondos atendiendo a la realidad preexistente y situaciones de consolidación de la zona.</p> <p>En caso de que no se establezca determinación expresa, gráfica o escrita, en la ficha de ordenación detallada o estableciéndola ésta sea de interpretación dudosa, se aplicarán los siguientes parámetros:</p> <p><u>Planta baja:</u> Pendiente menor al 10% = 8 metros máximo. Pendiente mayor o igual 10% y menor de 20% = 10 metros máximo. Pendiente superior o igual al 20% y menor de 30% = 12 metros máximo. En terrenos de pendiente superior al 30% se reducirán a 10 metros y 8 metros en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda o tercera planta <u>Resto de plantas:</u> 8 metros.</p> <p>En suelo rústico, el fondo será de 8 metros máximo, excepto en edificaciones abancaladas de una planta en ladera, en que podrá llegar a 12 metros.</p>

CONDICIONES DE POSICIÓN

ALINEACIONES / DISPOSICIÓN	La edificación se dispondrá paralelamente, en su caso, a los bancales de los terrenos y se desarrollará la mayor de la dimensiones longitudinalmente en el sentido de la menor pendiente.
RETRANQUEO FRONTAL	<p>Con carácter general: 5 metros,</p> <p>Parcelas con frente a carreteras de interés regional o insular 10 m.</p> <p>Excepto que se derive mayor dimensión de los espacios libres obligatorios que limitan el área de movimiento de la edificación y se recogen expresamente en las fichas de ordenación detallada o de la normativa particular del área.</p>
SEPARACIONES A LINDEROS	<p>Con carácter general: 3 metros.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, o que la normativa zonal, aún no superándola, permita alcanzar una segunda planta, colindantes con las parcelas que se pretendan construir, en cuyo caso se admite el adosamiento hasta la altura máxima permitida. • En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, el Ayuntamiento determinará sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.
ADOSAMIENTOS	Se admite el adosamiento de las viviendas unifamiliares, siempre que no suponga en suelo urbano la aparición de tramos continuos edificados que superen los 40 metros de frente y en asentamientos rurales o agrícolas los 25 metros. A cuyos efectos será obligatorio el fraccionamiento de la construcción o la separación del lindero contiguo. La ruptura del tramo tendrá un ancho mínimo igual a la mayor de las alturas permitidas de la edificación colindante con el mismo.

7.8 CONDICIONES GENERALES DE LA SUBZONA: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ÁMBITO /DEFINICIÓN	Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano recogidas como unidades completas tradicionales, según delimitación en las fichas de ordenación detallada, a las que se les asigna el modelo de ocupación preexistente, con condiciones limitativas particulares, en tanto no se desarrollen los Planes Especiales a las que se encuentran remitidas.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<p>En tanto no se desarrolle el Plan Especial, salvo determinación expresa de la ficha de ordenación detallada, la edificabilidad máxima, altura, nº de plantas y demás condiciones limitativas del aprovechamiento serán las preexistentes.</p> <p>Se admiten todo tipo de obras cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, siempre que no impliquen aumento de volumen.</p> <p>Se exceptúa la ampliación, intensificación de usos y nueva planta de edificios de uso dotacional, sin superar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los 2/3 de ocupación de la parcela edificable. - Una planta. - Los 4 metros de altura. La altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.
PARCELA MÍNIMA	En tanto no se desarrolle el Plan Especial no se permitirán agrupaciones o segregaciones de parcela.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar
COMPATIBILIDAD DE USOS	Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.
CONCURRENCIA DE ZONAS	En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará los correspondientes parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos, que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.

