

de sujetarse las edificaciones en sus propias características y en relación con su entorno, se establecen en las Ordenanzas Edificatorias correspondientes, las cuales se completan con la regulación establecida por las Ordenanzas Municipales de Edificación de cada municipio.

d) El planeamiento de desarrollo remitido expresamente por el presente Plan Rector podrá adoptar las determinaciones de estas Ordenanzas Edificatorias o bien, dichos instrumentos podrán definir otras tipologías edificatorias, como variantes de las anteriores o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal dentro de su ámbito de ordenación y con el resto del área de su implantación.

## 2. Condiciones Particulares de la Ordenanza Edificatoria C.

### a) Descripción.

Pertenece esta Ordenanza Edificatoria a aquellas áreas del Suelo Urbano característico de los cascos tradicionales y rurales (antiguos asentamientos costeros y de interior), en donde la trama se ha conformado a través de procesos espontáneos sin planificación de conjunto ni ordenación pormenorizada. Se compone de manzanas en bloque de geometría irregular con diferentes tamaños y formas, en la que la relación edificación-parcela es di-

versa, aunque la alineación de la edificación coincide en su mayor parte con el frente de las parcelas y predomina la tipología edificatoria de la casa en bloque, entre medianeras y con o sin huerto en los casos de núcleos e interior.

### b) Objetivos.

1) Consolidar estas áreas resaltando el valor de la unidad tipológica en la manzana a través de la alineación de la edificación y de su relación con la parcela.

2) Propiciar para las nuevas edificaciones, estar en armonía con las tradicionales del lugar y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

3) Ordenar la homogenización de los frentes marítimos a través de la variante de "característica singular", reconociendo para ello las edificaciones existentes, según la alineación establecida en los planos de Ordenación Pormenorizada que se ajusta a la de los frentes ya consolidados.

### c) Parámetros edificatorios.

Se establecen los siguientes parámetros que regulan las condiciones de implantación del Uso Residencial en la Ordenanza Edificatoria C, quedando exceptuadas de la aplicación de estos parámetros, y con las siguientes determinaciones:

<b>Edificación compacta con UNA planta de altura</b>
C1 / 100 (parcela mínima 100 m <sup>2</sup> )
<b>Edificación compacta singular con UNA planta de altura</b>
C1s / 100 (parcela mínima 100 m <sup>2</sup> )
<b>Edificación compacta con DOS plantas de altura</b>
C2 / 100 (parcela mínima 100 m <sup>2</sup> )

1) Las parcelas residuales inferiores a la superficie establecida como mínima, siempre que hayan sido segregadas y consten con el correspondiente documento público antes de la entrada en vigor de este Plan Rector de Uso y Gestión, y con la condición de que en ellas se pueda construir una vivienda que cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad en vigor y demás legislación que resulte de aplicación.

2) Las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan Rector de Uso y Ges-

tión, cuyas dimensiones de parcela y demás parámetros serán los ya existentes. Para el caso de que pudieran producirse ampliaciones o reformas, serán de aplicación los parámetros de la Ordenanza Edificatoria asignada en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y si se produjeran por adecuación a las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de protección contra incendios vigentes, u otras de aplicación, prevalecerán éstas sobre los parámetros de la Ordenanza Edificatoria asignada.