

REGISTRO AUXILIAR

Fecha: 07/06/2010

SALIDA

Número: 357999

MAOT: 8505 Hora: 10:30

08-7/BDE/DGM/ASJB
EXPTE.03/04 A.S. 2.5



**SR. ALCALDE
DEL AYUNTAMIENTO DE SAN
CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA "JUSTIFICACIÓN DEL ÁREA SUSPENDIDA 2.5, SUELO RÚSTICO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, POR ACUERDO DE LA COTMAC DE 7/10/2004" (EXPTE. 03/04 A.S. 2.5)

Adjunto se remite un ejemplar de la "JUSTIFICACIÓN DEL ÁREA SUSPENDIDA 2.5, SUELO RÚSTICO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, POR ACUERDO DE LA COTMAC DE 7/10/2004", aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C), en sesión de 3 de abril de 2006, debidamente diligenciado.



**La Secretaria de la COTMAC
P.A. Demelza García Marichal**

[Signature]
Santa Cruz de Tenerife, a 7 de junio de 2010

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES (E)	1
CAPITULO I.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN (E) ...	1
Artículo 1 Naturaleza y objeto del Plan General.....	1
Artículo 2 Vigencia, derogaciones y régimen transitorio.....	1
Artículo 3 Efectos y publicidad.....	2
Artículo 4 Revisión del Plan General.....	3
Artículo 5 Modificación del Plan General.....	3
Artículo 6 Interpretación del Plan.....	4
CAPITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN (E)	5
SECCION 1ª.- ORGANOS EJECUTORES-PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCION.....	5
Artículo 7 Órganos Ejecutores.....	5
Artículo 8 Plazos de desarrollo y ejecución.....	5
SECCION 2ª.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	6
Artículo 9 Clases.....	6
Artículo 10 Instrumentos de Planeamiento.....	6
Artículo 11 Instrumentos complementarios de ordenación detallada.....	6
Artículo 12 Otros instrumentos de ordenación. Proyectos de actuación territorial y calificaciones territoriales.....	7
SECCION 3ª.- INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLANEAMIENTO.....	8
Artículo 13 Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas.....	8
TÍTULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO (E)	8
CAPITULO I.- REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL Y DIVISIÓN URBANISTICA DEL SUELO (E)	8
Artículo 14 Régimen urbanístico del suelo.....	8
Artículo 15 Clasificación del suelo.....	9
Artículo 16 Categorías de suelo.....	10
Artículo 17 Uso global del suelo.....	11
Artículo 18 División del suelo en función de la gestión urbanística.....	11
Artículo 19 Situaciones de fuera de ordenación.....	11
Artículo 20 Parcelación.(art.-80 de la LOTENC.).....	13
Artículo 21 Parcelación urbanística.....	14
CAPITULO II.- LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.(E)	14
Artículo 22 Elementos estructurantes.....	14
CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO RUSTICO (E)	15
SECCION 1ª.- CONDICIONES GENERALES	15
Artículo 23 Definición.....	15
Artículo 24 Régimen urbanístico.....	15
Artículo 25 Parcelaciones y Segregaciones Rústicas.....	17
Artículo 26 Parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico. Prevención de nuevos núcleos de población.....	17
SECCION 2ª.- REGIMEN GENERAL DE LOS USOS EN SUELO RUSTICO	18
Artículo 27 Usos característicos.....	18

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha 3 DE ABRIL DE 2006.

En Santa Cruz de Tenerife, 4 de junio de 2010.

La Secretaria de la COTMAC
P.A. Demelza García Marichal



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento es COPIA fiel del documento original en formato digital firmado electrónicamente en el que consta que se corresponde con el documento aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 13/07/2006 (Documento refundido de las Normas Urbanísticas del P.G.O. que incorpora la nueva redacción del artículo 225).

La Secretaria de la COTMAC
P.A. Demelza García Marichal

En Santa Cruz de Tenerife, 4 de junio de 2010.





Artículo 28 Usos permitidos y prohibidos.....	18
Artículo 29 Régimen del suelo rústico de protección Natural (RPN).....	20
Artículo 30 Régimen del suelo rústico de protección Paisajística 1 (RPP1).....	22
Artículo 31 Régimen del suelo rústico de protección Paisajística 2 (RPP2).....	25
Artículo 32 Régimen del suelo rústico de protección Costera (RPC).....	26
Artículo 33 Régimen del suelo rústico de protección agraria tradicional 1 (RAT1).....	27
Artículo 34 Régimen del suelo rústico de protección agraria tradicional 2 (RAT2).....	29
Artículo 35 Régimen del suelo rústico de protección agraria tradicional 3 (RAT3).....	29
Artículo 36 Régimen del suelo rústico de protección agraria intensiva 1 (RAI1).....	31
Artículo 37 Régimen del suelo rústico de protección agraria intensiva 2 (RAI2).....	32
Artículo 38 Régimen del suelo rústico de protección Hidrológica-1 (RPH1).....	33
Artículo 39 Régimen del suelo rústico de protección Hidrológica-2 (RPH2).....	34
Artículo 40 Régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras (RPI).....	35
Artículo 41 Régimen del suelo rústico Asentamiento Rural (RAR).....	36
Artículo 42 Condiciones para la edificación de una parcela en asentamiento rural.....	37
CAPITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE (E)	37
Artículo 43 Definición y delimitación.....	37
Artículo 44 Suelo Urbanizable sectorizado. Definición.....	38
Artículo 45 División del suelo urbanizable sectorizado.....	39
Artículo 46 Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.....	40
Artículo 47 Régimen urbanístico de la propiedad.....	40
Artículo 48 Obligaciones y cargas de los propietarios.....	41
Artículo 49 Actuaciones en suelo urbanizable sectorizado no ordenado previas al desarrollo de los sectores.....	42
Artículo 50 Requisitos para poder edificar.....	42
Artículo 51 Ejecución del planeamiento.....	44
Artículo 52 Reservas de suelo para dotaciones.....	44
Artículo 53 Ejecución anticipada de sectores.....	44
Artículo 54 Revisión del programa.....	45
CAPITULO V.- REGIMEN DEL SUELO URBANO (E)	45
Artículo 55 Definición y delimitación.....	45
Artículo 56 División del suelo urbano.....	46
Artículo 57 Contenido.....	47
Artículo 58 Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.....	47
Artículo 59 Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.....	48
Artículo 60 Edificación previa a la condición de solar.....	49
CAPITULO VI.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES (E).....	51
Artículo 61 Definición, delimitación e identificación.....	51
Artículo 62 Regulación de los sistemas generales.....	51
Artículo 63 Titularidad y Régimen Urbanístico.....	52
Artículo 64 Obtención de los Sistemas Generales.....	52
Artículo 65 Programación.....	52
CAPITULO VII.- CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO (E)	53
Artículo 66 Patrimonio histórico.....	53
Artículo 67 Protección del patrimonio histórico.....	53
Artículo 68 Planes y Normas Especiales para la Protección.....	54
Artículo 69 Área de Influencia del Patrimonio Histórico.....	54
Artículo 70 Documentación mínima para la solicitud de licencias de obras.....	54
Artículo 71 Ámbitos de protección.....	55



TÍTULO TERCERO.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION (P) ...	56
CAPITULO I.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (P)	56
Artículo 72 Planes parciales.....	56
Artículo 73 Planes especiales.....	65
Artículo 74 Estudios de detalle.....	65
Artículo 75 Catálogos complementarios de planeamiento.....	67
Artículo 76 Normas especiales de protección.....	67
Artículo 77 Ordenanzas municipales.....	68
Artículo 78 Registro de bienes catalogados y de servidumbres.....	68
CAPITULO II.- INSTRUMENTOS DE GESTION (P).....	69
SECCION 1ª.- Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas... 69	69
Artículo 79 Principios básicos de la gestión urbanística.....	69
Artículo 80 Actuaciones públicas y privadas.....	70
Artículo 81 Ejecución del planeamiento.....	70
Artículo 82 Delimitación de unidades de actuación.....	71
Artículo 83 Prioridades de ejecución.....	72
Artículo 84 Modalidades de la gestión urbanística.....	72
SECCION 2ª.- Actuaciones sistemáticas	72
Artículo 85 Actuaciones sistemáticas de ejecución.....	72
SECCION 3ª.- Parcelaciones Urbanísticas.....	74
Artículo 86 Parcelaciones.....	74
Artículo 87 Parcelaciones Urbanísticas.....	75
Artículo 88 Proyecto de parcelación.....	75
TÍTULO CUARTO.- ESPACIOS LIBRES, ZONAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO Y EDIFICACION EN SUELO RUSTICO. CONDICIONES(P)	76
CAPITULO I.- ESPACIOS LIBRES(P)	76
Artículo 89 Definición.....	76
Artículo 90 Categorías y condiciones.....	76
Artículo 91 Condiciones de aplicación.....	77
Artículo 92 Usos compatibles con el libre público.....	78
CAPITULO II.- ZONAS DE EDIFICACION(P).....	78
SECCION 1ª CONDICIONES GENERALES.....	78
Artículo 93 Zonas de Edificación.....	78
SECCION 2ª GRUPO 1 DE EDIFICACION CERRADA: EC(n)CO, EC(nA)CO, ECx(n)CO, ECx(nA)CO, EC(n)HT, EC(n)DO, EC(n)SP, EC(n)SA, EC(n)SC, ECp(n)DO, ECp(n)SP, ECp(n)SA, ECp(n)SC. EC(n)UT, EC(n)OF, EC(n)SR y EC(1)ES.....	80
Artículo 94 Edificación Cerrada Grupo 1.....	80
Artículo 95 Condiciones de forma.....	80
Artículo 96 Condiciones de posición.....	81
Artículo 97 Condiciones de volumen y forma.....	81
Artículo 98 Condiciones de uso.....	82
SECCION 3ª GRUPO 2 DE EDIFICACION CERRADA ECr(2)UF	83
Artículo 99 Edificación Cerrada Grupo 2.....	83
Artículo 100 Condiciones de forma.....	83
Artículo 101 Condiciones de posición.....	83
Artículo 102 Condiciones de volumen y forma.....	84
Artículo 103 Condiciones de uso.....	84



SECCION 4ª GRUPO 3 DE EDIFICACION CERRADA (EC(2)IN).	85
Artículo 104 Edificación Cerrada Grupo 3.	85
Artículo 105 Condiciones de forma.	85
Artículo 106 Condiciones de posición.	85
Artículo 107 Condiciones de volumen y forma.	86
Artículo 108 Condiciones de uso.	86
SECCION 5ª GRUPO 4 DE EDIFICACION CERRADA ECk(2)IN.	87
Artículo 109 Edificación Cerrada Grupo 4.	87
Artículo 110 Condiciones de forma.	87
Artículo 111 Condiciones de posición.	87
Artículo 112 Condiciones de volumen y forma.	88
Artículo 113 Condiciones de uso.	88
SECCION 6ª GRUPO 5 DE EDIFICACION CERRADA (ECe(2)IN).	89
Artículo 114 Edificación Cerrada Grupo 5.	89
Artículo 115 Condiciones de forma.	89
Artículo 116 Condiciones de posición.	89
Artículo 117 Condiciones de volumen y forma.	89
Artículo 118 Condiciones de uso.	90
SECCION 7ª GRUPO 6 DE EDIFICACION CERRADA EC(n)PK y EC(0)PK.	90
Artículo 119 Edificación Cerrada Grupo 6.	90
Artículo 120 Condiciones de forma.	90
Artículo 121 Condiciones de posición.	91
Artículo 122 Condiciones de volumen y forma.	91
Artículo 123 Condiciones de uso.	92
SECCION 8ª GRUPO 1 DE EDIFICACION ABIERTA(EA(n)CO) y (EA(n)HT).	92
Artículo 124 Edificación Abierta Grupo 1.	92
Artículo 125 Condiciones de forma.	92
Artículo 126 Condiciones de posición.	93
Artículo 127 Condiciones de volumen y forma.	94
Artículo 128 Condiciones de uso.	94
SECCION 9ª GRUPO 2 DE EDIFICACION ABIERTA EAh(2)CO.	95
Artículo 129 Edificación Abierta Grupo 2.	95
Artículo 130 Condiciones de forma.	95
Artículo 131 Condiciones de posición.	95
Artículo 132 Condiciones de volumen y forma.	96
Artículo 133 Condiciones de uso.	96
SECCION 10ª GRUPO 3 DE EDIFICACION ABIERTA EAi(2)CO.	97
Artículo 134 Edificación Abierta Grupo 3.	97
Artículo 135 Condiciones de forma.	97
Artículo 136 Condiciones de posición.	97
Artículo 137 Condiciones de volumen y forma.	98
Artículo 138 Condiciones de uso.	98
SECCION 11ª GRUPO 4 DE EDIFICACION ABIERTA EAj(3)CO.	99
Artículo 139 Edificación Abierta Grupo 4.	99
Artículo 140 Condiciones de forma.	99
Artículo 141 Condiciones de posición.	99
Artículo 142 Condiciones de volumen y forma.	99



Artículo 143 Condiciones de uso. 100

SECCION 12ª GRUPO 5 DE EDIFICACION ABIERTA EAa(2)UF. 101

Artículo 144 Edificación Abierta Grupo 5. 101

Artículo 145 Condiciones de forma. 101

Artículo 146 Condiciones de posición. 101

Artículo 147 Condiciones de volumen y forma. 102

Artículo 148 Condiciones de uso. 102

SECCION 13ª GRUPO 6 DE EDIFICACION ABIERTA EAb(2)UF. 103

Artículo 149 Edificación Abierta Grupo 6. 103

Artículo 150 Condiciones de forma. 103

Artículo 151 Condiciones de posición. 103

Artículo 152 Condiciones de volumen y forma. 104

Artículo 153 Condiciones de uso. 104

SECCION 14ª GRUPO 7 DE EDIFICACION ABIERTA EAc(2)UF y EAd(2)UF
..... 105

Artículo 154 Edificación Abierta Grupo 7. 105

Artículo 155 Condiciones de forma. 105

Artículo 156 Condiciones de posición. 105

Artículo 157 Condiciones de volumen y forma. 105

Artículo 158 Condiciones de uso. 106

SECCION 15ª GRUPO 8 DE EDIFICACION ABIERTA EAr(2)UF. 106

Artículo 159 Edificación Abierta Grupo 8. 106

Artículo 160 Condiciones de forma. 107

Artículo 161 Condiciones de posición. 107

Artículo 162 Condiciones de volumen y forma. 107

Artículo 163 Condiciones de uso. 108

SECCION 16ª GRUPO 9 DE EDIFICACION ABIERTA EA(3)IN. 108

Artículo 164 Edificación Abierta Grupo 9. 108

Artículo 165 Condiciones de forma. 108

Artículo 166 Condiciones de posición. 109

Artículo 167 Condiciones de volumen y forma. 109

Artículo 168 Condiciones de uso. 110

SECCION 17ª GRUPO 10 DE EDIFICACION ABIERTA EAf(5)IN y
EAq(5)IN). 110

Artículo 169 Edificación Abierta Grupo 10. 110

Artículo 170 Condiciones de forma. 110

Artículo 171 Condiciones de posición. 110

Artículo 172 Condiciones de volumen y forma. 111

Artículo 173 Condiciones de uso. 111

SECCION 18ª GRUPO 11 DE EDIFICACION ABIERTA (EA(n)DO, EA(n)SP,
EA(n)SA, EA(n)SC), EAr(2)DO, EAr(2)SC, EAr(2)SP (EAp(n)DO, EAp(n)SP, EAp(n)SA,
EAp(n)SC). 112

Artículo 174 Edificación Abierta Grupo 11. 112

Artículo 175 Condiciones de forma. 112

Artículo 176 Condiciones de posición. 112

Artículo 177 Condiciones de volumen y forma. 112

Artículo 178 Condiciones de uso. 113



SECCION 19ª GRUPO 12 DE EDIFICACION ABIERTA EA(n)UT, EA(n)OF y EA(n)PK	113
Artículo 179 Edificación Abierta Grupo 12.	113
Artículo 180 Condiciones de forma.	113
Artículo 181 Condiciones de posición.	114
Artículo 182 Condiciones de volumen y forma.	114
Artículo 183 Condiciones de uso.	115
SECCION 20ª GRUPO 13 DE EDIFICACION ABIERTA EA_g(4)UT	115
Artículo 184 Edificación Abierta Grupo 13.	115
Artículo 185 Condiciones de forma.	115
Artículo 186 Condiciones de posición.	115
Artículo 187 Condiciones de volumen y forma.	116
Artículo 188 Condiciones de uso.	116
SECCION 21ª GRUPO 14 DE EDIFICACION ABIERTA EA(1)ES.	116
Artículo 189 Edificación Abierta Grupo 14.	116
Artículo 190 Condiciones de forma.	116
Artículo 191 Condiciones de posición.	116
Artículo 192 Condiciones de volumen y forma.	117
Artículo 193 Condiciones de uso.	118
SECCION 22ª GRUPO 15 DE EDIFICACION ABIERTA (EA_t(4)SC).	119
Artículo 194 Edificación Abierta Grupo 15.	119
Artículo 195 Condiciones de forma.	119
Artículo 196 Condiciones de posición.	119
Artículo 197 Condiciones de volumen y forma.	119
Artículo 198 Condiciones de uso.	120
SECCION 23ª GRUPO 16 DE EDIFICACION ABIERTA EA_v(4)CO.	120
Artículo 199 Edificación Abierta Grupo 16.	120
Artículo 200 Condiciones de forma.	120
Artículo 201 Condiciones de posición.	121
Artículo 202 Condiciones de volumen y forma.	121
SECCION 24ª GRUPO DE EDIFICACION MIXTA (EM(2)RS)	122
Artículo 203 Edificación Mixta.	122
Artículo 204 Condiciones de forma.	122
Artículo 205 Condiciones de posición.	122
Artículo 206 Condiciones de volumen y forma.	123
Artículo 207 Condiciones de uso.	123
SECCION 25ª GRUPO DE CASCO TRADICIONAL CT(2)UF	124
Artículo 208 Casco Tradicional.	124
Artículo 209 Condiciones de forma.	124
Artículo 210 Condiciones de posición.	124
Artículo 211 Condiciones de volumen y forma.	125
Artículo 212 Condiciones de uso.	126
SECCION 26ª GRUPO 17 DE EDIFICACION ABIERTA (EA(4)DT).	126
Artículo 213 Edificación Abierta Grupo 17.	126
Artículo 214 Condiciones de forma.	127
Artículo 215 Condiciones de posición.	127
Artículo 216 Condiciones de volumen y forma.	127
Artículo 217 Condiciones de uso.	128



SECCION 27ª GRUPO 18 DE EDIFICACION ABIERTA (EA(1)CMP)	128
Artículo 218 Edificación Abierta Grupo 18.	128
Artículo 219 Condiciones de forma.	128
Artículo 220 Condiciones de posición.	128
Artículo 221 Condiciones de volumen y forma.....	129
Artículo 222 Condiciones de uso.....	129
SECCION 28ª CONDICIONES PARA EL GRUPO DE EDIFICACIONES SINGULARES	130
Artículo 223 Edificación Singular.	130
CAPITULO III. - EDIFICACIONES EN SUELO RUSTICO (P)	130
Artículo 224 Edificaciones autorizables.....	130
Artículo 225 Condiciones de las actividades agrarias y de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.	130
Artículo 226 Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.....	134
Artículo 227 Condiciones generales para las actividades extractivas.....	135
Artículo 228 Condiciones de las obras públicas de infraestructuras y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas y a la conservación del medio físico y del paisaje.....	136
Artículo 229 Condiciones de la edificación vinculada a actividades no industriales declaradas de utilidad pública o interés social.	137
Artículo 230 Condiciones de la edificación vinculada las instalaciones de acampadas.	138
Artículo 231 Condiciones de las actividades de ocio y recreo al aire libre.....	138
Artículo 232 Condiciones de las estaciones de suministro combustible.....	139
Artículo 233 Condiciones generales para el vertido de residuos sólidos.....	139
Artículo 234 Condiciones generales de la restauración de la vegetación.....	140
Artículo 235 Condiciones generales de la Red Viaria.....	140
Artículo 236 Condiciones generales de los vallados.....	141
Artículo 237 Condiciones generales de los movimientos de tierra.....	142
TÍTULO QUINTO.- CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.(P)	142
CAPITULO I. - PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO(P)	142
Artículo 238 Condiciones de los tipos de obras.....	142
Artículo 239 Obras de consolidación.....	142
Artículo 240 Obras de mantenimiento.....	143
Artículo 241 Obras de restauración.....	143
Artículo 242 Obras de reforma.....	144
Artículo 243 Obras de reestructuración.....	144
Artículo 244 Categorías de protección.....	145
Artículo 245 Protección Monumental.....	145
Artículo 246 Protección Estructural.....	146
Artículo 247 Protección Ambiental.....	147
Artículo 248 Alcance de la catalogación.....	148
Artículo 249 Usos compatibles en edificios catalogados.....	149
Artículo 250 Protección de la parcela.....	149
Artículo 251 Supresión de elementos añadidos.....	149
Artículo 252 Tratamiento de las plantas bajas.....	149
Artículo 253 Documentación para la solicitud de licencias.....	150
Artículo 254 Mantenimiento del patrimonio e intervención en los edificios catalogados.....	150



CAPITULO II. - PROTECCION DE LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS (P)	150
Artículo 255 Condiciones de uso.....	150
Artículo 256 Condiciones de protección.....	151
CAPITULO III. - PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTORICOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS (P)	151
Artículo 257 Condiciones de uso.....	151
Artículo 258 Condiciones de protección.....	151
CAPITULO IV. - CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL CASCO HISTORICO DE LA LAGUNA(P)	151
Artículo 259 Plan Especial de Protección y Reforma Interior.....	151
Artículo 260 Niveles de Protección.....	152
Artículo 261 Condiciones de Protección.....	152
Artículo 262 Altura de edificación.....	153
Artículo 263 Sótanos y semisótanos.....	153
Artículo 264 Cubiertas.....	153
Artículo 265 Composición de la fachada.....	154
Artículo 266 Materiales de fachada.....	154
Artículo 267 Composición de la planta.....	155
Artículo 268 Edificios de esquina.....	155
Artículo 269 Anuncios.....	155



TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES (E)

CAPITULO I.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN (E)

Artículo 1

Naturaleza y objeto del Plan General.

- 1.- El presente Plan General de Ordenación Urbanística de San Cristóbal de La Laguna, constituye la Adaptación del mismo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LOTENC)
- 2.- El Plan General de Ordenación Urbanística de San Cristóbal de La Laguna es el instrumento de ordenación integral del Municipio, para lo que define los elementos de su estructura general y clasifica el suelo, estableciendo: el planeamiento urbanístico del Municipio; el régimen jurídico-urbanístico aplicable a cada clase y categoría del suelo; la ejecución y gestión del proceso urbanizador; el fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y la edificación.
- 3.- Con arreglo a la legislación urbanística vigente quedan sujetos al Plan General todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación. El Plan General posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la LOTENC efectúa.
- 4.- El presente Plan General desarrolla las determinaciones exigidas en el artículo 32 de la LOTENC y tiene por objeto específico establecer la ordenación estructural y pormenorizada del municipio, constituyendo el modelo de ocupación del territorio y del desarrollo urbano, los elementos básicos de la estructura general del territorio, clasifica el suelo, establece los elementos fundamentales de la estructura general necesaria para la ordenación urbanística del territorio, categoriza las diferentes clases de suelo, comprende las medidas de protección de los bienes de dominio público y establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como del plazo mínimo de su vigencia.
- 5.- El presente documento no modifica sustancialmente al Plan General que sustituye, por lo tanto, la documentación referente a : Memoria de información urbanística, el Contenido Ambiental y los planos de información urbanística y de contenido ambiental, se entiende son los del vigente Plan General aprobado definitivamente tras la tramitación de su revisión por este Ayuntamiento siguiendo el procedimiento establecido, por Orden de la Consejería de 25 de enero de 2000

Artículo 2

Vigencia, derogaciones y régimen transitorio.

- 1.- El Plan General entrará en vigor desde la fecha oficial de publicación y tendrá vigencia



indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder durante este periodo y con arreglo a lo dispuesto en la LOTENC y posteriores modificaciones de la misma.

2. - La presente Adaptación del Plan General de San Cristóbal de La Laguna a la LOTENC, de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2ª.3 de la misma, sustituye plenamente al precedente Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 25 de Enero de 2000, entrando en vigor el 8 de Junio de 2000 con las excepciones establecidas en el punto 5 del artículo anterior y salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resulten procedentes al amparo de la LOTENC. Deroga además las siguientes modificaciones puntuales y revisiones:

1.-Modificación Puntual PGOU, cambio de uso de parcela situada frente a la Plaza del Cristo de equipamiento sociocultural a equipamiento sanitario-asistencial.
Aprobación definitiva: 11 de Enero de 2002

2.-Modificación Puntual PGOU, ampliación de Rotonda prevista en Cruce de San Benito.
Aprobación definitiva: 5 de Noviembre de 2002

3.-Modificación Puntual del PGOU en el SUR Geneto-1
Aprobación definitiva: 6 de Mayo de 2003

4.-Modificación Puntual del PGOU, relativa a cambio de uso de las parcelas LL-21 y LL-22, situadas en el Polígono El Rosario, de Sistema General Docente 13 por Equipamiento Sanitario Asistencial para la construcción del nuevo Hospital Nª.Sª. de los Dolores.
Aprobación definitiva: 31 de Julio de 2001

5.-Revisión Parcial del PGOU de La Laguna, que afecta a los barrios de Vistabella, Hospital, Ofra, La Candelaria y Salud Alto. Acuerdo de la COTMAC de 29 de Mayo de 2002.

3. - Los planes parciales o especiales, las unidades de actuación y cualesquiera otras figuras equivalentes de desarrollo urbano que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren "en curso de ejecución" con arreglo a Ley, podrán mantendrán su vigencia en régimen transitorio con las condiciones que el presente Plan establezca.

4. - Serán en todo caso de aplicación a los planes de régimen transitorio las determinaciones del Plan General referentes a aspectos no regulados en la normativa particular de dichos planes. Los casos de interpretación dudosa que pueda presentar dicha normativa particular se resolverán también por referencia a la del Plan General.

Artículo 3 Efectos y publicidad.

1. - El Plan General y los Planes que lo desarrollen, conforme al artículo 44 LOTENC, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, vinculantes, inmediatamente ejecutivos y obligatorios.

2. - Cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar toda la documentación del presente Plan General en un ejemplar completo y diligenciado al que se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva.

Asimismo los particulares podrán solicitar por escrito la información del régimen urbanístico



aplicable a una finca, unidad o sector debidamente identificado, de tal manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

Artículo 4 Revisión del Plan General.

1.- De conformidad con el artículo 46 LOTENC se entiende por revisión del Plan General la adopción de unos nuevos criterios respecto de la estructura urbanística y ordenación territorial o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación; por la alteración de cualquiera de los elementos de ordenación estructural; cuando se pretenda la reclasificación del suelo rústico como urbanizable o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2.- El Plan General se revisará a los ocho años de vigencia sin perjuicio de que se pueda efectuar una revisión anticipada si se produce alguna de las circunstancias expresadas en el apartado anterior por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Si se aprueba un Instrumento de Ordenación de los Recursos Naturales que comprenda al Municipio de San Cristóbal de La Laguna y que disponga una revisión de este Plan General.
- b) Elección de un modelo territorial distinto al que este Plan contiene.
- c) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- d) Que las previsiones de los niveles de dotaciones urbanísticas exijan una mayor superficie de suelo destinado a dotaciones públicas pertenecientes a la estructura general, porque sea necesario por la evolución demográfica o por aplicación de nueva normativa de rango suficiente que así lo determine.
- e) Por el agotamiento del suelo urbanizable por cumplimiento de sus previsiones y se detecte la necesidad de clasificar nuevo suelo urbanizable.
- f) En los casos previstos en el artículo 45 LOTENC, siguiendo los trámites especificados en el mismo, o cuando lo acuerde el Pleno de la Corporación Municipal.

3.- El programa de actuación será adaptado transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste.

4.- La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 45 LOTENC

Artículo 5 Modificación del Plan General.

1.- Se entiende por modificación, de acuerdo al artículo 46 LOTENC, toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General que no sea considerada revisión de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que solamente afectan de modo puntual y aislado a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, con la excepción del suelo rústico.

2.- No se considerarán, modificaciones del Plan:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Normas urbanísticas



Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase o a cualquier superficie de cesión obligatoria y gratuita.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan que el Ayuntamiento considere que es necesario puntualizar sin que con ello se pueda cambiar el sentido de la Norma de aplicación.

d) Las rectificaciones del catálogo de edificios protegidos producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

3.- Cada modificación se ajustará a lo previsto en el artículo 46 LOTENC y además a las especificaciones de las presente Normas.

4.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Artículo 6 Interpretación del Plan.

1.- La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.

2.- Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios, salvo que por la reducida significación del objeto proceda su interpretación simple con arreglo al apartado anterior. En tales casos prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general.

3.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan y teniéndose en cuenta la realidad social del momento en que se apliquen. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita. Normas Urbanísticas y Memoria.



- Planos.
- Regularidad y/o continuidad de los trazados.
- Criterios generales de planeamiento.
- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los planos.

4.- Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a los que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si surgieran entre determinaciones de superficies fijas y en porcentajes o coeficientes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

5.- La delimitación gráfica de sectores, unidades de actuación y sistemas generales podrá ajustarse, si existe imprecisión por la escala de los planos, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo siempre que no se cambie significativamente (en más o menos un 5% del total) el tamaño o forma de los mismos.

CAPITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN (E)

SECCION 1ª.- ORGANOS EJECUTORES-PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCION

Artículo 7 Órganos Ejecutores.

1.- El desarrollo y la ejecución del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, sin perjuicio de la participación de otras Administraciones Públicas y los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presente Normas Urbanísticas.

2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los Organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Canarias corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios, equipamientos y obras dentro de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del Plan.

Artículo 8 Plazos de desarrollo y ejecución.

1.- Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del Plan General se sujetarán a las prioridades indicadas en el Programa de Actuación. Su incumplimiento facultará al Ayuntamiento, previa consideración del interés urbanístico y declaración formal de incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, establecer o sustituir los sistemas de actuación aplicables, y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren necesarios. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de los suelos urbanizables, o incluso modificar su régimen urbanístico mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

2.- Si no está prevista la previa aprobación de algún instrumento urbanístico de desarrollo, las Normas urbanísticas



agrícolas, se propone la integración de dichas actividades con las del uso específico de los parques urbanos (parque eco-rural).

2.- Parque Urbano (ELPU). Son aquellos espacios libres de uso público cuya superficie supera dos hectáreas (2 Ha.), puede inscribirse en ella un círculo de cincuenta metros (50 mts.) de diámetro y su misión sea ofrecer un espacio verde de uso público para esparcimiento de la población cuyo ámbito de influencia sea superior al barrio. Se admite la edificación para uso de equipamiento socio-cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

3.- Parque deportivo (ELPD). Son aquellos espacios libres de uso público destinados preferentemente a la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados. La edificación correspondiente a estos últimos supondrá una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque. Las áreas no ocupadas por las instalaciones, al aire libre o cerradas, representarán al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas.

4.- Parque cultural-recreativo (ELPC.) Son aquellos espacios libres de uso público destinados a albergar ferias, parques de atracciones, actividades culturales, etc. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Podrán disponerse en edificación siempre que ésta no ocupe más del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas.

5.- Parques Locales (ELPQ). Son aquellos espacios de uso público de dimensión superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en los que puede inscribirse un círculo de treinta metros (30 mts.) de diámetro y que permiten la estancia de personas. La plantación de arbolado y plantas ornamentales ocupará al menos, el sesenta por ciento (60%) de su superficie.

6.- Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas (ELAJ). Son aquellos espacios de uso público de dimensión superior a los doscientos metros cuadrados (200 m²) en los que puede inscribirse un círculo de doce metros (12 mts.) de diámetro. Tienen por función el embellecer los entornos urbanos y espacios libres de la red viaria mediante la vegetación, permitiendo la estancia de personas y el juego de niños.

7.- Áreas peatonales y Plazas (ELAP) . Son espacios libres de uso público de superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m²). Estarán pavimentadas al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

Artículo 91 Condiciones de aplicación.

1-. No podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones mínimas exigibles (5 m²/hab), lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20%). La superficie de los parques incluidos en la categoría 1ª (Parque Periurbano) sólo se computará, a estos efectos, en un cincuenta por ciento (50%) de la delimitada en los planos de ordenación.



2.- Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Se tendrá especialmente en cuenta las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en el diseño de los mismos.

Artículo 92 Usos compatibles con el libre público.

1.- Cualquier otro uso es incompatible con el libre público salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 1ª, y los de carácter cultural, deportivo y recreativo en las condiciones fijadas, para cada una de las categorías.

2.- En los parques pertenecientes a la categoría 1ª (parques periurbanos, PPU) sólo se admiten los usos agrícolas y ganaderos existentes, en condiciones iguales a las establecidas para el Suelo Rústico de Protección Paisajística (PP) (En los parques de la Mesa Mota, San Roque, Montaña El Cuervo y Ladera de San Matías), y de Protección de los Ámbitos de la Agricultura Tradicional (En los parques de San Diego y Montaña Brujitos).

Los Planes especiales que se redacten sobre cada uno de los ámbitos señalados a los distintos parques periurbanos definirán las condiciones características de los distintos usos de equipamiento sociocultural admisibles en los mismo, así como la compatibilidad del uso residencial (unifamiliar), ya existente o ligado al uso agropecuario de los terrenos. También podrá ser admitida la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes.

3.- En aquellas zonas definidas como ELAJ o ELAP y que bajo ellas existan a la entrada en vigor del presente Plan, locales de titularidad privada, se permitirán en ellos los siguientes usos, debiendo cumplir con la normativa sectorial:

- Comercial en categoría 2ª
- Salas de reunión en categoría 1ª
- Oficinas.

CAPITULO II.- ZONAS DE EDIFICACION(P)

SECCION 1ª CONDICIONES GENERALES

Artículo 93 Zonas de Edificación.

En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela se distinguen las siguientes zonas de edificación básicas:

A) Edificación cerrada. Se entiende por tal la edificación adosada a todos los colindantes conformando fachada continua a la vía o espacio público. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total, o limitada tanto por el fondo edificable, como por una línea de disposición obligatoria de la edificación hacia el interior de la manzana. Se distinguen los siguientes grupos según el uso característico o principal, o en función de las características especiales que le son de aplicación por provenir de algún planeamiento de desarrollo anterior al vigente Plan General:



- 1-. Edificación cerrada para uso residencial colectivo (**EC(n)CO**), (**ECx(n)CO**), para uso turístico (**EC(n)HT**), para uso de Dotación (**EC(n)DO**, **EC(n)SP**, **EC(n)SA**, **EC(n)SC**) y Equipamientos (**ECp(n)DO**, **ECp(n)SP**, **ECp(n)SA**, **ECp(n)SC**), y para uso terciario comercial, de aparcamientos, de oficinas y salas de reunión (**EC(n)UT**, **EC(n)OF**, **EC(n)SR**).
- 2-. Edificación cerrada en los asentamientos rurales (**ECr(2)UF**)
- 3-. Edificación cerrada para uso industrial (**EC(2)IN**)
- 4-. Edificación cerrada para uso industrial sin retranqueo a vía (**Eck(2)IN**)
- 5-. Edificación cerrada para uso industrial en el ámbito de la unidad de actuación en régimen transitorio correspondiente al antiguo Plan Parcial Polígono 5 (**ECe(2)IN**)
- 6-. Edificación cerrada en edificio sobre rasante para uso de aparcamientos (**EC(n)PK**) y edificación cerrada bajo patio de manzana para uso de aparcamientos (**EC(0)PK**).

B) Edificación abierta. Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública. Se distinguen los siguientes grupos según el uso característico o principal o en función de las características especiales que le son de aplicación por provenir de algún planeamiento de desarrollo anterior al vigente Plan General:

- 1-. Edificación abierta para uso residencial colectivo (**EA(n)CO**), y edificación abierta para uso turístico (**EA(n)HT**).
- 2-. Edificación abierta tipo "A" para uso residencial colectivo en el ámbito del Plan Parcial Porlier (**EAh(2)CO**).
- 3-. Edificación abierta tipo "B" para uso residencial colectivo en el ámbito del Plan Parcial Porlier (**EAI(2)CO**).
- 4-. Edificación abierta tipo "C" para uso residencial colectivo en el ámbito del Plan Parcial Porlier (**EAj(3)CO**).
- 5-. Edificación abierta para uso residencial vivienda unifamiliar en hilera (**EAA(2)UF**)
- 6-. Edificación abierta para uso residencial vivienda unifamiliar pareada (**EAb(2)UF**)
- 7-. Edificación abierta para uso residencial vivienda unifamiliar aislada en parcela de 500 m² (**EAc(2)UF**) y en parcela de 700 m² (**EAd(2)UF**)
- 8-. Edificación abierta en los asentamientos rurales (**EAR(2)UF**)
- 9-. Edificación abierta para uso industrial (**EA(3)IN**)
- 10-. Edificación abierta para uso industrial en el ámbito de la unidad de actuación en régimen transitorio correspondiente al antiguo Plan Parcial Polígono 5 (**Eaf(5)IN**) y (**EAq(5)IN**)
- 11-. Edificación abierta para uso de Dotaciones (**EA(n)DO**, **EA(n)SP**, **EA(n)SA**, **EA(n)SC**) y Equipamientos (**EAp(n)DO**, **EAp(n)SP**, **EAp(n)SA**, **EAp(n)SC**).
- 12-. Edificación abierta para uso terciario (**EA(3)UT**), y edificación abierta para uso terciario de Salas de Reunión (**EA(2)SR**)
- 13-. Edificación abierta para uso terciario en el ámbito del antiguo Plan Especial de los Sistemas Generales (**EAg(4)UT**)
- 14-. Edificación abierta para uso de estación de servicios. (**EA(1)ES**).
- 15-. Edificación abierta para uso de equipamiento sociocultural en el ámbito del Plan parcial Mayber (**EAt(4)SC**).
- 16-. Edificación abierta para uso residencial en el ámbito del Plan parcial Mayber (**EAv(4)CO**).
- 17-. Edificación Abierta para uso característico de Equipamiento Sociocultural en las categoría 4ª (Deportivo) (**EA(4)DT**).
- 18-. Edificación Abierta para uso característico de Camping (**EA(1)CMP**).

C) Edificación Mixta. Se entiende por tal la zona de edificación que se ha consolidado con tipologías diversas, en algunos casos cerradas y otros aisladas para uso característico o principal de residencial unifamiliar y/o colectivo. (**EM(2)RS**)



D) Casco Tradicional. Se entiende por tal la zona de edificación que se ha consolidado en tramas irregulares y con accesos por pequeños peatonales, siendo su uso característico el de residencial unifamiliar y/o colectivo. (CT(2)UF)

E) Edificación Singular. Se entiende por tal la zona de edificación donde en la actualidad existe una edificación con algún grado de protección y que se encuentra rodeada por espacios libres de uso público, siendo su altura máxima la existente. (ES(e)UT, (ES(e)SC), (ES(e)CO), (ES(e)DO), (ES(e)HT), (ES(e)RS), (ES(e)SA), (ES(e)SP), (ES(e)SR), (ES(e)UF).

SECCION 2ª GRUPO 1 DE EDIFICACION CERRADA: EC(n)CO, EC(nA)CO, ECx(n)CO, ECx(nA)CO, EC(n)HT, EC(n)DO, EC(n)SP, EC(n)SA, EC(n)SC, ECp(n)DO, ECp(n)SP, ECp(n)SA, ECp(n)SC. EC(n)UT, EC(n)OF, EC(n)SR y EC(1)ES.

Artículo 94

Edificación Cerrada Grupo 1.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos:

Edificación Cerrada para uso residencial Colectivo (edificio de viviendas) EC(n)CO, EC(nA)CO, ECx(n)CO y ECx(nA)CO.

Edificación Cerrada para uso turístico (EC(n)HT)

Edificación Cerrada para uso de Dotación (Docente, Servicio Público, Sanitario Asistencial y SocioCultural) (EC(n)DO, EC(n)SP, EC(n)SA, EC(n)SC)

Edificación Cerrada para uso de Equipamientos (Docente, Servicio Público, Sanitario Asistencial y SocioCultural) (ECp(n)DO, ECp(n)SP, ECp(n)SA, ECp(n)SC)

Edificación Cerrada para Uso Terciario comercial, de Oficinas, Salas de Reunión y Estación de Servicios EC(n)UT, EC(n)OF, EC(n)SR, EC(1)ES.

Artículo 95

Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela: 100 m².
 Longitud mínima de lindero frontal: 5,00 mts.
 Círculo mínimo inscribible: 5,00 mts.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores:

- 1.- Los solares residuales, entendiéndose por tales aquellos que tengan en las parcelas colindantes, laterales y traseras, edificaciones construidas como mínimo en el 50% de su edificabilidad máxima autorizada.
- 2.- Las parcelas que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, de acuerdo con el planeamiento que estuviera en su momento en vigor y con la correspondiente licencia.
- 3.- Las parcelas pertenecientes al Casco Histórico no se pueden segregar ni agrupar. La forma y dimensiones de las parcelas son vinculantes en este ámbito.



Artículo 96 Condiciones de posición.

- Como norma general la edificación se colocará sobre la alineación viaria (línea que separa las parcelas edificables de los viarios), salvo en los casos en que aparezca una línea de disposición obligatoria que prevalecerá sobre la anterior.

En el caso de actuaciones con proyecto conjunto, en uno o varios frentes completos de manzana, la línea de disposición obligatoria de la edificación que corresponde con la línea de alineación viaria establecida en los planos P.1, podrá dejar de ser línea de disposición obligatoria, convirtiéndose en separación mínima a lindero frontal, en dimensión superior o igual a dos (2) metros, formando un jardín delantero.

- Las líneas de disposición obligatoria, pueden referirse a la totalidad de las plantas, a la planta baja, a la planta última (ático). Cuando se refiere a la totalidad de las plantas surge como consecuencia de los siguientes casos:

1. existencia de patios de manzana.
2. cuando la manzana linde con otra clase de suelo.
3. cuando en la manzana existe una línea de división zonal que separe la tipología cerrada de otra abierta, mixta o casco tradicional.
4. cuando la manzana linde con un sistema general viario que demande zona de protección

2-. La separación mínima a lindero frontal no procede, salvo en el caso particular antes mencionado de proyecto conjunto, en uno o varios frentes completos de manzana, que será de 2 metros, formando un jardín delantero..

3-. La separación mínima a lindero posterior no procede.

4-. La separación mínima a linderos laterales no procede

5-. El fondo máximo edificable no procede, salvo en aquellos casos en que dicha línea aparezca en los planos P.1, debido a que el lado menor de la manzana es mayor de cincuenta metros (50), medidos entre disposiciones obligatorias opuestas.

6-. La separación mínima de edificaciones no precede.

Artículo 97 Condiciones de volumen y forma.

1-. La longitud horizontal máxima no se limita.

2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), coincide con la reflejada entre paréntesis en las etiquetas que aparecen dentro de cada uno de los recintos delimitados en el plano P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación. Ejem. EC(2)CO (dos plantas). En el caso que en vez de un número, apareciese una "e", la altura será la existente.

3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas, salvo en las parcelas que se encuentren en el recinto de Casco Histórico en el que no se permite la



construcción de sótanos o semisótanos, salvo las parcelas con un uso principal de aparcamiento EC(n)PK.

4-. La altura mínima sobre rasante será la de una planta menos de la máxima autorizable.

5-. La altura máxima de cornisa se determinará de acuerdo con el siguiente cuadro:

- Una planta y 3,80 mts.
- Dos plantas y 7,20 mts.
- Tres plantas y 10,60 mts.
- Cuatro plantas y 14 mts.
- Cinco plantas y 17,4 mts.
- n plantas y $3,80+3,40 (n-1)$ mts.

Las condiciones relativas a la medición de las alturas vienen definidas en el anexo 2, "Términos".

Cuando se trate de áticos, éstos computarán como una planta más a los efectos de medición de la altura.

6-. La altura máxima de coronación será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para cada una de las construcciones permitidas sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"

7-. La ocupación máxima en planta por norma general será del 100%, salvo cuando sobre la parcela existan líneas de disposición obligatoria y/o de disposición máxima reflejadas en el plano P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación.

8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por la ocupación máxima en planta y el número máximo de plantas permitidas.

Artículo 98 Condiciones de uso.

1.- El uso característico para la zona (EC(n)CO) (EC(nA)CO) es el Residencial categoría 1ª, permitiéndose la categoría 2ª, Son usos compatibles, sin perjuicio de que el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle disponga de mayores limitaciones en zona concreta, los siguientes:

- a) El uso industrial en las categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- b) El uso comercial en las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- c) El uso de oficinas en todas las categorías.
- d) Las salas de reunión en todas las categorías.
- e) Garajes y servicios del automóvil en todas las categorías.
- f) Los usos dotacionales en todas sus clases, con la salvedad de que la situación del uso sanitario de la categoría 1ª tendrá que venir definida en el planeamiento.

2.- El uso característico para la zona (ECx(n)CO) es el Residencial categoría 1ª, permitiéndose la categoría 2ª, Son usos compatibles, sin perjuicio de que el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle disponga de mayores limitaciones en zona concreta, los siguientes:

- a) El uso industrial en las categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- b) El uso comercial en las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.



- c) El uso de oficinas en todas las categorías.
- d) Las salas de reunión recogidas como "d" en el artículo 24 del anexo 4 de Condiciones de Uso.
- e) Garajes y servicios del automóvil en todas las categorías.
- f) Los usos dotacionales en todas sus clases, con la salvedad de que la situación del uso sanitario de la categoría 1ª tendrá que venir definida en el planeamiento.

3.- El uso característico para las zonas (EC(n)DO, EC(n)SP, EC(n)SA, EC(n)SC), será el de Docente, Servicio Público, Sanitario Asistencial y Sociocultural respectivamente, permitiéndose la compatibilidad entre ellos.

4.- El uso característico para las zonas (EC(n)HT), será el Turístico categoría 1ª y 2ª.

5.- El uso característico para las zonas de equipamientos privados (ECp(n)DO, ECp(n)SP, ECp(n)SA, ECp(n)SC), será el de Docente, Servicio Público, Sanitario Asistencial y Sociocultural respectivamente, permitiéndose la compatibilidad entre ellos.

6.- El uso característico para las zonas (EC(n)UT, EC(n)OF, EC(n)SR y EC(1)ES), será el de terciario en todas sus categorías, el de oficinas, el de salas de reunión y el de estación de servicios, respectivamente.

SECCION 3ª GRUPO 2 DE EDIFICACION CERRADA ECr(2)UF

Artículo 99

Edificación Cerrada Grupo 2.

Se trata de la edificación cerrada para uso vivienda unifamiliar en los asentamientos rurales (ECr(2)UF)

Artículo 100

Condiciones de forma.

Superficie mínima de la unidad apta para la edificación:	100 m ² .
Longitud mínima de lindero frontal:	5,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	5,00 mts.

Artículo 101

Condiciones de posición.

1.- Como norma general la edificación se colocará sobre la alineación viaria (línea que separa las parcelas edificables de los viarios), salvo en los casos en que aparezca una línea de disposición obligatoria que prevalecerá sobre la anterior.

-. Las líneas de disposición obligatoria, se refieren a las dos plantas y pueden surgir como consecuencia de los siguientes casos:

1. cuando la manzana linde con otra categoría de suelo.
2. cuando la manzana linde con un sistema general viario que demande zona de protección

Todas estas líneas aparecen reflejadas en los Planos P.1 de Condiciones de Uso y de la



Edificación.

2-. La separación mínima a lindero frontal no procede.

3-. La separación mínima a lindero posterior no procede.

4-. La separación mínima a linderos laterales no procede, salvo que dicho lindero coincida con una servidumbre, con el límite del asentamiento con otra categoría de suelo rústico, o con una parcela con edificación preexistente con tipología de aislada, debiendo en estos casos separarse la edificación dos (2) metros del eje de la servidumbre, dos (2) metros del límite del asentamiento y tres (3) metros de la parcela contigua con edificación aislada.

5-. El fondo máximo edificable será quince (15) metros medidos desde la alineación principal a vía o espacio público.

6-. La separación mínima de edificaciones no procede.

Artículo 102 Condiciones de volumen y forma.

1-. La longitud horizontal máxima no se limita.

2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será dos (2) plantas.

3-. La altura máxima bajo rasante será de una planta.

4-. La altura mínima sobre rasante será una (1) planta.

5-. La altura máxima de cornisa será de seis metros y cincuenta centímetros (6,50 metros), debiendo estarse a lo dispuesto, para su medición, por las condiciones definidas en el anexo 2, "Términos".

6-. La altura máxima de coronación en el caso de cubierta inclinada, será de un metro y ochenta centímetros (1,80 metros). No procede en el caso de cubierta plana. Se estará a lo dispuesto, para su medición, por las condiciones definidas en el anexo 2, "Términos".

7-. La ocupación máxima en planta será el 100%, salvo cuando quede limitado, por la línea de disposición obligatoria o por la de disposición máxima reflejadas en el plano P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación.

8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por la superficie máxima construida que será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²). Tanto los sótanos como los semisótanos forman parte de la superficie construida. En el caso que en una misma parcela coexistan varios usos de los permitidos, la superficie construida total, sumados todos los usos, no podrá ser superior a 150 m².

Artículo 103 Condiciones de uso.



1.- El uso característico es el residencial categoría 2ª (vivienda unifamiliar).

2.- Los usos permitidos son: industrial, categoría 1ª; alojamiento turístico, categoría 4ª; Comercio, categorías 1ª y 2ª; Oficinas, categoría 1ª; salas de Reunión, categoría 1ª; y los espacios libres y equipamientos públicos (dotaciones) necesarios para el servicio del asentamiento.

3.- El uso agropecuario es compatible en las condiciones y características que le sean de aplicación.

SECCION 4ª GRUPO 3 DE EDIFICACION CERRADA (EC(2)IN).

Artículo 104

Edificación Cerrada Grupo 3.

Se trata de la edificación cerrada para uso industrial (EC(2)IN)

Artículo 105

Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	200 m ² .
Longitud mínima de lindero frontal:	10,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	10,00 mts.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores:

- 1.- Los solares residuales, entendiéndose por tales aquellos que tengan en las parcelas colindantes, laterales y traseras, edificaciones construidas como mínimo en el 50% de su edificabilidad máxima autorizada.
- 2.- Las parcelas que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, de acuerdo con el planeamiento que estuviera en su momento en vigor y con la correspondiente licencia.

Artículo 106

Condiciones de posición.

1.- Como norma general la edificación se colocará obligatoriamente a cinco (5) metros de la alineación viaria (línea que separa las parcelas edificables de los viarios), salvo en los casos en que aparezca una línea de disposición obligatoria más restrictiva que la anterior.

- Las líneas de disposición obligatoria, se refieren a la totalidad de las plantas surgiendo como consecuencia de los siguientes casos:

1. cuando la manzana linde con otra clase de suelo.
2. cuando en la manzana existe una línea de división zonal que separe la tipología cerrada de otra abierta, mixta o casco tradicional.
3. cuando la manzana linde con un sistema general viario que demande zona de protección

2.- La separación mínima a lindero frontal no procede.



- 3-. La separación mínima a lindero posterior no procede.
- 4-. La separación mínima a linderos laterales no procede.
- 5-. El fondo máximo edificable no procede.
- 6-. La separación mínima de edificaciones no procede.

Artículo 107 **Condiciones de volumen y forma.**

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.
- 2-. La altura máxima sobre rasante será de dos (2) plantas.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante será la de una planta menos de la máxima autorizable.
- 5-. La altura máxima de cornisa será de siete metros y sesenta centímetros (7,60 metros). Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La altura máxima de coronación será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros) medidos sobre la cornisa. Se estará en lo dispuesto en el anexo 2, "Términos" sobre las construcciones sobre la altura máxima, para cada una de las construcciones permitidas.
- 7-. La ocupación máxima en planta será del 100% menos el porcentaje que resulte de la superficie no edificable debida a la localización de líneas de disposición de la edificación.
- 8-. La superficie edificable máxima viene definida por el coeficiente de edificabilidad 1,33 $m^2 c/m^2 s$.

Artículo 108 **Condiciones de uso.**

El uso característico para la zona **(EC(2)IN)** es el Industrial, son usos compatibles los siguientes:

- a) El residencial, cuando se trata de una vivienda unifamiliar aneja a la industria.
- b) El comercial de categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- c) Las oficinas anejas a las industrias y de la categoría 3ª.
- d) Las salas de reunión.
- e) Garajes y servicios del automóvil de categorías 2ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- f) Usos de comunicaciones y espacios libres.
- g) Los equipamientos docente y socio-cultural.
- h) Administración y servicios públicos de las categorías 1ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- i) Servicios funerarios y Tanatorio.



SECCION 5ª GRUPO 4 DE EDIFICACION CERRADA ECK(2)IN.

Artículo 109 Edificación Cerrada Grupo 4.

Se trata de la edificación cerrada para uso industrial, sin jardín delantero (ECK(2)IN)

Artículo 110 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	200 m ² .
Longitud mínima de lindero frontal:	10,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	10,00 mts.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores:

- 1.- Los solares residuales, entendiéndose por tales aquellos que tengan en las parcelas colindantes, laterales y traseras, edificaciones construidas como mínimo en el 50% de su edificabilidad máxima autorizada.
- 2.- Las parcelas que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, de acuerdo con el planeamiento que estuviera en su momento en vigor y con la correspondiente licencia.

Artículo 111 Condiciones de posición.

1- . Como norma general la edificación se dispondrá sobre la alineación viaria (línea que separa las parcelas edificables de los espacios y vías públicas), salvo en los casos en que aparezca otra línea de disposición obligatoria más restrictiva que la anterior.

- . Las líneas de disposición obligatoria, se refieren a la totalidad de las plantas surgiendo como consecuencia de los siguientes casos:

- 1- cuando la manzana linde con otra clase de suelo.
- 2- cuando en la manzana existe una línea de división zonal que separe la tipología cerrada de otra abierta, mixta o casco tradicional.
- 3- cuando la manzana linde con un sistema general viario que demande zona de protección

2- . La separación mínima a lindero frontal no procede.

3- . La separación mínima a lindero posterior no procede.

4- . La separación mínima a linderos laterales no procede.

5- . El fondo máximo edificable no procede.



6-. La separación mínima de edificaciones no procede.

Artículo 112

Condiciones de volumen y forma.

1-. La longitud horizontal máxima no procede.

2-. La altura máxima sobre rasante será de dos (2) plantas.

3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.

4-. La altura mínima sobre rasante será la de una planta menos de la máxima autorizable.

5-. La altura máxima de cornisa será de siete metros y sesenta centímetros (7,60 metros). Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".

6-. La altura máxima de coronación será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros) medidos sobre la cornisa. Se estará en lo dispuesto en el anexo 2, "Términos" sobre las construcciones sobre la altura máxima, para cada una de las construcciones permitidas.

7-. La ocupación máxima en planta por norma general será del 100%, salvo cuando sobre la parcela existan líneas de disposición obligatoria y/o de disposición máxima reflejadas en el plano P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación.

8-. La superficie edificable máxima viene definida por el coeficiente de edificabilidad 1,33 m²c/m²s.

Artículo 113

Condiciones de uso.

El uso característico para la zona (Eck(2)IN) es el Industrial, son usos compatibles los siguientes:

- a) El residencial, cuando se trata de una vivienda unifamiliar aneja a la industria.
- b) El comercial de categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- c) Las oficinas anejas a las industrias y de la categoría 3ª.
- d) Las salas de reunión.
- e) Garajes y servicios del automóvil de categorías 2ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- f) Usos de comunicaciones y espacios libres.
- g) Los equipamientos docente y socio-cultural.
- j) Administración y servicios públicos de las categorías 1ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- k) Servicios funerarios y Tanatorio.



SECCION 6ª GRUPO 5 DE EDIFICACION CERRADA (ECe(2)IN).

Artículo 114 Edificación Cerrada Grupo 5.

Se trata de la edificación cerrada para uso industrial (ECe(2)IN) en el ámbito de la unidad de actuación en régimen transitorio correspondiente al Plan Parcial del Polígono 5

Artículo 115 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	no procede
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede
Círculo mínimo inscribible:	no procede

Artículo 116 Condiciones de posición.

- 1-. La edificación se colocará en la línea determinada por la alineación viaria.
- 2-. La separación mínima a lindero frontal no procede.
- 3-. La separación mínima a lindero posterior no procede.
- 4-. La separación mínima a linderos laterales no procede.
- 5-. El fondo máximo edificable no procede.
- 6-. La separación mínima de edificaciones no procede.

Artículo 117 Condiciones de volumen y forma.

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.
- 2-. La altura máxima sobre rasante: Dentro del volumen máximo definido por el plano regulador se admitirán hasta dos (2) plantas, permitiéndose además entreplantas destinadas a oficinas o semisótanos destinados a garaje siempre que su altura libre no exceda de dos metros y treinta centímetros (2,30 metros) que en el caso de las entreplantas se medirán hasta el arranque de los faldones de cubierta.
La superficie de las entreplantas de oficina no podrá exceder del 50% de la de la planta tipo.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.



5- . La altura máxima de cornisa será de nueve (9) metros, debiendo estarse a lo dispuesto, para su medición, por las condiciones definidas en el anexo 2, "Términos".

6- . La altura máxima de coronación no procede. Sólo se admitirán parapetos y faldones de la cubierta, sus remates, y las instalaciones técnicas imprescindibles, debiendo tenerse en cuenta las condiciones establecidas para cada una de ellas en el anexo 2, "Términos".

7- . La ocupación máxima en planta será del 100 %.

8- . La superficie edificable máxima vendrá determinada por la ocupación máxima de la parcela y el número de plantas regulado en los puntos 2 y 7.

Artículo 118 Condiciones de uso.

El uso característico para la zona (E_{Ce}(2)IN) es el Industrial, son usos compatibles los siguientes:

- a) El residencial, cuando se trata de una vivienda unifamiliar aneja a la industria.
- b) El comercial de categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- c) Las oficinas anejas a las industrias y de la categoría 3ª.
- d) Las salas de reunión.
- e) Garajes y servicios del automóvil de categorías 2ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- f) Usos de comunicaciones y espacios libres.
- g) Los equipamientos docente y socio-cultural.
- l) Administración y servicios públicos de las categorías 1ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- m) Servicios funerarios y Tanatorio.

SECCION 7ª GRUPO 6 DE EDIFICACION CERRADA EC(n)PK y EC(0)PK.

Artículo 119 Edificación Cerrada Grupo 6.

Se trata de la Edificación cerrada para uso de aparcamientos tanto en edificación sobre rasante (E_C(n)PK) como bajo patio de manzana (E_C(0)PK).

Artículo 120 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	la establecida en el plano P.1
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede
Círculo mínimo inscribible:	no procede
La parcelación es vinculante.	



Artículo 121 Condiciones de posición.

- 1.- La edificación se dispondrá coincidiendo con el límite de la parcela destinada a este uso recogido en los planos P1 de Condiciones de Uso y de la Edificación, salvo que la parcela linde con una tipología de edificación mixta o con el suelo rústico, debiendo en estos casos separarse obligatoriamente tres (3) metros.
- 2.- La separación mínima a lindero frontal no procede.
- 3.- La separación mínima a lindero posterior no procede.
- 4.- La separación mínima a linderos laterales no procede.
- 5.- El fondo máximo edificable no procede.
- 6.- La separación mínima de edificaciones no procede.

Artículo 122 Condiciones de volumen y forma.

- 1.- La longitud horizontal máxima no procede.
- 2.- La altura máxima sobre rasante coincide con el número reflejado entre paréntesis en las etiquetas que aparecen dentro de cada uno de los recintos delimitados en el plano P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación. En el caso de que aparezca un cero (0), se tratará de edificación de aparcamientos bajo patio de manzana.
- 3.- La altura máxima bajo rasante no se limita.
- 4.- La altura mínima sobre rasante será la de una planta menos de la máxima autorizable. Para EC(0)PK no procede.
- 5.- La altura máxima de cornisa será de diez metros y sesenta centímetros (10,60 metros) para Tres (3) plantas y catorce metros (14,00 mts) para Cuatro (4) plantas. Para EC(0)PK no procede. Se estará a lo dispuesto, para su medición, por las condiciones definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6.- La altura máxima de coronación será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado de proyecto, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para cada una de las construcciones admitidas sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos". Para EC(0)PK no procede.
- 7.- La ocupación máxima en planta por norma general será del 100%, salvo cuando sobre la parcela existan líneas de disposición obligatoria y/o de disposición máxima reflejadas en el plano P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación.
- 8.- La superficie edificable máxima vendrá determinada por la ocupación máxima en planta la



altura máxima permitida.

Artículo 123 Condiciones de uso.

El uso característico para la zona (EC(n)PK) es el de aparcamientos no permitiéndose ningún otro uso compatible.

SECCION 8ª GRUPO 1 DE EDIFICACION ABIERTA(EA(n)CO) y (EA(n)HT).

Artículo 124 Edificación Abierta Grupo 1.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Residencial Colectivo(edificio de viviendas). (EA(n)CO) y la edificación abierta para uso característico turístico (EA(n)HT).

Artículo 125 Condiciones de forma.

Las condiciones de forma y dimensiones de la parcela viene condicionada por el número de plantas máximo que se permite.

Para EA(2)HT, EA(3)CO, EA(3)HT, EA(4)CO y EA(4)HT:

Superficie mínima de parcela:	300 m ² .
Longitud mínima de lindero frontal:	6,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	15,00 mts.

Para EA(5)CO, EA(6)CO y EA(5)HT:

Superficie mínima de parcela:	600 m ² .
Longitud mínima de lindero frontal:	10,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	20,00 mts.

Para EA(7)CO y EA(7+n)CO:

Superficie mínima de parcela:	800 m ² .
Longitud mínima de lindero frontal:	20,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	25,00 mts.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores las parcelas que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, de acuerdo con el planeamiento que estuviera en su momento en vigor y con la correspondiente licencia.



Artículo 126

Condiciones de posición.

1- . **La edificación se dispondrá** en el interior de la línea de alineación viaria y de acuerdo, en unos casos, con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y, en su caso además, con la línea de disposición máxima de la edificación generada por la existencia de un sistema general viario, predominando la más restrictiva.

2- . **La separación mínima a lindero frontal** será de cinco (5) metros.

3- . **La separación mínima a lindero posterior** será de:

Para EA(2)HT, EA(3)CO, EA(3)HT, EA(4)CO y EA(4)HT:	3 metros
Para EA(5)CO, EA(6)CO y EA(5)HT:	5 metros.
Para EA(7)CO y superior:	10 metros.

Salvo cuando se haya convenido con el propietario colindante para edificar en igual forma y se presente un estudio de detalle de las dos parcelas, eliminándose la condición de separación mínima a lindero y adosándose las dos construcciones. Este convenio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar, por escritura pública, en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización expresa del Ayuntamiento, extremos que deberán acreditarse antes de expedir la licencia.

Asimismo, si en la parcela colindante existiese un edificio con un muro medianero coincidente con el lindero, la nueva edificación se adosará al mismo, respetando el resto de los parámetros de esta zona.

4- . **La separación mínima a linderos laterales** será de:

Para EA(2)HT, EA(3)CO, EA(3)HT, EA(4)CO y EA(4)HT:	3 metros
Para EA(5)CO, EA(6)CO y EA(5)HT:	5 metros.
Para EA(7)CO y superior:	10 metros.

Salvo cuando se haya convenido con el propietario colindante para edificar en igual forma y se presente un estudio de detalle de las dos parcelas, eliminándose la condición de separación mínima a lindero y adosándose las dos construcciones. Este convenio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar, por escritura pública, en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización expresa del Ayuntamiento, extremos que deberán acreditarse antes de expedir la licencia.

Asimismo, si en la parcela colindante existiese un edificio con un muro medianero coincidente con el lindero, la nueva edificación se adosará al mismo, respetando el resto de los parámetros de esta zona.

5- . **El fondo máximo edificable** no procede.

6- . **La separación mínima de edificaciones** será la semisuma de sus respectivas alturas absolutas, admitiéndose reducir dicha distancia a la mitad cuando una de las fachadas enfrentadas no tenga más de quince (15) metros de longitud total y carezca de huecos de vistas. En ningún caso será menor de seis (6) metros.

**Artículo 127****Condiciones de volumen y forma.**

- 1- La longitud horizontal máxima no procede.
- 2- La altura máxima sobre rasante (número de plantas), coincide con el reflejado entre paréntesis en las etiquetas que aparecen dentro de cada uno de los recintos delimitados en el plano P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación. Ejem. EA(2)CO (dos plantas).
- 3- La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas, salvo en las parcelas que se encuentren en el recinto del Casco Histórico en el que no se permite la construcción de sótanos o semisótanos, con las excepciones determinadas en el plano P.1.
- 4- La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5- La altura máxima de cornisa se determinará de acuerdo con el siguiente cuadro:
- | | |
|------------------|------------------------|
| - Dos plantas | y 7,20 mts. |
| - Tres plantas | y 10,60 mts. |
| - Cuatro plantas | y 14 mts. |
| - Cinco plantas | y 17,4 mts. |
| - n plantas | y 3,80+3,40 (n-1) mts. |

Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2,

"Términos".

- 6- La altura máxima de coronación será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado de proyecto, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para cada una de las construcciones admitidas sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"
- 7- La ocupación máxima en planta será el 40% de la superficie neta de la parcela edificable.
- 8- La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad que será el siguiente:

Para EA(2)HT:	0,80 m ² c/m ² s
Para EA(3)CO y EA(3)HT:	1,00 m ² c/m ² s
Para EA(4)CO, EA(4)HT:	1,33 m ² c/m ² s
Para EA(5)CO y EA(5)HT:	1,66 m ² c/m ² s
Para EA(6)CO:	2,00 m ² c/m ² s
Para EA(7)CO:	2,33 m ² c/m ² s
Para EA(8)CO:	2,66 m ² c/m ² s
Para EA(n)CO:	0,33 x (n) m ² c/m ² s

Artículo 128**Condiciones de uso.**

- 1.- El uso característico para la zona (EA(n)CO) es el Residencial categoría 1ª.



2.- Si el Plan General en zona concreta o el planeamiento de desarrollo, no disponen de mayores limitaciones, son usos compatibles los siguientes:

- a) El uso comercial de las categorías 1ª, 2ª y 3ª. La categoría 4ª se permite en edificio exclusivo.
- b) Oficinas de las categorías 2 y 3ª.
- c) Las salas de reunión de las categorías 1ª, 2ª y 3ª. La categoría 4ª se permite en edificio exclusivo.
- e) Garajes y servicios del automóvil de las categorías 2ª y 4ª. Las categorías 5ª y 6ª se admiten en edificios exclusivos.
- f) Comunicaciones y espacios libres.
- g) El uso dotacional. El equipamiento comunitario se permitirá en planta por debajo de las destinadas a viviendas y con acceso independiente desde el exterior o en edificio exclusivo. La situación del uso sanitario de la categoría 1ª vendrá definida en el planeamiento.
- h) En las plantas bajas y semisótanos de los edificios residenciales se permiten los supermercados, las pescaderías, las carnicerías, las lavanderías y actividades análogas, encontrándose sujetas al cumplimiento de las normativas específicas y limitadas por los siguientes parámetros:
 - a) Superficie máxima: 400 m².
 - b) Potencia máxima: 20 CV.
 - c) Nivel de ruido máximo:
 - 55 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas)
 - 45 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas)

3.- El uso característico para la zona (EA(n)HT) es el turístico categorías 1ª y 2ª.

SECCION 9ª GRUPO 2 DE EDIFICACION ABIERTA EAh(2)CO.

Artículo 129

Edificación Abierta Grupo 2.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Residencial Colectivo, en el ámbito del Plan Parcial Porlier (EAh(2)CO).

Artículo 130

Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	400 m ² .
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede.
Círculo mínimo inscribible:	no procede.

Artículo 131

Condiciones de posición.

1-. La edificación se dispondrá en el interior de la línea de alineación viaria y de acuerdo con



la separación mínima a lindero frontal, laterales y posterior.

2-. La separación mínima a lindero frontal será cinco (5) metros.

3-. La separación mínima a lindero posterior será tres (3) metros.

4-. La separación mínima a linderos laterales será tres (3) metros.

5-. El fondo máximo edificable no procede.

6-. La separación mínima de edificaciones será la mitad de la altura de la mayor de las edificaciones y en ningún caso será menor de tres (3) metros.

Artículo 132

Condiciones de volumen y forma.

1-. La longitud horizontal máxima no procede.

2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será dos (2) plantas.

3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.

4-. La altura mínima sobre rasante no procede.

5-. La altura máxima de cornisa será de siete (7) metros.

Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".

6-. La altura máxima de coronación será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado de proyecto, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"

7-. La ocupación máxima en planta será el 40% de la superficie neta de la parcela edificable.

8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es $0,70 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$.

Artículo 133

Condiciones de uso.

1.- El uso característico para la zona (EAh(2)CO) es el Residencial categoría 1ª.

2.- Si el Plan General en zona concreta o el planeamiento de desarrollo, no disponen de mayores limitaciones, son usos compatibles los siguientes:

- a) El uso comercial de las categorías 1ª, 2ª y 3ª. La categoría 4ª se permite en edificio exclusivo.
- b) Oficinas de las categorías 2 y 3ª.
- c) Las salas de reunión de las categorías 1ª, 2ª y 3ª. La categoría 4ª se permite en edificio exclusivo.
- c) Garajes y servicios del automóvil de las categorías 2ª y 4ª. Las categorías 5ª y



- 6ª se admiten en edificios exclusivos.
- d) Comunicaciones y espacios libres.
 - e) El uso dotacional. El equipamiento comunitario se permitirá en planta por debajo de las destinadas a viviendas y con acceso independiente desde el exterior o en edificio exclusivo. La situación del uso sanitario de la categoría 1ª vendrá definida en el planeamiento.
 - e) En las plantas bajas y semisótanos de los edificios residenciales se permiten los supermercados, las pescaderías, las carnicerías y las lavanderías, encontrándose sujetas al cumplimiento de las normativas específicas y limitadas por los siguientes parámetros:
 - a) Superficie máxima: 400 m².
 - b) Potencia máxima: 20 CV.
 - c) Nivel de ruido máximo:
 - 55 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas)
 - 45 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas)

SECCION 10ª GRUPO 3 DE EDIFICACION ABIERTA EAI(2)CO.

Artículo 134

Edificación Abierta Grupo 3.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Residencial Colectivo, en el ámbito del Plan Parcial Porlier (EAI(2)CO).

Artículo 135

Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	400 m ² .
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede.
Círculo mínimo inscribible:	no procede.

Artículo 136

Condiciones de posición.

- 1-. La edificación se dispondrá en el interior de la línea de alineación y de acuerdo con la separación mínima a lindero frontal, laterales y posterior.
- 2-. La separación mínima a lindero frontal será cinco (5) metros.
- 3-. La separación mínima a lindero posterior será tres (3) metros.
- 4-. La separación mínima a linderos laterales será tres (3) metros.



5-. El fondo máximo edificable no procede.

6-. La separación mínima de edificaciones será la mitad de la altura de la mayor de las edificaciones y en ningún caso será menor de tres (3) metros.

Artículo 137

Condiciones de volumen y forma.

1-. La longitud horizontal máxima no procede.

2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será dos (2) plantas.

3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.

4-. La altura mínima sobre rasante no procede.

5-. La altura máxima de cornisa será de siete (7) metros.

Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".

6-. La altura máxima de coronación será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado de proyecto, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"

7-. La ocupación máxima en planta será el 40% de la superficie neta de la parcela edificable.

8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es $0,44 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$.

Artículo 138

Condiciones de uso.

1.- El uso característico para la zona (EAI(2)CO) es el Residencial categoría 1ª.

2.- Si el Plan General en zona concreta o el planeamiento de desarrollo, no disponen de mayores limitaciones, son usos compatibles los siguientes:

- a) El uso comercial de las categorías 1ª, 2ª y 3ª. La categoría 4ª se permite en edificio exclusivo.
- b) Oficinas de las categorías 2 y 3ª.
- c) Las salas de reunión de las categorías 1ª, 2ª y 3ª. La categoría 4ª se permite en edificio exclusivo.
- d) Garajes y servicios del automóvil de las categorías 2ª y 4ª. Las categorías 5ª y 6ª se admiten en edificios exclusivos.
- e) Comunicaciones y espacios libres.
- f) El uso dotacional. El equipamiento comunitario se permitirá en planta por debajo de las destinadas a viviendas y con acceso independiente desde el exterior o en edificio exclusivo. La situación del uso sanitario de la categoría 1ª vendrá definida en el planeamiento.



- g) En las plantas bajas y semisótanos de los edificios residenciales se permiten los supermercados, las pescaderías, las carnicerías y las lavanderías, encontrándose sujetas al cumplimiento de las normativas específicas y limitadas por los siguientes parámetros:
- a) Superficie máxima: 400 m².
 - b) Potencia máxima: 20 CV.
 - c) Nivel de ruido máximo:
 - 55 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas)
 - 45 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas)

SECCION 11ª GRUPO 4 DE EDIFICACION ABIERTA EAj(3)CO.

Artículo 139 Edificación Abierta Grupo 4.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Residencial Colectivo, en el ámbito del Plan Parcial Porlier (EAj(3)CO).

Artículo 140 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	400 m ² .
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede.
Círculo mínimo inscribible:	no procede.

Artículo 141 Condiciones de posición.

- 1-. La edificación se dispondrá en el interior de la línea de alineación y de acuerdo con la separación mínima a lindero frontal, laterales y posterior.
- 2-. La separación mínima a lindero frontal será cinco (5) metros.
- 3-. La separación mínima a lindero posterior será tres (3) metros.
- 4-. La separación mínima a linderos laterales será tres (3) metros.
- 5-. El fondo máximo edificable no procede.
- 6-. La separación mínima de edificaciones será la mitad de la altura de la mayor de las edificaciones y en ningún caso será menor de tres (3) metros.

Artículo 142 Condiciones de volumen y forma.



- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.
- 2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será tres (3) plantas.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5-. La altura máxima de cornisa será diez (10) metros.
Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La altura máxima de coronación será tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado de proyecto, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"
- 7-. La ocupación máxima en planta será el 60% de la superficie neta de la parcela edificable.
- 8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es $1,30 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$.

Artículo 143 Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico para la zona (EAj(3)CO) es el Residencial categoría 1ª.
- 2.- Si el Plan General en zona concreta o el planeamiento de desarrollo, no disponen de mayores limitaciones, son usos compatibles los siguientes:
 - a) El uso comercial de las categorías 1ª, 2ª y 3ª. La categoría 4ª se permite en edificio exclusivo.
 - b) Oficinas de las categorías 2 y 3ª.
 - c) Las salas de reunión de las categorías 1ª, 2ª y 3ª. La categoría 4ª se permite en edificio exclusivo.
 - d) Garajes y servicios del automóvil de las categorías 2ª y 4ª. Las categorías 5ª y 6ª se admiten en edificios exclusivos.
 - e) Comunicaciones y espacios libres.
 - f) El uso dotacional. El equipamiento comunitario se permitirá en planta por debajo de las destinadas a viviendas y con acceso independiente desde el exterior o en edificio exclusivo. La situación del uso sanitario de la categoría 1ª vendrá definida en el planeamiento.
 - g) En las plantas bajas y semisótanos de los edificios residenciales se permiten los supermercados, las pescaderías, las carnicerías y las lavanderías, encontrándose sujetas al cumplimiento de las normativas específicas y limitadas por los siguientes parámetros:
 - a) Superficie máxima: 400 m^2 .
 - b) Potencia máxima: 20 CV.
 - c) Nivel de ruido máximo:
 - 55 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas)
 - 45 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas)



SECCION 12ª GRUPO 5 DE EDIFICACION ABIERTA EAa(2)UF.

Artículo 144 Edificación Abierta Grupo 5.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Residencial Vivienda Unifamiliar. (EAa(2)UF) (En hilera)

Artículo 145 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela: 150 m² (por vivienda).

Longitud mínima de lindero frontal: 5,00 mts.

Círculo mínimo inscribible: 6,00 mts.

La superficie de la parcela se podrá reducir a 120 m² cuando sobre la misma se promuevan viviendas de protección oficial.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores:

1.- Las parcelas que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, de acuerdo con el planeamiento que estuviera en su momento en vigor y con la correspondiente licencia.

2.- Las parcelas residuales, entendiéndose como tales aquellas que colindan en todo su perímetros con parcelas ya construidas y que agoten como mínimo el 50% de su edificabilidad máxima permitida.

Artículo 146 Condiciones de posición.

1-. La edificación se dispondrá en el interior de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y, en su caso además con la línea de disposición máxima y/o obligatoria de la edificación. En cualquier caso estas líneas aparecerán en los planos P.1. Prevalecerán las líneas según el siguiente orden:

1. Línea de disposición obligatoria
2. Línea de disposición máxima
3. Separación mínima a linderos

2-. La separación mínima a lindero frontal será tres (3) metros.

3-. La separación mínima a lindero posterior será tres (3) metros, salvo que exista una línea de fondo máximo donde prevalecerá esta última.

4-. La separación mínima a linderos laterales no procede.



- 5-. El fondo máximo edificable no procede, salvo que aparezca en los Planos P.1.
- 6-. La separación mínima de edificaciones será ocho (8) metros.

Artículo 147

Condiciones de volumen y forma.

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede, salvo en promociones conjuntas que será de veinticuatro (24) metros.
- 2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será dos (2) plantas.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5-. La altura máxima de cornisa será de siete metros y veinte centímetros (7,20 metros). En el caso de cubierta inclinada, la altura máxima será de seis metros y cincuenta centímetros (6,50 metros) medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La altura máxima de coronación será en el caso de cubierta inclinada de un metro y ochenta centímetros (1.80 metros) a partir de la altura de cornisa proyectada. En caso de cubierta plana no procede. Se estará a lo dispuesto en el anexo 2, "Términos".
- 7-. La ocupación máxima en planta será el 50% de la superficie neta de la parcela edificable.
- 8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es $1,00 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$.

Artículo 148

Condiciones de uso.

- 1.- Es uso característico el residencial de la categoría 2ª, vivienda unifamiliar.
- 2.- Son usos compatibles los siguientes:
 - a) El uso de hostel o pensión, en edificio exclusivo y hasta veinte (20) camas.
 - b) El comercio de la categoría 1ª. Las categorías 2ª y 3ª sólo se situarán en los espacios que en su caso haya dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla. Se admiten pequeños comercios (2ª) en planta baja.
 - c) Las oficinas de la categoría 1ª.
 - d) Las salas de reunión no se permiten.
 - e) Los garajes de las categorías 1ª y 2ª.
 - f) El uso de comunicaciones y espacios libres.
 - g) Los equipamientos docente, administración y servicios públicos de las categorías 1ª y 2ª, sanitario y asistencial de las categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y sociocultural. Todos ellos se situarán en edificios exclusivos y en los espacios



que en su caso haya dispuesto el Plan General o planeamiento que lo desarrolle.

SECCION 13ª GRUPO 6 DE EDIFICACION ABIERTA EAb(2)UF.

Artículo 149

Edificación Abierta Grupo 6.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Residencial Vivienda Unifamiliar. (EAb(2)UF) (Aisladas o Pareadas)

Artículo 150

Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	350 m ² (por vivienda).
Longitud mínima de lindero frontal:	10,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	12,00 mts.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores:

- 1.- Las parcelas que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, de acuerdo con el planeamiento que estuviera en su momento en vigor y con la correspondiente licencia.
- 2.- Las parcelas residuales, entendiéndose como tales aquellas que colindan en todo su perímetros con parcelas ya construidas y que agoten como mínimo el 50% de su edificabilidad máxima permitida.

Artículo 151

Condiciones de posición.

- 1.- La edificación se dispondrá en el interior de la línea de alineación a vial y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y, en su caso además con la línea de disposición máxima y/o obligatoria de la edificación. En cualquier caso estas líneas aparecerán en los planos P.1.
- 2.- La separación mínima a lindero frontal será tres (3) metros.
- 3.- La separación mínima a lindero posterior será tres (3) metros.:
- 4.- La separación mínima a linderos laterales será tres (3) metros.
- 5.- El fondo máximo edificable no procede.
- 6.- La separación mínima de edificaciones será ocho (8) metros.

**Artículo 152****Condiciones de volumen y forma.**

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.
- 2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será dos (2) plantas.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5-. La altura máxima de cornisa será siete metros y veinte centímetros (7,20 metros). En el caso de cubierta inclinada, la altura máxima será seis metros y cincuenta centímetros (6,50 metros) medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La altura máxima de coronación será en el caso de cubierta inclinada un metro y ochenta centímetros (1,80 metros) a partir de la altura de cornisa proyectada. En caso de cubierta plana no procede. Se estará a lo dispuesto en el anexo 2, "Términos".
- 7-. La ocupación máxima en planta será el 35% de la superficie neta de la parcela edificable.
- 8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es: $0,70 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$.

Artículo 153**Condiciones de uso.**

- 1.- Es uso característico el residencial de la categoría 2ª, vivienda unifamiliar.
- 2.- Son usos compatibles los siguientes:
 - a) El industrial de la categoría 1ª y en la situación 1ª.
 - b) El uso de hostel o pensión, en edificio exclusivo y hasta veinte (20) camas.
 - c) El comercio de la categoría 1ª. Las categorías 2ª y 3ª sólo se situarán en los espacios que en su caso haya dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.
 - d) Las oficinas de la categoría 1ª.
 - e) Las salas de reunión no se permiten.
 - f) Los garajes de las categorías 1ª y 2ª.
 - g) El uso de comunicaciones y espacios libres.
 - h) Los equipamientos docente, administración y servicios públicos de las categorías 1ª y 2ª, sanitario y asistencial de las categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y sociocultural. Todos ellos se situarán en edificios exclusivos y en los espacios que en su caso haya dispuesto el Plan General o planeamiento que lo desarrolle.



- 2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será dos (2) plantas.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5-. La altura máxima de cornisa será siete metros y veinte centímetros (7,20 metros). En el caso de cubierta inclinada, la altura máxima será seis metros y cincuenta centímetros (6,50 metros) medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La altura máxima de coronación será en el caso de cubierta inclinada un metro y ochenta centímetros (1,80 metros) a partir de la altura máxima de cornisa. En caso de cubierta plana, no procede. Se estará a lo dispuesto en el anexo 2, "Términos".
- 7-. La ocupación máxima en planta será el 25% de la superficie neta de la parcela edificable.
- 8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es: $0,5 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$.

Artículo 158 **Condiciones de uso.**

- 1.- Es uso característico el residencial de la categoría 2ª, vivienda unifamiliar.
- 2.- Son usos compatibles los siguientes:
 - a) El industrial de la categoría 1ª y en la situación 1ª.
 - b) El uso de hostel o pensión, en edificio exclusivo y hasta veinte (20) camas.
 - c) El comercio de la categoría 1ª. Las categorías 2ª y 3ª sólo se situarán en los espacios que en su caso haya dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.
 - d) Las oficinas de la categoría 1ª.
 - e) Las salas de reunión no se permiten.
 - f) Los garajes de las categorías 1ª y 2ª.
 - g) El uso de comunicaciones y espacios libres.
 - h) Los equipamientos docente, administración y servicios públicos de las categorías 1ª y 2ª, sanitario y asistencial de las categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y sociocultural. Todos ellos se situarán en edificios exclusivos y en los espacios que en su caso haya dispuesto el Plan General o planeamiento que lo desarrolle.

SECCION 15ª GRUPO 8 DE EDIFICACION ABIERTA EAr(2)UF.

Artículo 159 **Edificación Abierta Grupo 8.**

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta en los asentamientos rurales para uso característico de Residencial Vivienda Unifamiliar. (EAr(2)UF)



SECCION 14ª GRUPO 7 DE EDIFICACION ABIERTA EAc(2)UF y EAd(2)UF

Artículo 154

Edificación Abierta Grupo 7.

Se incluyen en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Residencial Vivienda Unifamiliar. (EAc(2)UF) y (EAd(2)UF) (Aislada)

Artículo 155

Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	500 m ² para EAc(2)UF y 700 m ² para EAd(2)UF.
Longitud mínima de lindero frontal:	15,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	15,00 mts.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores:

- 1.- Las parcelas que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, de acuerdo con el planeamiento que estuviera en su momento en vigor y con la correspondiente licencia.
- 2.- Las parcelas residuales, entendiéndose como tales aquellas que colindan en todo su perímetro con parcelas ya construidas y que agoten como mínimo el 50% de su edificabilidad máxima permitida.

Artículo 156

Condiciones de posición.

- 1.- La edificación se dispondrá en el interior de la línea de alineación y de acuerdo, en unos casos, con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y, en su caso además con la línea de disposición máxima de la edificación.
- 2.- La separación mínima a lindero frontal será cinco (5) metros.
- 3.- La separación mínima a lindero posterior será tres (3) metros.
- 4.- La separación mínima a linderos laterales será tres (3) metros.
- 5.- El fondo máximo edificable no procede.
- 6.- La separación mínima de edificaciones será ocho (8) metros.

Artículo 157

Condiciones de volumen y forma.

- 1.- La longitud horizontal máxima no procede.



Artículo 160 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	250 m ² .
Longitud mínima de lindero frontal:	10,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	10,00 mts.

Artículo 161 Condiciones de posición.

1-. La edificación se dispondrá en el interior de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y, en su caso además con la línea de disposición máxima y/o obligatoria de la edificación. En cualquier caso estas líneas aparecerán en los planos P.1.

2-. La separación mínima a lindero frontal será tres (3) metros.

3-. La separación mínima a lindero posterior será tres (3) metros, salvo cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que exista una edificación colindante con medianera al descubierto a la que se adosará.
- Cuando se trate de un proyecto unitario y se proponga el adosamiento.

4-. La separación mínima a linderos laterales será tres (3) metros, salvo cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que exista una edificación colindante con medianera al descubierto a la que se adosará.
- Cuando se trate de un proyecto unitario y se proponga el adosamiento.

5-. El fondo máximo edificable no procede.

6-. La separación mínima de edificaciones no procede.

Artículo 162 Condiciones de volumen y forma.

1-. La longitud horizontal máxima 15 mts.

2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será dos (2) plantas.

3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.

4-. La altura mínima sobre rasante no procede.

5-. La altura máxima de cornisa será seis metros y cincuenta centímetros (6,50 metros). Las



condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".

6-. **La altura máxima de coronación** será en el caso de cubierta inclinada un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros) a partir de la altura máxima de cornisa. En el caso de cubierta plana, no procede. Se estará a lo dispuesto en el anexo 2, "Términos".

7-. **La ocupación máxima en planta** será el 30% de la superficie neta de la unidad apta para la edificación.

8-. **La superficie edificable máxima** vendrá determinada por la superficie máxima construida que será de 150 m². Tanto los sótanos como los semisótanos forman parte de la superficie construida. En el caso que en una misma parcela coexistan varios usos de los permitidos, la superficie construida total, sumados todos los usos, no podrá ser superior a 150 m².

Artículo 163 **Condiciones de uso.**

1.- El uso característico es el residencial categoría 2ª (vivienda unifamiliar). Se permite el adosamiento de dos viviendas, siempre que se construyan simultáneamente, cumpliendo cada una el resto de parámetros.

2.- Los usos permitidos son: industrial, categoría 1ª; Turismo rural, categoría 4ª; Comercio, categorías 1ª y 2ª; Oficinas, categoría 1ª; salas de Reunión, categoría 1ª; y los espacios libres y equipamientos públicos (dotaciones) necesarios para el servicio del asentamiento.

3.- El uso agropecuario es compatible en las condiciones y características que le sean de aplicación.

4.- Son compatibles las estaciones de suministro de combustible existentes y con licencia a la entrada en vigor de este Plan. Se regirán por las condiciones del artículo 232 de las presentes normas.

SECCION 16ª GRUPO 9 DE EDIFICACION ABIERTA EA(3)IN

Artículo 164 **Edificación Abierta Grupo 9.**

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso Industrial (EA(3)IN)

Artículo 165 **Condiciones de forma.**

Superficie mínima de parcela: 1000 m².
Longitud mínima de lindero frontal: 20,00 mts.



Círculo mínimo inscribible: 20,00 mts.

Artículo 166 Condiciones de posición.

1-. La edificación se dispondrá en el interior de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y, en su caso además con la línea de disposición máxima y/o obligatoria de la edificación. En cualquier caso estas líneas aparecerán en los planos P.1.

2-. La separación mínima a lindero frontal será cinco (5) metros.

3-. La separación mínima a lindero posterior será cinco (5) metros, salvo cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- . Que exista una edificación colindante con medianera al descubierto.
- . Cuando se trate de un proyecto unitario y se proponga el adosamiento.
- . Cuando exista acuerdo entre propietarios colindantes para construir adosándose. En este caso el acuerdo ha de recogerse en cada una de las escrituras y éstas deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

4-. La separación mínima a linderos laterales será cinco (5) metros, salvo cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- . Que exista una edificación colindante con medianera al descubierto.
- . Cuando se trate de un proyecto unitario y se proponga el adosamiento.
- . Cuando exista acuerdo entre propietarios colindantes para construir adosándose. En este caso el acuerdo ha de recogerse en cada una de las escrituras y éstas deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

5-. El fondo máximo edificable no procede.

6-. La separación mínima de edificaciones será cuatro (4) metros en el caso que en las fachadas solapadas o enfrentadas se encuentren piezas habitables. Y será tres (3) metros en el caso que en las fachadas solapadas o enfrentadas se encuentren piezas no habitables (escaleras y paramentos ciegos).

Artículo 167 Condiciones de volumen y forma.

1-. La longitud horizontal máxima no procede.

2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será tres (3) plantas.

3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.

4-. La altura mínima sobre rasante no procede.

5-. La altura máxima de cornisa será de diez metros y sesenta centímetros (10,60 metros). Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".



6-. La altura máxima de coronación será un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros) medidos sobre la cornisa. Se estará a lo dispuesto en el anexo 2, "Términos" sobre las construcciones sobre la altura máxima.

7-. La ocupación máxima en planta será el 60% de la superficie neta de la parcela edificable.

8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es: $1,33 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$.

Artículo 168 Condiciones de uso.

El uso característico para la zona (EA(3)IN) es el Industrial, son usos compatibles los siguientes:

- a) El residencial, cuando se trata de una vivienda unifamiliar aneja a la industria.
- b) El comercial de categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- c) Las oficinas anejas a las industrias y de la categoría 3ª.
- d) Las salas de reunión.
- e) Garajes y servicios del automóvil de categorías 2ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- f) Usos de comunicaciones y espacios libres.
- g) Los equipamientos docente y socio-cultural.
- n) Administración y servicios públicos de las categorías 1ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- o) Servicios funerarios y Tanatorio.

SECCION 17ª GRUPO 10 DE EDIFICACION ABIERTA EAf(5)IN y EAq(5)IN).

Artículo 169 Edificación Abierta Grupo 10.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso Industrial (Eaf(5)IN) y (EAq(5)IN), en el ámbito de la unidad de actuación en régimen transitorio correspondiente al antiguo Plan Parcial Polígono 5, manzanas 1 y 2, respectivamente.

Artículo 170 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	5000 m ² (Eaf(5)IN) y 10.000 m ² (EAq(5)IN)
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede.
Círculo mínimo inscribible:	no procede.

Artículo 171 Normas urbanísticas



Condiciones de posición.

- 1-. La edificación se dispondrá con libertad en el interior de la línea de alineación viaria, pudiendo coincidir con ella.
- 2-. La separación mínima a lindero frontal no procede.
- 3-. La separación mínima a lindero posterior será cinco (5) metros y no procede en caso de proyecto conjunto, que podrá adosarse.
- 4-. La separación mínima a linderos laterales será cinco (5) metros y no procede en caso de proyecto conjunto, que podrá adosarse.
- 5-. El fondo máximo edificable no procede.
- 6-. La separación mínima de edificaciones no procede

Artículo 172 Condiciones de volumen y forma.

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.
- 2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será de cinco (5) plantas.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5-. La altura máxima en metros de cornisa será veinte (20) metros.
- 6-. La altura máxima de coronación no se limita si se trata de elementos constructivos auxiliares, representativos o decorativos.
- 7-. La ocupación máxima en planta será el 75% de la superficie neta de la parcela edificable.
- 8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es $1,60 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$.

Artículo 173 Condiciones de uso.

El uso característico para la zona (Eaf(5)IN) es el Industrial, son usos compatibles los siguientes:

- a) El residencial, cuando se trata de una vivienda unifamiliar aneja a la industria.
- b) El comercial de categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- c) Las oficinas anejas a las industrias y de la categoría 3ª.



- d) Las salas de reunión.
- e) Garajes y servicios del automóvil de categorías 2ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- f) Usos de comunicaciones y espacios libres.
- g) Los equipamientos docente y socio-cultural.
- p) Administración y servicios públicos de las categorías 1ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- q) Servicios funerarios y Tanatorio.

SECCION 18ª GRUPO 11 DE EDIFICACION ABIERTA (EA(n)DO, EA(n)SP, EA(n)SA, EA(n)SC), EAr(2)DO, EAr(2)SC, EAr(2)SP (EAp(n)DO, EAp(n)SP, EAp(n)SA, EAp(n)SC).

**Artículo 174
Edificación Abierta Grupo 11.**

Se incluyen en este grupo la Edificación Abierta para uso de dotaciones (EA(n)DO, EA(n)SP, EA(n)SA, EA(n)SC), EAr(2)DO, EAr(2)SC y EAr(2)SP y Equipamientos (EAp(n)DO, EAp(n)SP, EAp(n)SA, EAp(n)SC).

**Artículo 175
Condiciones de forma.**

Superficie mínima de parcela: no procede.
Longitud mínima de lindero frontal: no procede.
Círculo mínimo inscribible: no procede.

**Artículo 176
Condiciones de posición.**

- 1-. La edificación se dispondrá con libertad en el interior del ámbito definido por la línea de alineación viaria, y en su caso con la línea de disposición máxima de la edificación.
- 2-. La separación mínima a lindero frontal no procede.
- 3-. La separación mínima a lindero posterior no procede.
- 4-. La separación mínima a linderos laterales no procede.
- 5-. El fondo máximo edificable no procede.
- 6-. La separación mínima de edificaciones no procede

**Artículo 177
Condiciones de volumen y forma.**

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.



- 2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas) se corresponderá con el número entre paréntesis que lleve la etiqueta de la parcela, pudiendo ser de dos (2), tres (3) o cuatro (4) plantas.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5-. La altura máxima de cornisa será siete metros y veinte centímetros (7,20 metros) para dos (2) plantas, diez metros y sesenta centímetros (10,60 metros) para tres (3) plantas y catorce metros (14) para cuatro (4) plantas. Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La altura máxima de coronación será tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"
- 7-. La ocupación máxima en planta no procede.
- 8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad que es $0,8 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$, para 1 planta, $1,00 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$, para dos y tres plantas y $1,33 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$ para cuatro plantas.

Artículo 178 Condiciones de uso.

1. - El uso característico para las zonas (EA(n)DO, EAr(2)DO, EA(n)SP, EAr(2)SP, EA(n)SA, EA(n)SC), EA(2)SC será el de Docente, Servicio Público, Sanitario Asistencial y Sociocultural respectivamente, permitiéndose la compatibilidad entre ellos.
2. - El uso característico para las zonas (EAp(n)DO, EAp(n)SP, EAp(n)SA, EAp(n)SC), será el de Docente, Servicio Público, Sanitario Asistencial y Sociocultural respectivamente, permitiéndose la compatibilidad entre ellos.

SECCION 19ª GRUPO 12 DE EDIFICACION ABIERTA EA(n)UT, EA(n)OF y EA(n)PK

Artículo 179 Edificación Abierta Grupo 12.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para Uso Terciario (EA(n)UT), la edificación abierta para uso terciario de Oficinas (EA(n)OF) y la edificación abierta para uso terciario de garajes (EA(n)PK).

Artículo 180



Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	no procede.
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede.
Círculo mínimo inscribible:	no procede.

Artículo 181

Condiciones de posición.

- 1-. La **edificación se dispondrá** dentro de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y en su caso además por la línea de disposición máxima de la edificación que aparece en los planos P.1.
- 2-. La **separación mínima a lindero frontal** será cinco (5) metros.
- 3-. La **separación mínima a lindero posterior** será cinco (5) metros.
- 4-. La **separación mínima a linderos laterales** será cinco (5) metros.
- 5-. El **fondo máximo edificable** no procede.
- 6-. La **separación mínima de edificaciones** no procede

Artículo 182

Condiciones de volumen y forma.

- 1-. La **longitud horizontal máxima** no procede.
- 2-. La **altura máxima sobre rasante** (número de plantas), será de dos, tres o cuatro plantas, en función del número que aparezca entre paréntesis en la etiqueta.
- 3-. La **altura máxima bajo rasante** no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La **altura mínima sobre rasante** no procede.
- 5-. La **altura máxima de cornisa** será de siete metros y veinte centímetros (7,20 metros), para dos plantas, diez metros y sesenta centímetros (10,60 metros) para tres plantas y de 14 metros (14 metros) para cuatro plantas. Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La **altura máxima de coronación** será tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"
- 7-. La **ocupación máxima en planta** será el 60% de la superficie neta de la parcela edificable.
- 8-. La **superficie edificable máxima** vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que será de $1,33 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$. para tres y cuatro plantas y de $1,00 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$ para dos plantas.

Normas urbanísticas



Artículo 183 Condiciones de uso.

El uso característico para EA(n)UT, es el Comercial en todas sus categorías, siendo compatibles el resto de usos terciarios enumerados en el anexo 4. de estas Normas.

El uso característico para EA(n)OF, es el de Oficinas en todas sus categorías, siendo compatibles el resto de usos terciarios enumerados en el anexo 4.

El uso característico para EA(n)PK, es el de Edificios de aparcamientos.

SECCION 20ª GRUPO 13 DE EDIFICACION ABIERTA EA_g(4)UT

Artículo 184 Edificación Abierta Grupo 13.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para Uso Terciario en el ámbito del Plan Especial de los Sistemas Generales (EA_g(4)UT)

Artículo 185 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	no procede.
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede.
Círculo mínimo inscribible:	no procede.

Artículo 186 Condiciones de posición.

1-. La edificación se dispondrá dentro de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y en su caso además por la línea de disposición máxima de la edificación que aparece en los planos P.1, predominando la más restrictiva.

2-. La separación mínima a lindero frontal será cinco (5) metros.

3-. La separación mínima a lindero posterior será cinco (5) metros.

4-. La separación mínima a linderos laterales será cinco (5) metros.

5-. El fondo máximo edificable no procede.

6-. La separación mínima de edificaciones será la semisuma de sus respectivas alturas absolutas, admitiéndose reducir dicha distancia a la mitad cuando una de las fachadas enfrentadas no tenga más de 15 metros de longitud total y carezca de huecos de vistas.



Artículo 187

Condiciones de volumen y forma.

- 1- . La longitud horizontal máxima no procede.
- 2- . La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será cuatro (4) plantas.
- 3- . La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4- . La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5- . La altura máxima en metros de cornisa será catorce metros (14). Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6- . La altura máxima de coronación será tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"
- 7- . La ocupación máxima en planta será el 60% de la superficie neta de la parcela edificable.
- 8- . La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es: $1,00 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$.

Artículo 188

Condiciones de uso.

El uso característico es el Comercial en todas sus categorías, siendo compatibles el resto de usos terciarios enumerados en el anexo 4. de estas Normas.

SECCION 21ª GRUPO 14 DE EDIFICACION ABIERTA EA(1)ES.

Artículo 189

Edificación Abierta Grupo 14.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso de Estación de Servicios. (EA(1)ES).

Artículo 190

Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela: no procede
Longitud mínima de lindero frontal: no procede
Círculo mínimo inscribible: no procede

Artículo 191

Condiciones de posición.

1-. La edificación se dispondrá dentro de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y en su caso además por la línea de disposición máxima de la edificación que aparece en los planos P.1 predominando la más restrictiva.

2-. La separación mínima a lindero frontal será la que resulte del E.D. especificado en el art.-27 del Anexo 4.- Condiciones de Uso.

3-. La separación mínima a lindero posterior no procede, salvo cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias, que deberá ser dos (2) metros:

- Que exista una edificación colindante con tipología abierta.
- Que linde con el suelo rústico.

4-. La separación mínima a linderos laterales no procede, salvo cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias, que deberá ser dos (2) metros:

- Que exista una edificación colindante con tipología abierta.
- Que linde con el suelo rústico.

5-. El fondo máximo edificable no procede.

6-. La separación mínima de edificaciones no procede.

Artículo 192 Condiciones de volumen y forma.

1-. La longitud horizontal máxima no procede.

2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas) será una (1) planta.

3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.

4-. La altura mínima sobre rasante será una (1) planta.

5-. La altura máxima de cornisa será tres metros y ochenta centímetros (3,80 metros), debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas en el anexo 2, "Términos".

6-. La altura máxima de coronación será de cincuenta (50) centímetros, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas en el anexo 2, "Términos".

7-. La ocupación máxima en planta no procede.

8-. La superficie edificable máxima viene determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es 1,00 m².c./m².s.



Artículo 193
Condiciones de uso

El uso característico es el de Estación de Servicio dentro de los usos terciarios, siendo compatibles las oficinas en todas sus categorías y el pequeño comercio anejo a la estación de servicios, con la limitación en ambos casos de la edificabilidad establecida en el artículo anterior.



SECCION 22ª GRUPO 15 DE EDIFICACION ABIERTA (EAt(4)SC).

Artículo 194 Edificación Abierta Grupo 15.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Sociocultural privado, en el ámbito del Plan Parcial Mayber (parcela 1) (EAt(4)SC).

Artículo 195 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	no procede.
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede.
Círculo mínimo inscribible:	no procede.
Parcelación vinculante	

Artículo 196 Condiciones de posición.

- 1-. La edificación se dispondrá dentro de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y en su caso además por la línea de disposición máxima de la edificación que aparece en los planos P.1, predominando la más restrictiva.
- 2-. La separación mínima a lindero frontal será de tres (3) metros.
- 3-. La separación mínima a lindero posterior será de tres (3) metros
- 4-. La separación mínima a linderos laterales será de tres (3) metros.
- 5-. El fondo máximo edificable no procede.
- 6-. La separación mínima de edificaciones será la semisuma de sus respectivas alturas absolutas, admitiéndose reducir dicha distancia a la mitad cuando una de las fachadas enfrentadas no tenga más de quince (15) metros de longitud total y carezca de huecos de vistas. En ningún caso será menor de seis (6) metros.

Artículo 197 Condiciones de volumen y forma.

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.



- 2-. La altura máxima sobre rasante será de cuatro (4) plantas.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5-. La altura máxima de cornisa será de:
- Cuatro (4) plantas y 14 mts.
Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La altura máxima de coronación será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado de proyecto, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para cada una de las construcciones admitidas sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"
- 7-. La ocupación máxima en planta será el 64,50% de la superficie neta de la parcela edificable.
- 8-. La superficie edificable máxima será de 3.970 m².

Artículo 198 Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico para la zona (EAt(4)SC) es el Sociocultural privado.
- 2.- Serán usos compatibles el resto de equipamientos privados, Religioso, Asistencial, Social y Sanitarios.

SECCION 23ª GRUPO 16 DE EDIFICACION ABIERTA EAv(4)CO.

Artículo 199 Edificación Abierta Grupo 16.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Residencial Colectivo, en el ámbito del Plan Parcial Mayber (parcela 3 y 4) (EAv(4)CO). (corresponde con la nº 3 la parcela menor y con la nº 4 la mayor)

Artículo 200 Condiciones de forma.

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| Superficie mínima de parcela: | no procede. |
| Longitud mínima de lindero frontal: | no procede. |
| Círculo mínimo inscribible: | no procede. |



CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO RUSTICO (E)

SECCION 1ª.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 23 Definición.

1. - Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que el Plan ha adscrito a esta clase de suelo porque, de acuerdo con el artículo 54 de la LOTENC, se verifican sobre el mismo algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
- c) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
- d) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
- e) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
- f) Resultar inadecuado para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
- g) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
- h) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial.

2. - Los terrenos que se clasifican como suelo rústico son los que se recogen como tales en el Plano E.1 de clasificación y categorización del suelo.

Artículo 24 Régimen urbanístico.

1. - El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza y según lo previsto en la LOTENC (artículos 62-67) y en estas Normas Urbanísticas.

2. - El suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico, en cualquiera de sus categorías. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones determinadas por estas

Normas urbanísticas



Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa de la propiedad o parte de la misma.

3. - En el suelo rústico no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino, cuando las mismas no estuviesen expresamente autorizadas por el Plan General.

4. - Cuando se produjeran descubrimientos de interés científico e históricos u otros culturales en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento, de modo que se ajuste a la nueva situación, quedando sujetos al régimen establecido en el suelo rústico de protección de las presentes Normas. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento para su inspección, protección o explotación.

5. - Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

6. - En aquellos suelos rústicos de cualquier categoría que sean atravesados por cauces hidráulicos:

- Se garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando - con carácter indicativo - como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de deslindes.

Asimismo dicha ordenación pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.

- Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

7. - Los terrenos incluidos en esta clase de suelo y que se encuentren afectados por la Red de Drenaje Territorial, de acuerdo con los Planos I-1 e I-2, para obtener cualquier tipo de licencia, será imprescindible un Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

8. - Aquellos suelos rústicos que aparecen en los planos E.1, E.2, P.1 y P.2, sombreados con trama en el entorno del Aeropuerto de los Rodeos, han sido suspendidos por Orden de la COTMAC de fecha 7 de octubre de 2004, dado que la delimitación del Sistema General Aeroportuario planteada por el Plan General no coincide con la especificada en el Plan Director del Aeropuerto.



9.- Aquellos suelos rústicos (no asentamientos rurales) que se encuentren en el interior de la Huella Sonora que aparece en los planos E y P, han sido suspendidos por Orden de la COTMAC de fecha 7 de octubre de 2004, dado que en ellos no se permiten edificaciones para usos residenciales, dotacionales educativos y sanitarios.

10.- Los asentamientos rurales que se encuentren en el ámbito de la huella sonora y que aparecen en los planos E y P, han sido suspendidos por Orden de la COTMAC de fecha 7 de octubre de 2004, para que en ellos no se permita la realización de modificaciones que supongan un incremento del número de personas afectadas, ni los usos dotacionales educativos o sanitarios. Dado que el presente Plan no aumenta el número de personas afectadas ya que no amplía los asentamientos rurales, la suspensión se limita exclusivamente a la imposibilidad de materializar usos dotacionales educativos o sanitarios en estos asentamientos afectados por la huella sonora..

Artículo 25

Parcelaciones y Segregaciones Rústicas.

- 1.- En el suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de finalidad agraria que se ajusten a la normativa sectorial correspondiente.
- 2.- Toda parcelación rústica está sujeta a previa licencia municipal.
- 3.- Como norma general, solo serán admisibles las parcelaciones rústicas cuando todas las fincas finales tengan una superficie mayor a la unidad mínima de cultivo prevista en la regulación agraria y en todo caso no inferior a 10.000 m². Por lo tanto no se permitirán segregaciones de parcelas inferiores a 20.000 m². Se estará a lo dispuesto en cada categoría de suelo rústico.,
- 4.- En el ámbito de los asentamientos rurales delimitados por el Plan General, las parcelaciones y segregaciones se ajustarán a las determinaciones establecidas en dicha categoría de suelo.
- 5.- Las reparcelaciones rústicas deberán realizarse por agregación de fincas existentes, evitándose la ruptura de elementos de linderos o parcelas características del paisaje.

Artículo 26

Parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico. Prevención de nuevos núcleos de población.

- 1.- Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- 2.- También se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Existencia de edificaciones con paredes ciegas, o construcciones para el uso de vivienda, industria o equipamiento comunitario que no haya sido declarado de utilidad pública y social.
 - b) Tener una distribución de parcelas no adecuada a los fines rústicos o en



contradicción con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

c) Existir publicidad en el terreno o en sus inmediaciones, o en los medios de comunicación, sobre su localización y características, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que lo otorgó.

d) Disponer de vías de acceso comunes en su interior que presenten un ancho de rodadura superior a dos metros y cincuenta centímetros.

3.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará consigo la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

4.- Se entenderá que existe peligro de formación de núcleo de población en suelo rústico cuando se prevea la consolidación de asentamiento humano, ya sea de carácter residencial, industrial o turístico, que demande objetivamente los servicios urbanísticos propios de suelo urbano como suministro de agua, alumbrado público, saneamiento, acceso viario, etc.

5.- No tendrán el carácter de nuevo núcleo de población a efecto de las limitaciones del artículo anterior los asentamientos rurales preexistentes y reconocidos como tales en el Plan General.

SECCION 2ª.- REGIMEN GENERAL DE LOS USOS EN SUELO RUSTICO

Artículo 27 Usos característicos.

Se consideran usos característicos del suelo rústico los siguientes:

- a) Los que engloban actividades productivas agropecuarias (agrícolas y ganaderas.)
- b) La defensa, conservación, mejora y rehabilitación del medio natural.
- c) En los Asentamientos Rurales, y sólo en ellos, es uso característico el residencial, en su categoría "vivienda unifamiliar".

Artículo 28 Usos permitidos y prohibidos.

1.- Se admitirán con carácter general los usos de índole cultural, educativo, científico y recreativo, así como los usos agrícolas, ganaderos, forestales e hidrológicos tradicionales que impliquen aprovechamientos locales, con las salvedades o limitaciones que más adelante se establecen para cada categoría.

2.- Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, son usos compatibles en el suelo rústico, con las salvedades o limitaciones que más adelante se establecen para cada categoría del mismo, y cuyo emplazamiento sea necesariamente en dicha clase de suelo, y que se legitimen o no, a través de la correspondiente Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial,

los siguientes:

- a) Los Sistemas Generales Municipales previstos por el presente Plan.
- b) La caza sometida a las correspondientes disposiciones sectoriales.
- c) Los aprovechamientos acuíferos y forestales.
- d) Las actividades extractivas de carácter artesanal y las ligadas a la ejecución de obras públicas de carácter insular.
- e) La ejecución y mantenimiento de las obras públicas de infraestructuras y a la conservación del medio físico y del paisaje.
- f) Los usos no industriales que se declaren de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse necesariamente en el suelo rústico.
- g) La vivienda unifamiliar en los Asentamientos Rurales delimitados en el Plan General.
- h) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo necesariamente emplazados en el suelo rústico, que no impliquen transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo.
- i) Los usos ligados al ocio y recreo al aire libre.
- j) Las instalaciones destinadas al suministro de combustible y otros servicios al tráfico automovilista.
- k) Las restauraciones de la vegetación natural.
- l) El vertido de residuos sólidos.
- m) Los inherentes a las áreas delimitadas como asentamiento rural, según su ordenación específica.
- n) El turismo rural, según la legislación turística de aplicación, en las edificaciones tradicionales rurales existentes.

Para autorizar la implantación de los usos referidos en los apartados anteriores y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

- a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio, en los supuestos y con el contenido que establece la legislación aplicable.
En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

3.- No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentre.

En las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan y situadas fuera de los asentamientos rurales, le será de aplicación el artículo 44.4 de la LOTENC, sobre las edificaciones en situación de fuera de ordenación, así como lo especificado en las presentes Normas. Quedan excluidas aquellas edificaciones existentes y que se acojan a la legislación turística para destinarlas a turismo rural.

4.- Las actividades de servicios e infraestructuras y las declaradas de utilidad pública e interés social se sujetarán, además, a las disposiciones establecidas para las mismas en el Capítulo III, Título IV de estas Normas.

5.- Son usos incompatibles los no contemplados en los apartados anteriores y especialmente prohibidos los siguientes:



- a) La roturación de montes o terrenos forestales para su cultivo agrícola.
- b) La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad natural o alteren las condiciones de disfrute del paisaje.
- c) La acampada con tiendas fuera de las áreas expresamente habilitadas para ello.
- d) Encender fuegos fuera de las zonas habilitadas y arrojar materia en combustión.
- e) Los vertidos sin depurar en los acuíferos.
- f) Vertidos, enterramientos o incineración de residuos sólidos, en los lugares no autorizados.
- g) La alteración, remoción, deterioro y cualesquiera prácticas que degraden el patrimonio histórico-artístico cultural.
- h) El depósito y almacenamiento de basuras y chatarras.
- i) La instalación de carteles y anuncios de publicidad sobre cualquier soporte, a excepción de los destinados a la señalización de las dotaciones públicas y los propios de señalización de tráfico.
- j) La alteración de los cursos de agua o de sus cauces, exceptuando los aprovechamientos hídricos locales con fines agrícolas y de abastecimiento, confinando su uso a la propia cuenca.
- k) La práctica de la pesca con utilización de artes prohibidas o no reconocidas por la legislación de pesca.
- l) Cualquier acción que cause menoscabo, privatización o alteración al dominio público marítimo-terrestre.
- m) La realización de todo tipo de maniobras militares.
- n) La corta, arranque o recolección de especies vegetales protegidas o catalogadas.
- o) La caza y captura de especies animales protegidas o catalogadas.
- p) La residencia, el alojamiento turístico distinto al turismo rural en edificación existente, las industrias, oficinas y comercios fuera de los ámbitos señalados por el Plan.
- q) Las instalaciones ganaderas diferentes de las especificadas en el artículo 215 de estas normas
- r) Las actividades extractivas.

SECCION 3ª.- REGIMEN ESPECIFICO DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO

Artículo 29

Régimen del suelo rústico de protección Natural (RPN).

1.- Definición: Sectores que soportan ecosistemas relativamente poco intervenidos por el hombre, con un índice alto de biodiversidad y complejidad de relaciones entre sus elementos.

2.- Criterio básico de ordenación:

A) Su conservación sólo es compatible con el estudio científico y el aprovechamiento turístico de su potencial visual en los puntos y trayectos que oportunamente se determine junto con las



actividades que estime compatibles el Plan Rector de Usos y Gestión a formular, toda vez que se trata de un ámbito delimitado en su mayor parte como Parque Rural por la Ley de Espacios Naturales.

3. - Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a) El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.
- b) El tránsito rodado por las carreteras comarcales y locales existentes.
- c) La investigación, catalogación de especies, regeneración y conservación de la naturaleza, conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran.
- d) La realización de inventarios o catálogos de protección.
- e) Las actividades de estudio e interpretación de la naturaleza.
- f) La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos.
- g) La pesca desde el litoral sometida a su legislación específica.
- h) La corrección de los impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos.
- i) La realización de recolecciones de animales y plantas con fines científicos y la instalación de artefactos necesarios para la experimentación.
- j) La restauración de la vegetación natural en zonas desforestadas.
- k) La puesta en cultivo de áreas sometidas a roturación y posteriormente abandonadas.
- l) La implantación de las infraestructuras necesarias para la gestión y conservación de la masa forestal y para la interpretación del medio físico de acuerdo con las limitaciones y características generales contenidas en las Normas Urbanísticas.
- m) La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.

Para la concesión de licencias habrá de demostrarse la utilidad y necesidad de la actividad así como la ausencia de impactos sobre el medio natural.

4. - Actividades y usos prohibidos:

- a) Las señaladas con carácter general para el Suelo Rústico.
- b) Todo uso o aprovechamiento que pueda alterar el substrato inerte a la biocenosis que en él se desarrolla y especialmente los siguientes:
 - El uso de esparcimiento y recreo turístico fuera de las zonas especialmente previstas para tal fin.
 - La tala de árboles si no es para la conservación de la masa forestal.
 - La extracción de todo tipo de materiales.
 - El tránsito de personas salvo por las veredas expresamente señaladas a tal fin.
 - La caza, salvo por razones de control de poblaciones dañinas y bajo control científico.
 - La recolección de especies de la flora silvestre, su desarraigo, corte o deterioro de cualquier tipo. La captura de especies de la fauna, de sus crías y huevos.
 - El pastoreo.



- La acampada.
- Hacer fuego, salvo en los lugares expresamente autorizados y acondicionados a tal fin.
- El tránsito con vehículos de motor fuera de los recorridos expresamente autorizados para ello.
- Los industriales.
- Los terciarios, salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas y los establecimientos de comidas y bebidas existentes con licencia.
- Los turísticos, salvo los de turismo rural .
- Los residenciales, salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental.
- Tendidos de redes de electricidad, telefonía y señales en general, salvo en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada, en cuyo caso la instalación de tendidos estará condicionada a su enterramiento.
- La introducción de plantas y animales exóticos.

5.- Con carácter general, serán intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos o de las infraestructuras de los bancales y elementos de contención, o que disminuyeran la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial. Así mismo, se prohibirán todos los actos que pudieran implicar la degradación de los ecosistemas naturales o de los valores paisajísticos. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregaciones y las de parcelación urbanística.
 - Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica.
 - Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes, y en el caso de senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación.
 - En general, todas las intervenciones de instalaciones.
 - Todas las de edificaciones, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos. Solo podrán permitirse obras de nueva planta, sustitución o ampliación en aquellos ámbitos concretos en que el planeamiento asigne un uso específico.

6.- Ámbitos de aplicación:

Aparecen reflejados en los planos E-1 de clasificación y categorías del suelo.

Artículo 30

Régimen del suelo rústico de protección Paisajística 1 (RPP1).

1.- Definición:

Son áreas alteradas por el hombre en sus aspectos sobreestructurales, en las que la conservación de sus características básicas es, en principio, compatible con aprovechamientos productivos de índole primaria y con la localización de determinados usos recreativos, educativos y de esparcimiento.



2.- Usos característicos:

- a) La restauración natural de grandes unidades ambientales.
- b) El senderismo y excursionismo por los itinerarios tradicionales.
- c) Los usos agropecuarios tradicionales **existentes**.

3.- Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a) La acampada en los lugares establecidos para ello.
- b) La recolección de plantas o animales con fines científicos.
- c) La extracción de arena, piedra o picón para la ejecución de infraestructuras u obras de utilidad pública e interés social.
- d) La reincorporación al cultivo agrícola de terrenos roturados y posteriormente abandonados.
- e) La creación de nuevos cerramientos o modificaciones de los existentes.
- f) El establecimiento de todo tipo de infraestructuras permanentes o semipermanentes.
- g) La reforma y adaptación a la normativa específica de las explotaciones ganaderas existentes.
- h) La caza sometida a su regulación sectorial específica.

Para la concesión de licencias habrá de demostrarse la utilidad y necesidad de la actividad así como la ausencia de impactos irreversibles sobre el medio natural.

4.- Usos y actividades prohibidas:

- a) Los señalados con carácter general para el Suelo Rústico.
- b) Todos aquellos de los que pueda derivarse una alteración del sustrato inerte o de los valores naturales o culturales del área y en especial los siguientes:
 - La acampada individual o colectiva fuera de las instalaciones o lugares autorizados y acondicionados para ello.
 - Circular fuera de los senderos y pistas debidamente establecidos.
 - El uso de vehículos de motor particulares fuera de los recorridos expresamente autorizados para ello.
 - La tala de plantas y arbustos, la tenencia de las mismas ya desarraigadas o de instrumentos para coleccionarlas, salvo los supuestos considerados en el apartado 4.
 - La extracción de arena, piedra o tierras.
 - Todo tipo de actividad de la que pudiera derivarse contaminación del aire y de las aguas.
 - Todo tipo de actividad que pudiera suponer modificación o transformación del estado actual del suelo o la iniciación o aceleración de procesos erosivos.

5.- Con carácter general, serán intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos o de las infraestructuras de los bancales y elementos de contención, o que disminuyeran la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial. Así mismo, se prohibirán todos los actos que pudieran implicar la degradación de los ecosistemas naturales o de los valores paisajísticos. En todo caso se



prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregaciones y las de parcelación urbanística.
- Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica.
- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes, y en el caso de senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación.
- En general, todas las intervenciones de instalaciones.
- Todas las de edificaciones, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos. Solo podrán permitirse obras de nueva planta, sustitución o ampliación en aquellos ámbitos concretos en que el planeamiento asigne un uso específico.

6.- Ámbitos de aplicación:

Aparecen reflejados en los planos E-1 de clasificación y categorías del suelo.



Artículo 31

Régimen del suelo rústico de protección Paisajística 2 (RPP2).

1.- Definición:

Áreas intensamente transformadas desde el punto de vista ecológico que, por su posición, calidad visual y visibilidad, poseen una gran relevancia en el equilibrio paisajístico del área en que se integran.

2.- Criterio básico de Ordenación:

Evitar cualquier actuación que pueda degradar la calidad visual de estos elementos por lo que se restringe todo tipo de usos que conlleve edificaciones y/o movimientos de tierras y se establece la obligación de someter a evaluación de impacto aquellos usos que sea imprescindible ubicar por razones de utilidad pública o interés social.

3.- Usos característicos:

Los tradicionales del área que hayan contribuido a la construcción de su paisaje característico.

4.- Usos y actividades compatibles y/o autorizables:

- a) Fomento del mantenimiento de los cultivos y de sus terrazas y de los elementos fundamentales de la calidad visual de la unidad de paisaje.
- b) Los aprovechamientos acuíferos.
- c) Ejecución y mantenimiento de las obras públicas de infraestructuras.
- d) Los usos que se declaren de utilidad pública o interés social, y hayan de emplazarse necesariamente en dicho suelo.
- e) Los usos de ocio y actividades culturales de la población, ligados al disfrute y fomento del paisaje.

5.- Usos y actividades prohibidas:

- a) Las relacionadas con carácter general para el Suelo Rústico.
- b) Son incompatibles con su conservación la construcción de edificios e infraestructuras aéreas así como toda obra que requiera movimientos de tierras. Cuando razones de interés público lo exijan, dichas obras deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental. Esta E.I.A. se orientará a predecir, valorar y prevenir los efectos directos sobre el paisaje y los indirectos a través del abandono de las prácticas agrícolas.

6.- Con carácter general, serán intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregaciones y las de parcelación urbanística.
- Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para

la continuidad de actividades agrícolas existentes.

- Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de la tala de especies arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.

- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes, y en el caso de senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación.

- En general, todas las intervenciones de instalaciones.

- Todas las de edificaciones, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos. Solo podrán permitirse obras de nueva planta, sustitución o ampliación en aquellos ámbitos concretos en que el planeamiento asigne un uso específico.

7.- Ámbitos de aplicación:

Aparecen reflejados en los planos E-1 de clasificación y categorías del suelo.

Artículo 32 Régimen del suelo rústico de protección Costera (RPC).

1.- Definición:

Dominio público Marítimo-Terrestre y áreas litorales o prelitorales anexas, que no han experimentado transformaciones relevantes para el cultivo agrícola o no están ocupadas por núcleos de población.

2.- Uso característico:

El de conservación y aprovechamiento sostenido de sus recursos naturales compatible con su disfrute por la colectividad.

3.- Determinaciones:

- a) Esta categoría de suelo estará sujeta a las determinaciones de la Ley de Costas.
- b) Los usos y edificaciones permitidos serán aquellos que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones de ocio y servicio propias de las zonas de playa.
- c) Serán de aplicación las determinaciones indicadas para el Suelo Rústico de Protección Natural.
- d) Se consideran usos incompatibles:
 - La circulación rodada en el interior del ámbito delimitado.
 - La extracción de arenas de los depósitos fósiles del litoral.

4.- Serán usos secundarios compatibles:

- Los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.
- Los recreativos de esparcimiento elemental o con equipo ligero
- Los dotacionales vinculados a actividades propias de la franja costera y solo en los emplazamientos donde el planeamiento lo defina.
- Los productivos primarios pesqueros incluyendo marisqueo y acuicultura.

- Entre los turísticos, las instalaciones turísticos-recreativas y los campamentos de turismo, con las condiciones reguladas en el capítulo 7 del título III del PIOT.

5.- Serán usos incompatibles los siguientes:

- El tránsito con vehículos a motor fuera de los viarios de circulación rodada
- Entre los productivos primarios la ganadería y la caza, así como los minero-extractivos.
- Los industriales, salvo instalaciones propias e interiores a un recinto portuario.
- Los terciarios, salvo puestos de venta, kioscos o terrazas previstos por el planeamiento.
- Los turísticos, salvo los relacionados como secundarios
- Los residenciales

6.- Ámbito de aplicación:

- Litoral de Punta del Hidalgo.
- El Arenal.
- Bajamar-Jover.
- Jover -límite del término municipal.

7.- Planeamiento de desarrollo:

Se trata de una zona sometida a un intenso uso recreativo, sobre todo en el área Bajamar-Punta del Hidalgo. Este uso debe ser regulado a través de un Plan Especial del Litoral. Este proyecto definirá las infraestructuras necesarias para el uso litoral y el régimen de regulación de usos.

Artículo 33

Régimen del suelo rústico de protección agraria tradicional 1 (RAT1).

1.- Definición:

Son áreas que han sido condicionadas morfológicamente por las obras de adaptación a las exigencias de la agricultura tradicional, que mantienen un cierto grado de actividad y en las que se conserva un importante patrimonio natural, en forma de suelos y cultural, en forma de obras de adaptación al uso agrícola.

2.- Criterios básicos de Ordenación:

En esta categoría es fundamental preservar la actividad agrícola tradicional como conformadora del paisaje, mantenedora de los procesos esenciales y de los valores culturales.

3.- Usos característicos:

- a) La actividad agrícola tradicional de cada área.
- b) Las labores de mantenimiento de la infraestructura de contención de tierras, regulación de escorrentías, accesos a las fincas y regadíos.

4.- Actividades y usos compatibles y/o autorizables:



- a) La reforestación de áreas abandonadas sin posibilidades de explotación agrícola a corto o medio plazo.
- b) La instalación de cuartos de aperos, estanques y depósitos de agua, en las condiciones definidas en el Título IV de estas Normas.
- c) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras de obras públicas y las instalaciones necesarias para su mantenimiento.
- d) Las estaciones de suministro de combustible para automóviles junto a carreteras.
- e) Las instalaciones ganaderas previstas en el artículo 205 de estas normas.

5. - Usos y actividades prohibidas:

- Los señalados con carácter general para el Suelo Rústico.
- Todos aquellos de los que se pueda derivar un menoscabo para la conservación de los suelos o de los valores patrimoniales del área.
- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- Las dotaciones salvo lo ya existentes
- Los industriales salvo los vinculados a la producción agropecuaria.
- Los terciarios en todas sus categorías, salvo las estaciones de suministro de combustible junto a carreteras.
- Los establecimientos turísticos, salvo los de turismo rural.
- Todos los residenciales.

6. - Con carácter general, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregaciones de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo.
- Entre las intervenciones de movimiento de tierra, las de explanación.
- Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando por carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes. Se prohíben la creación de vías de características urbanas.
- Entre las intervenciones de instalaciones, las de soporte publicitario y los invernaderos.
- Entre las intervenciones de edificación, todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades de uso agrícola o ganadera.

7. - Ámbito de aplicación:

Se han delimitado en los planos E-1 de clasificación y categorías del suelo.

8. - Planeamiento de desarrollo:

- a) La administración municipal promoverá la redacción de un Plan de Fomento de la Actividad Agrícola Tradicional que ha de determinar las estrategias, medidas e inversiones necesarias y aplicables para elevar el nivel de uso de estos terrenos y, en su caso, para impedir la pérdida de sus suelos. Dicho plan podrá sectorizarse en función de las distintas unidades delimitadas y calificadas en esta categoría.
- b) En el ámbito que va desde la Vega de La Laguna, Jardina, Las Mercedes, el Ortigal, el Rodeo y Los Baldíos (ver plano P.2 de Gestión y Planeamiento Remitido), se detallarán las determinaciones del presente documento mediante un Plan Especial de Protección, que habrá de estipular las medidas precisas para garantizar la protección de sus valores patrimoniales, productivos, naturales y paisajísticos. En tanto se apruebe este plan queda prohibida en su ámbito cualquier tipo de edificación, salvo las de mejora o ampliación de las instalaciones ganaderas existentes y cuyo objeto sea su adecuación a



la normativa sectorial . Parte de este ámbito está ocupado por suelo rústico de protección agraria tradicional 2.

Artículo 34

Régimen del suelo rústico de protección agraria tradicional 2 (RAT2).

1.- Definición:

Se trata de un área eminentemente agrícola pero que ha sido delimitada para garantizar las provisiones de suelo necesarias para operaciones de implantación y/o ampliación de infraestructuras o equipamientos de carácter insular y para implantación de actividades logísticas ligadas a las citadas infraestructuras.

2.- Criterios básicos de Ordenación:

Al encontrarse estos suelos incluidos en el ámbito de una Operación Singular Estructurante, la ordenación se desarrollará a través de un Plan Territorial Parcial y con los criterios señalados específicamente para la Operación Singular Estructurante del Aeropuerto de los Rodeos.

En tanto no se desarrolle el Plan Territorial Parcial que establezca la ordenación definitiva del ámbito, los suelos incluidos en la operación y que no estén incluidos en el área aeroportuaria , mantendrán un carácter de reserva.

3.- Actos de uso del suelo y de transformación autorizables:

- Los propios de la naturaleza rústica de los terrenos, para su explotación agrícola, ganadera o forestal.
- Si no hubieren de dificultar la ejecución de la operación, actividades o instalaciones de carácter provisional de acuerdo con lo dispuesto al respecto en la legislación urbanística.
- Aquellos derivados de la ejecución de los planes directores de las infraestructuras incluidas en ellos.

4.- Ámbito de aplicación:

Se han delimitado en los planos E-1 de clasificación y categorías del suelo.

Artículo 35

Régimen del suelo rústico de protección agraria tradicional 3 (RAT3).

1.- Definición:

Se incluyen en esta categoría los terrenos en que se aúna la aptitud productiva agrícola a la idoneidad para las implantaciones turísticas de carácter alojativo y/o complementario. En estos terrenos debe compatibilizarse la continuidad de la actividad agrícola con la implantación de instalaciones turísticas de carácter aislado. Será el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística el que defina el modelo de uso del territorio que compatibilice la preservación de sus valores ambientales y productivos con la implantación de aquellas instalaciones turísticas que sean necesarias.

2.- Criterios básicos de Ordenación:

En esta categoría es fundamental preservar la actividad agrícola tradicional como conformadora del paisaje, mantenedora de los procesos esenciales y de los valores culturales.

3. - Usos característicos:

- La actividad agrícola tradicional de cada área.
- Las labores de mantenimiento de la infraestructura de contención de tierras, regulación de escorrentías, accesos a las fincas y regadíos.

4. - Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- La reforestación de áreas abandonadas sin posibilidades de explotación agrícola a corto o medio plazo.
- La instalación de cuartos de aperos, estanques y depósitos de agua, en las condiciones definidas en el Título IV de estas Normas.
- La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras de obras públicas y las instalaciones necesarias para su mantenimiento.
- Los turísticos, (complejos turísticos, turísticos-recreativos y campamentos de turismo) serán desarrollados por el planeamiento territorial.

5. - Usos y actividades prohibidas:

- a) Los señalados con carácter general para el Suelo Rústico.
- b) Todos aquellos de los que se pueda derivar un menoscabo para la conservación de los suelos o de los valores patrimoniales del área.

6. - Con carácter general, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregaciones de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo.
- Entre las intervenciones de movimiento de tierra, las de explanación.
- Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando por carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes. Se prohíben la creación de vías de características urbanas.
- Entre las intervenciones de instalaciones, las de soporte publicitario.
- Entre las intervenciones de edificación, todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades de uso agrícola.

7. - Ámbito de aplicación:

Se han delimitado en los planos E-1 de clasificación y categorías del suelo.

8. - Planeamiento de desarrollo:

La Administración municipal promoverá la redacción de un Plan Especial de Protección de las Áreas Agrícolas Tradicionales y Hábitat Húmedos en el Entorno de Bajamar, comprendiendo el ámbito del Suelo Rústico de Protección de la Agricultura Tradicional en Bajamar y de Protección Hidrológica, en los Barrancos de La Galeta, Porlier y Perdomo, así como el entorno que determina el plan general en su documentación gráfica. (plano P-2). El objeto es la regulación de usos en el ámbito de ordenación para proteger la fauna que habita las charcas de la zona, los restos de bosque termófilo y el paisaje característico del área.

Artículo 36

Régimen del suelo rústico de protección agraria intensiva 1 (RAI1).

1.- Definición:

Son áreas de alta potencialidad para la agricultura intensiva de regadío al aire libre o bajo plástico, en las que se advierte un alto nivel de explotación.

2.- Criterio general de ordenación:

Fomentar el uso agrícola intensivo y restringir aquellos otros que puedan resultar una competencia o perjuicio para aquél.

3.- Uso característico:

La agricultura intensiva de regadío, tanto al aire libre como bajo plástico en todas sus modalidades.

4.- Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a) Las instalaciones ganaderas.
- b) La ejecución de las obras públicas de infraestructuras y las instalaciones necesarias para su mantenimiento y para el fomento de la actividad agrícola.
- c) La ejecución de invernaderos.
- d) La instalación de cuartos de aperos, estanques y depósitos de agua, en las condiciones definidas en el Título IV de estas Normas.
- e) La modificación del perfil del terreno existente sea este natural o artificial.
- f) La edificación e instalaciones destinadas a la transformación, almacenaje y/o envasado de productos obtenidos en la zona.
- g) Las instalaciones destinadas a la depuración o desalinización de aguas con destino a su uso agrícola.
- h) Los aprovechamientos acuíferos y forestales.

5.- Usos y actividades prohibidos:

- Los señalados con carácter general para el Suelo Rústico.
- Todos aquellos de los que pueda derivarse un menoscabo para la conservación de los suelos o de la capacidad productiva del área.
- Los movimientos de tierras que supongan la desaparición de suelos productivos o de muros de contención de tierras, salvo que representen una manifiesta y necesaria mejora en las potencialidades de cultivo de la parcela.
- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- Las dotaciones salvo lo ya existentes
- Los industriales salvo los vinculados a la producción agropecuaria.
- Los terciarios en todas sus categorías, salvo las estaciones de suministro de combustible junto a carreteras.
- Los establecimientos turísticos, salvo los de turismo rural.
- Todos los residenciales.

6.- Con carácter general, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregaciones de las



que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo.

- Entre las intervenciones de movimiento de tierra, las de explanación, salvo que se justifiquen en los pertinentes proyectos de explotación agrícola.
- Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando por carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes. Se prohíben la creación de vías de características urbanas.
- Entre las intervenciones de instalaciones, las de soporte publicitario.
- Entre las intervenciones de edificación, todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades de uso agrícola o ganadera.

7. - Ámbito de aplicación:

Se han delimitado en los planos E-1 de clasificación y categorías del suelo.

Artículo 37

Régimen del suelo rústico de protección agraria intensiva 2 (RAI2).

1. - Definición:

Se incluyen en esta categoría los terrenos en que se aúna la aptitud productiva agrícola a la idoneidad para las implantaciones turísticas de carácter alojativo y/o complementario. En estos terrenos debe compatibilizarse la continuidad de la actividad agrícola con la implantación de instalaciones turísticas de carácter aislado. Será el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística el que defina el modelo de uso del territorio que compatibilice la preservación de sus valores ambientales y productivos con la implantación de aquellas instalaciones turísticas que sean necesarias.

Son áreas de alta potencialidad para la agricultura intensiva de regadío al aire libre o bajo plástico, en las que se advierte un alto nivel de explotación.

2. - Criterio general de ordenación:

Fomentar el uso agrícola intensivo y restringir aquellos otros que puedan resultar una competencia o perjuicio para aquél.

3. - Uso característico:

La agricultura intensiva de regadío, tanto al aire libre como bajo plástico en todas sus modalidades.

4. - Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- La reforestación de áreas abandonadas sin posibilidades de explotación agrícola a corto o medio plazo.
- La instalación de cuartos de aperos, estanques y depósitos de agua, en las condiciones definidas en el Título IV de estas Normas.
- La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras de obras públicas y las instalaciones necesarias para su mantenimiento.
- Los turísticos, (complejos turísticos, turísticos-recreativos y campamentos de turismo) serán desarrollados por el planeamiento territorial.

5. - Usos y actividades prohibidas:

- a) Los señalados con carácter general para el Suelo Rústico.

b) Todos aquellos de los que se pueda derivar un menoscabo para la conservación de los suelos o de los valores patrimoniales del área.

6.- Con carácter general, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregaciones de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo.
- Entre las intervenciones de movimiento de tierra, las de explanación.
- Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando por carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes. Se prohíben la creación de vías de características urbanas.
- Entre las intervenciones de instalaciones, las de soporte publicitario.
- Entre las intervenciones de edificación, todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades de uso agrícola.

7.- **Ámbito de aplicación:**

Se han delimitado en los planos E-1 de clasificación y categorías del suelo.

Artículo 38

Régimen del suelo rústico de protección Hidrológica-1 (RPH1).

1.- **Definición:**

Barrancos de mayor o menor envergadura que surcan el término municipal.

2.- **Criterios básicos de Ordenación:**

Protección de los valores naturales y culturales que contiene, sobre todo los de mayor envergadura. Protección de los cauces de agua.

3.- **Uso característico:**

Es el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación natural.

3.- **Determinaciones:**

Regirán además las determinaciones propias del Suelo Rústico de Protección Natural.

4.- **Actividades y usos compatibles y/o autorizables:**

- Los ambientales, tanto los de conservación como los científicos y de educación ambiental.
- Los recreativos en categorías de esparcimiento elemental.

5.- **Usos y actividades prohibidas:**

- Toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales.
- Todas aquellas que puedan producir disminución de los caudales o deterioro de la calidad de las aguas.
- En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:
 - Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregaciones y las de parcelación urbanística.
 - Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.



- Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de la tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes, y en el caso de senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación. Se permitirá además el cruce del barranco por nuevos viarios mediante puentes.
- En general, todas las intervenciones de instalaciones.
- Todas las de edificaciones, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos o las de rehabilitación y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos.

4.- Ámbito de Aplicación:

- La Goleta, Porlier y Perdomo.
- Aguas de Dios. (Sujeto a la redacción de Plan Especial de Protección, para preservar los cuantiosos valores naturales y patrimoniales que contienen, resolviendo su integración con los núcleos que atraviesan.)
- Santos y Carmona. (Sujeto a la redacción de Plan Especial de Protección, para preservar los cuantiosos valores naturales y patrimoniales que contienen, resolviendo su integración con los núcleos que atraviesan.)

Artículo 39

Régimen del suelo rústico de protección Hidrológica-2 (RPH2).

1.- Definición:

Barrancos de mayor o menor envergadura que surcan el término municipal.

2.- Criterios básicos de Ordenación:

Protección de los valores naturales y culturales que contiene, sobre todo los de mayor envergadura. Protección de los cauces de agua.

3.- Uso característico:

Es el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación natural.

3.- Determinaciones:

Regirán además las determinaciones propias del Suelo Rústico de Protección Paisajística 2.

4.- Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- Los ambientales, tanto los de conservación como los científicos y de educación ambiental.
- Los recreativos en categorías de esparcimiento elemental.

5.- Usos y actividades prohibidas:

- Toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno,



- de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales
- Todas aquellas que puedan producir disminución de los caudales o deterioro de la calidad de las aguas.
 - En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:
 - Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregaciones y las de parcelación urbanística.
 - Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
 - Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de la tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
 - Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes, y en el caso de senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación. Se permitirá además el cruce del barranco por nuevos viarios mediante puentes.
 - En general, todas las intervenciones de instalaciones.
 - Todas las de edificaciones, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos o las de rehabilitación y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos.

4.- Ámbito de Aplicación:

- Homicián.
- Vargas.
- Las Cuevas. (Sujeto a la redacción de Plan Especial de Protección, para preservar los cuantiosos valores naturales y patrimoniales que contienen, resolviendo su integración con los núcleos que atraviesan.)
- Espinal.
- Bcos. de Valle Guerra.
- Los Rodeos.
- Las Pedreras-Los Andenes.

Artículo 40

Régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras (RPI).

1.- Definición:

Es el suelo rústico que se reserva para el establecimiento de zonas de protección que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias.

2.- Uso característico:

Es el viario, el de conservación y protección; siendo autorizables los que estén permitidos en las categorías de suelo rústico a las que se adscriban los terrenos colindantes a cada tramo viario, siempre que su implantación sea compatible con las finalidades de protección de la vía y con los condicionantes del punto siguiente.

3.- Determinaciones:

Solo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.



La eficacia de las licencias municipales correspondientes quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. Asimismo el otorgamiento de las anteriores licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

4. - Ámbito de Aplicación:

Estos suelos aparecen recogidos en el plano E-1 de Clasificación y Categorización del suelo como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

Artículo 41

Régimen del suelo rústico Asentamiento Rural (RAR).

1.- Se denomina Asentamientos Rurales a las entidades de población existentes en suelo rústico con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Es objetivo del Plan la conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.

2.- El Plan General establece además de su delimitación, que figura en los planos E.1 de Clasificación y Categorización del Suelo, su ordenación pormenorizada de forma análoga a la del suelo urbano, con la definición de alineaciones y de los espacios edificables y la asignación de dos tipos edificatorios: **ECr(2)UF**, para el tipo edificatorio de cerrada y **EAr(2)UF**, para el tipo edificatorio de abierta.

Todo ello queda recogido en los planos P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación.

Se distinguen los siguientes Asentamientos Rurales:

- Chinamada (AR1).
- Las Carboneras (AR2).
- El Batán (AR3).
- Bejías (AR4).
- Milán (AR5).
- Camino del Pico (AR6).
- Los Campitos (AR7).
- Valle Jiménez (AR8).
- Casas de Guerra (AR9).
- Tabares (AR10).
- Lomo Largo (AR11).
- San Roque (AR12).
- El Boquerón (AR13).
- Camino de Los Baldíos (AR14).
- El Ortigal -Lomo del Trazo (AR15).
- Camino de Arico (AR16).
- Asentamiento en Suertes Largas (AR17).
- Cabezo del Toro (AR18).
- El Río (AR19).
- La Vega (AR20).
- Finca Las Palomas (AR21).
- Ortigal Bajo (AR22).
- Camino La Villa (AR23).



- Jardina - Las Mercedes (AR24).

3.- Las condiciones de parcela y edificación de los asentamientos rurales vienen fijadas en el Título IV de las presentes Normas, debiendo tener en cuenta las condiciones estéticas recogidas en el capítulo VI del anexo 3. Ordenanzas.

4.- Se remite a Plan Especial la ordenación detallada los asentamientos rurales en el ámbito del Parque Rural de Anaga, cuyos objetivos y criterios de ordenación figuran en el fichero de Planeamiento Remitido anexo a las Normas. Hasta tanto se aprueben los mencionados planes especiales, queda prohibida cualquier tipo de edificación, salvo la que obtenga la declaración de interés público y social. En el asentamiento rural de San Roque y Finca de Las Palomas se prohibirán nuevas edificaciones hasta que no se desarrollen los correspondientes Planes Especiales del Parque Periurbano en el que se encuentra, que establecerá su ordenación pormenorizada.

5.- La creación de nuevas infraestructuras no contempladas en el Planeamiento, requerirá de su ordenación mediante el correspondiente Plan Especial.

Artículo 42

Condiciones para la edificación de una parcela en asentamiento rural.

1.- Condiciones mínimas de urbanización:

- a) Dar frente a las vías establecidas por el Plan, donde ésta tenga hecha su explanación y disponga de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
- b) Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime pertinente.

2.- La edificación deberá cumplir además las condiciones aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación específica del Asentamiento Rural en que se ubique, determinada, en su caso, por el Plan Especial correspondiente si lo tuviese.

CAPITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE (E)

Artículo 43

Definición y delimitación.

1.- Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

2.- En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se adscribe solamente a la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

3.- Forman el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos delimitados en el plano E.1 de Clasificación y Categorización del Suelo.

4.- Aquellos suelos urbanizables que sean atravesados por cauces hidráulicos deberán



cumplir con las siguientes condiciones:

- La ordenación pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando - con carácter indicativo - como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de deslindes.

Asimismo dicha ordenación pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.

- Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

- Los terrenos de la trama urbanizable coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a espacios libres de protección de barrancos debiendo cumplir las determinaciones de los dos apartados anteriores.

5.- Los terrenos incluidos en esta clase de suelo y que se encuentren afectados por la Red de Drenaje Territorial, de acuerdo con los Planos I-1 e I-2, para obtener cualquier tipo de licencia, será imprescindible un Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

6.- Aquellos suelos urbanizables que aparecen en los planos E.1, E.2, P.1 y P.2, sombreados con trama en el entorno del Aeropuerto de los Rodeos, han sido suspendidos por Orden de la COTMAC de fecha 7 de octubre de 2004, dado que la delimitación del Sistema General Aeroportuario planteada por el Plan General no coincide con la especificada en el Plan Director del Aeropuerto.

7.- Los suelos urbanizables Guamasa 1, Guamasa 3, Geneto 1, Geneto 2 y Geneto 8, han sido suspendidos por Orden de la COTMAC de fecha 7 de octubre de 2004, dado que se encuentran afectados por la huella sonora del Aeropuerto de los Rodeos y en los que no se permitirán edificaciones para uso residenciales, dotacionales educativos y sanitarios.

Artículo 44

Suelo Urbanizable sectorizado. Definición.

1.- Constituyen el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuya división en sectores se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2.- En el suelo urbanizable sectorizado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos de la división del territorio propios para su gestión, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

3.- Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable sectorizado, se



establecen en el marco temporal definido en el Programa, al cual se deben referir las actuaciones que se ejecuten en los mismos.

4.- La delimitación del suelo urbanizable sectorizado aparece en los planos E.1 de Clasificación y Categorización del Suelo, en los que se indica la identificación del Sector correspondiente con su código.

En general se clasifica como suelo urbanizable sectorizado aquéllos que son necesarios para garantizar el soporte al crecimiento urbano del Municipio y que bien por incorporación de los suelos ya en proceso de urbanización por gestión del suelo urbanizable anterior y que no han conseguido todavía llegar a disponer de la clasificación de suelo urbano al no estar totalmente urbanizados, o bien por que son de nueva incorporación a esta clase de suelo, permitirán llevar a cabo, sin menoscabo de conseguir otros objetivos con el resto de las clases de suelo, la propuesta efectuada por el Plan.

Artículo 45

División del suelo urbanizable sectorizado.

1.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se dividen, en función de las determinaciones que contengan por la ordenación de los mismos, y de acuerdo con el artículo 53 LOTENC, en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

2.- Forman el suelo urbanizable sectorizado ordenado aquellos terrenos delimitados en el plano E.1 de Clasificación y Categorización del Suelo y denominados SU.

3.- Forman el suelo urbanizable sectorizado no ordenado aquellos terrenos delimitados en el plano E.1 de Clasificación y Categorización del Suelo y denominados SUNO.

4.- Todos los terrenos clasificados como urbanizables vienen divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciales de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

5.- Los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado en el presente Plan General, de acuerdo a su división en Ordenados y No Ordenados, según el artículo 53 LOTENC, son los siguientes:

Suelo urbanizable Sectorizado	Ámbito	Uso Característico.
-------------------------------	--------	---------------------

Suelo urbanizable Ordenado:	SGRV-16 (Geneto)	Comunicaciones.
	Bajamar 2	

Suelo Urbanizable No Ordenado:	Bajamar 1	Residencial.
	Bajamar 3	Residencial.
	Tejina 1	Residencial.
	Tejina 2	Residencial.
	Tejina 3	Residencial
	Tejina 4	Residencial.
	Tejina 5	Residencial.
	Valle de Guerra 1	Residencial.

~~Valle de Guerra 2 Industrial~~ (suspendido Cotmac)



Guamasa 1	Residencial.	(suspendido Cotmac)
Guamasa 3	Industrial.	(suspendido Cotmac)
La Vega 1	Ind.+ Res.	(suspendido Cotmac)
La Vega 2	Residencial.	
La Vega 3	Residencial.	
La Vega 4	Residencial.	
Geneto 1	Residencial.	(suspendido Cotmac)
Geneto 2	Residencial.	(suspendido Cotmac)
Geneto 3	Residencial.	
Geneto 4	Residencial.	
Geneto 5	Residencial.	
Geneto 6	Residencial.	
Geneto 7	Industrial.	
Geneto 8	Residencial.	(suspendido Cotmac)
Geneto 10	Residencial.	
Geneto 11	Residencial.	
La Cuesta 1	Residencial.	
La Cuesta 2	Residencial.	
La Cuesta 3	Residencial.	

Artículo 46

Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

- 1.- El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Régimen de Uso y Gestión del Suelo.
- 2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título III de estas Normas y al contenido del presente Título.
- 3.- Los Planes Parciales deberán referirse a un sólo sector de suelo urbanizable integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.
- 4.- Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
- 5.- Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.
- 6.- Será obligatoria la reserva de $1\text{m}^3/\text{residente}$, de acuerdo con la directriz del Plan Hidrológico Insular de Tenerife en materia de almacenamiento (Normas, 9.3.3.8). Además se debe cumplir que los diferentes sectores que se vayan a crear en suelo urbanizable cumplan por separado esta reserva volumétrica.
- 7.- Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 43.4 de estas normas.

Artículo 47



Régimen urbanístico de la propiedad.

- 1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LOTENC, y en las presentes Normas.
- 2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la LOTENC como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.
- 3.- Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico medio que asigna el Plan General a su sector, conforme a lo establecido en el artículo 71.2 LOTENC, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.
- 4.- Los propietarios de suelo urbanizable destinado a sistemas generales, tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico medio que asigna el Plan General al sector al que se adscriban o incluyan.

Artículo 48 Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a). Ceder obligatoria y gratuitamente el Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante.

1. La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, dotaciones culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

2. En los sectores en los que el Plan General haya incluido o adscrito sistemas generales a su gestión, el suelo necesario para la ejecución de los mismos.

3. Las parcelas completamente urbanizadas que sean soporte capaz para la materialización del diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector. De acuerdo al artículo 71.3 LOTENC, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento o Administración Actuante de una cantidad que sea superior al valor de mercado de dicho aprovechamiento.

b). Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución del mismo, para lo cual se deberán realizar y aprobar los proyectos correspondientes o ejecutar los mecanismos para realizar esa equidistribución, de acuerdo a lo previsto en la LOTENC.

c). Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier transformación o uso del suelo.

d). Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 58 a 61 del R.G.. Asimismo deberán costear, y en su caso ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar las conexiones y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, conforme lo estipula el artículo 71.3 LOTENC.

e). Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se



imponga por el Plan de Ordenación o sea exigido expresamente por disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

f). Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en las presentes Normas y la LOTENC.

g). Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato y decoro público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen

h). Usar la edificación en los términos establecidos en el Plan o en su defecto en lo regulado por las presentes Normas o legislación específica o sectorial que le sea de aplicación.

i). Conservar y rehabilitar las edificaciones, construcciones o instalaciones con el fin de que se cumplan en cualquier momento las condiciones requeridas para la autorización de las mismas.

Artículo 49

Actuaciones en suelo urbanizable sectorizado no ordenado previas al desarrollo de los sectores.

1.- Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de ejecución correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2.- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 61 LOTENC con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 50

Requisitos para poder edificar.

1.- En el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, si se hubieran tramitado y aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes, constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá solicitarse la licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela

sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en la cuantía del setenta y cinco por ciento (75%) de la valoración de las obras de urbanización en la parte que corresponda para garantizar su ejecución.

2. - A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento
- c) Encintado de bordillos y base del firme
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público
- h) Obra civil de los parques y jardines públicos
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. - Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Red de canalizaciones telefónicas
- b) Acabado de las aceras públicas
- c) Capa de rodadura del pavimento
- d) Red de riego e hidrantes
- e) Todos los servicios en un fondo de saco o accesos a las parcelas
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. - El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de actuación deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. - Las etapas de actuación deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de actuación y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. - No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. - El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la



fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 51 **Ejecución del planeamiento.**

1. - Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado no ordenado contendrán su división en unidades de actuación y señalarán el sistema de ejecución correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.
2. - No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de actuación en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total cada unidad de actuación y el resultante de la aplicación del aprovechamiento urbanístico medio sobre su superficie sea superior al quince por ciento (15%) de este último, de acuerdo a lo definido en el artículo 36RG.
3. - Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable sectorizado no ordenado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo estipulado por el Programa de este Plan General, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de ejecución elegido, ejecutando la urbanización del sector, formalizando las cesiones obligatorias y edificando, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo o en el de dos (2) años adicionales al establecido en el programa, en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.
4. - Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse, cuando no se prevea la iniciativa pública, en el plazo de un (1) año, sin perjuicio de la potestad municipal de redactarlos de oficio.

Artículo 52 **Reservas de suelo para dotaciones.**

1. - La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las condiciones generales señaladas en el Título Quinto de estas Normas para cada uso y se dimensionará como mínimo de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística (artículo 36 de la L.O.T.C. y Anexo Reglamento de Planeamiento) y a lo que disponga la ficha de cada sector.
2. - Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

Artículo 53 **Ejecución anticipada de sectores.**

1. - Podrá autorizarse la elaboración y ejecución anticipada del planeamiento parcial de sectores completos previstos para una etapa posterior del Programa del Plan, siempre que se mantengan todas las constantes urbanísticas atribuidas a esos sectores.

2.- En todo caso la ejecución anticipada de un sector no alterará la total ejecución de los previstos con anterioridad, sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente en cuanto a la revisión del programa.

Artículo 54 Revisión del programa.

El contenido y las determinaciones del programa podrán ser revisados por el Ayuntamiento de La Laguna y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable sectorizado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 50.b) LOTENC, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de una unidad de actuación cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable sectorizado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no sectorizado o al suelo rústico de protección territorial cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos en el presente Plan.

CAPITULO V.- REGIMEN DEL SUELO URBANO (E)

Artículo 55 Definición y delimitación.

1.- Constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el Plan General incluye en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las siguientes condiciones:

-. Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

-. Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

2.- Aquellos suelos urbanos que sean atravesados por cauces hidráulicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

-. La ordenación pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando - con carácter indicativo - como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de deslindes.

Asimismo dicha ordenación pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.

- Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

- Los terrenos de la trama urbana coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a espacios libres de protección de barrancos debiendo cumplir las determinaciones de los dos apartados anteriores.

3.- Los terrenos incluidos en esta clase de suelo y que se encuentren afectados por la Red de Drenaje Territorial, de acuerdo con los Planos I-1 e I-2, para obtener cualquier tipo de licencia, será imprescindible un Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

4.- Aquellos suelos Urbanos Consolidados y los Urbanos Consolidados de Interés Cultural, afectados por la huella sonora producida por el Aeropuerto de Los Rodeos y que aparecen en los planos E y P, han sido suspendidos por Orden de la COTMAC de fecha 7 de octubre de 2004, dado que en ellos no se permite la realización de modificaciones que supongan un incremento el número de personas afectadas, ni los usos dotacionales educativos o sanitarios. Dado que el presente Plan no aumenta el número de personas afectadas ya que no amplía los suelos urbanos consolidados ni los consolidados de interés cultural, la suspensión se limita exclusivamente a la imposibilidad de materializar usos dotacionales educativos o sanitarios en estos suelos.

5.- Aquellos suelos Urbanos No Consolidados y los Urbanos No Consolidados de Interés Cultural, afectados por la huella sonora producida por el Aeropuerto de Los Rodeos y que aparecen en los planos E y P, han sido suspendidos por Orden de la COTMAC de fecha 7 de octubre de 2004, dado que en ellos no se permite la realización de modificaciones que supongan un incremento el número de personas afectadas, ni los usos dotacionales educativos o sanitarios. Dado que el presente Plan no aumenta el número de personas afectadas ya que no amplía los suelos urbanos no consolidados ni los no consolidados de interés cultural, la suspensión se limita exclusivamente a la imposibilidad de materializar usos dotacionales educativos o sanitarios en estos suelos.

Artículo 56

División del suelo urbano.

1.- En suelo urbano delimitado por el presente Plan General, de acuerdo al artículo 51 LOTENC, queda dividido en dos categorías que se adscriben a suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

2.- EL suelo urbano consolidado es el que perteneciendo a esta clase de suelo posee adicionalmente los servicios de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por este Plan General.

3.- Las delimitaciones de las diferentes categorías de suelo están graficadas en el Plano



E.1 de Clasificación y Categorización del Suelo, así como en el Plano P.2 de Gestión y Planeamiento remitido.

4.- En el suelo urbano, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 51.2 LOTENC, se diferencia el Suelo Urbano de Interés Cultural, tanto en la categoría de consolidado como en la de no consolidado. Todo ello aparece reflejado en el Plano E.1 de Clasificación y Categorización del Suelo.

5.- Los suelos urbanos no consolidados se encuentran incluidos en unidades de actuación. Anexo a la presente normativa se adjunta un fichero de Unidades de Actuación compuesto por plano y datos numéricos de superficie del ámbito, edificabilidad, parcelas de cesión, edificabilidad media, tipologías edificatorias y sistema de gestión.

Artículo 57 Contenido.

1.- En el suelo urbano, el Plan General contiene la asignación de los tipos edificatorios y los usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo divide, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones.

Asimismo en este suelo urbano están precisadas las alineaciones, asignación a las zonas correspondientes, usos dotacionales y espacios libres según se especifica en el plano P.1 de Condiciones de uso y edificación.

2.- En el plano P.2 de Gestión y Planeamiento Remitido, se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales, o Estudios de Detalle que se recogen en aquel plano, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3.- Para obras e instalaciones situadas en la zona de dominio público se exigirá el título habilitante correspondiente. En la zona en la que recae la servidumbre de protección de la Ley 22/88 de Costas, se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada ley y para las actividades a lo que se refiere el artículo único del R.D. 1112/92 de 28 de septiembre de 1.992 en lo que se refiere a los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas que dispondrá de las autorizaciones dispuestas en la misma.

Asimismo será de aplicación lo dispuesto en la zona de servidumbre de tránsito y acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.

Artículo 58

Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne al área en la que esté situada la parcela

correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.

2.- En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado tendrán los derechos establecidos en el artículo 72.1 LOTENC, que se concretan en el derecho a urbanizar; el derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento; el derecho al aprovechamiento urbanístico equivalente al noventa por ciento (90%) del que resulte de aplicar a la superficie de la parcela el aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente; el derecho a edificar y el derecho a destinar la edificación a los usos autorizados. Tales derechos estarán sujetos al previo y efectivo cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 72.2 LOTENC y las que dimanen de las unidades de actuación en las que se encuentran o puedan quedar incluidos estos terrenos.

3.- Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado poseen los derechos concretados en el artículo 73.1 LOTENC, que suponen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para llegar a adquirir la condición de solar; el derecho al aprovechamiento de la parcela según las definiciones del Plan General; el derecho a edificar y el derecho a destinar la edificación a los usos autorizados por la ordenación urbanística. Estos derechos estarán sujetos al previo y efectivo cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 73.3 LOTENC y las obras que sea necesario realizar para la completa urbanización de los terrenos hasta que lleguen a poseer la condición de solar o la equidistribución de beneficios y cargas no se podrá realizar por mediación de Unidades de Actuación sino que deberá ejecutarse según lo dispuesto en el Capítulo VI del Título III de la LOTENC.

4.- También en ejercicio de aquellas facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

5.- En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud el presente Plan General establecen.

Artículo 59

Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1.- Los propietarios de suelo urbano no consolidado, en virtud del artículo 72.2 LOTENC, deberán:

- a) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento la total superficie de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y de expansión públicos, centros dotacionales culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que este Plan General incluya en el ámbito correspondiente.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, la superficie de suelo precisa para la materialización del diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en



la LOTENC, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

h) Usar la edificación en los términos establecidos por el presente Plan o en la legislación específica.

2.- Los propietarios de suelo urbano consolidado, conforme establece el artículo 73.3 LOTENC, tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.

c) Edificar en las condiciones fijadas por el presente Plan, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.

d) Usar la edificación en los términos establecidos en el plan o en la legislación específica.

Artículo 60

Edificación previa a la condición de solar.

1.- Los propietarios de terrenos del suelo urbano que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras públicas ordinarias, si uno u otro fuera necesario para dotar de servicios urbanísticos al suelo de que se trate.

b) Que posea firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución, entre los propietarios de la unidad de actuación, de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del Plan y esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes que sea necesarias y obligatorias, para cumplimentar los deberes de los solares a los cuales se quiera edificar, así como las cesiones de los aprovechamientos que sobrepasen el subjetivo por atribución que posee el titular de los solares que se pretendan edificar.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en la cuantía del cien por cien (100%) de la valoración de la ejecución de las obras de urbanización para garantizar su ejecución en la parte que corresponde a todas las obras de todos los espacios que delimiten la actuación o tengan obligación de urbanizar los propietarios de las parcelas.

d) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad o en caso de que no existan unidades de actuación, que estén realizadas las

infraestructuras básicas correspondientes para garantizar que puedan prestarse todos los servicios públicos necesarios para el enlace con las redes existentes en todas las fachadas del solar, y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

- d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.- A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro energía eléctrica, y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3.- Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Acabado de las aceras públicas
- c) Capa de rodadura del pavimento
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de los fondos de saco o accesos a parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y mobiliario de parques y jardines públicos.

4.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de actuación, deberá incluir acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5.- Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la unidad de actuación y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo



caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO VI. - REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES (E)

Artículo 61

Definición, delimitación e identificación.

1. - Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el Municipio.
2. - Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos E.2 de Usos Globales y Elementos Estructurantes.

Artículo 62

Regulación de los sistemas generales.

1. - La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Anexo 4. Condiciones de Usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.
2. - En los Planos de Ordenación del Suelo se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el Plan General prevé que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el Plan General señala para el desarrollo posterior de estos elementos se contienen en las fichas del planeamiento remitido que se incorporan al presente Plan con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.
3. - Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.
4. - Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General remite a planeamiento especial requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la misma facultad municipal recogida en el apartado precedente.
5. - Aquellos Sistemas Generales que se encuentren en el interior de la Huella Sonora que aparece en los planos E y P, han sido suspendidos por Orden de la COTMAC de fecha 7 de octubre de 2004, dado que en ellos no se permiten edificaciones para usos residenciales, dotacionales educativos y sanitarios.



6.- El ámbito comprendido entre el Sistema General Aeroportuario especificado en este Plan y el especificado en el Plan Director del Aeropuerto Tenerife Norte ha quedado suspendido por Orden de la Cotmac para su redelimitación. Este ámbito queda reflejado en la hoja 14 del Plano E-1 y en las hojas 37, 38, 44, 45 y 51 de los Planos P-1 y P-2

Artículo 63 Titularidad y Régimen Urbanístico.

- 1.- Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Municipio o Entidad Pública actuante con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.
- 2.- Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
- 3.- Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan o afectado parcialmente por la nueva red viaria, deberán transmitirse al Municipio o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable. En su caso, dichas transmisiones se someterán a las determinaciones de los planes o programas del Ministerio de Defensa.
- 4.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Municipio o Entidad Pública actuante quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el Plan General y en la legislación urbanística.

Artículo 64 Obtención de los Sistemas Generales.

- 1.- El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé la expropiación forzosa, bien sea mediante la ejecución de unidades de ejecución o bien por actuación específica, de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.
- 2.- Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución directa de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a los dispuesto en la legislación urbanística, obteniendo en su caso las compensaciones que procedan.

Artículo 65 Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberán llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas o privadas.



CAPITULO VII.- CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO (E)

Artículo 66 Patrimonio histórico.

Se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de bienes de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de La Laguna, integrado por los espacios naturales, paisajes, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de la Ciudad y de sus núcleos de población, urbanos o rurales, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.

Artículo 67 Protección del patrimonio histórico.

- 1.- La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación vigente, en el presente Plan General y en los documentos que lo desarrollen.
- 2.- El Ayuntamiento establecerá, con la composición y régimen que reglamentariamente se determine, una Comisión de Protección del Patrimonio que tendrá como finalidad fundamental asesorar al Ayuntamiento en materia de ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo requieran en el ámbito de aplicación de los Catálogos de Protección.
- 3.- La catalogación de interés Histórico-Artístico y Cultural implica la obligación de conservación, protección y custodia por parte de los propietarios y la Administración Pública.
- 4.- Los propietarios tienen la obligación de realizar las obras necesarias para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales que motivaron la catalogación, sin perjuicio del derecho a beneficiarse de las ayudas y bonificaciones correspondientes ni del cumplimiento de los deberes generales de conservación de inmuebles contenidos en el planeamiento municipal.
- 5.- El coste de las obras de reparación en elementos catalogados no podrá ser el único motivo para su declaración de estado ruinoso. La declaración de ruina que tenga por objeto elementos catalogados no obliga ni permite su demolición y sí la adopción de medidas para la seguridad del inmueble y sus ocupantes.
- 6.- La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalar sobre él elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como carteles, anuncios, cables, toldos, marquesinas, etc., salvo en los supuestos regulados por esta Normativa.
- 7.- En caso de ruina, derribo total o parcial o incendio de un edificio catalogado, la reedificación quedará sujeta a las mismas condiciones de aprovechamiento urbanístico del mismo edificio.

En los supuestos anteriores, cuando concurra dolo o negligencia del propietario, éste estará obligado a la reconstrucción total del inmueble en las condiciones anteriores, lo que supondrá la reproducción de sus características edificatorias previas. La reconstrucción se



sujetará a los siguientes plazos y condiciones:

- a) El inicio de la reconstrucción será dentro del primer año, a partir de la comunicación al propietario de la infracción cometida.
- b) Se podrá demorar el inicio de la reconstrucción, previa autorización municipal, a un plazo no superior a tres años, depositando como caución el veinte por ciento (20%) del valor del presupuesto de la obra como garantía de su cumplimiento.
- c) El incumplimiento de los plazos de reconstrucción conllevará la pérdida de la caución y a la expropiación del inmueble conforme a los criterios de valoración de la Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan.

8.- Los espacios libres interiores de las parcelas ocupadas por jardines, huertas y arbolado y protegidos según el Plan y Catálogo correspondiente, estarán sujetos también a las condiciones anteriores de reconstrucción, plazos y caución y consecuencias del incumplimiento de las mismas.

Artículo 68

Planes y Normas Especiales para la Protección.

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección podrían alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan General.

Artículo 69

Área de Influencia del Patrimonio Histórico.

1.- Constituye el Área de Influencia o de Respeto la Zona próxima a los elementos naturales o culturales catalogados, que asegura la implantación del objeto en su entorno libre o edificado, manteniendo o potenciando los efectos visuales, perfiles, estructura, ambientación, etc., y todo aquello que constituye su interés histórico y cultural.

2.- Se considera Área de influencia de elementos urbanos o arquitectónicos los edificios y espacios libres adyacentes y opuestos.

3.- Cuando se trate de espacios naturales, sitios históricos, ámbitos y espacios libres urbanizados el Área de Influencia estará constituida por los terrenos, paisajes y visuales que puedan afectar a la importancia e interés por el que fueron catalogados.

4.- El Ayuntamiento instrumentará actuaciones integradas en dichas Áreas. En tanto no se realicen actuaciones en ellas, se mantendrán en las debidas condiciones higiénicas y estéticas que contribuyan a su dignidad y decoro. Por ello, no se permitirá la acumulación de basuras, anuncios publicitarios y elementos distorsionadores de su carácter. Los solares en zonas urbanas deberán estar debidamente vallados y pintados.

Artículo 70

Documentación mínima para la solicitud de licencias de obras.



Para la concesión de toda clase de licencias de obras o de segregación que afecten al Patrimonio Histórico se presentarán, además de la documentación exigida con carácter general según el tipo de proyecto, los siguientes documentos:

- a) Informe del Organismo Público competente sobre compatibilidad de la obra o segregación.
- b) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- c) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio o elemento en su parcela y a escala conveniente en el caso de sitios históricos, entornos de interés y yacimientos arqueológicos.
- d) Descripción fotográfica con montaje indicativo del resultado final de la ejecución.
- e) Alzados y fotografías de los elementos cercanos que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto.

Artículo 71 **Ámbitos de protección**

1. - El ámbito de protección del patrimonio arquitectónico, de espacios y elementos urbanos y de los elementos naturales, paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y paleontológicas, elementos geológicos y geomorfológicos serán los que figuran en el Plano P.3 de Catálogo y sus fichas correspondientes.

Como espacios urbanos se entienden los parques, plazas, paseos y calles, y como elementos urbanos las fuentes, monumentos conmemorativos, esculturas, obras civiles, etc.

2. - Las zonas donde existan bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

TÍTULO TERCERO.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION (P)

CAPITULO I.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (P)

Artículo 72 Planes parciales.

1. - El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. - Los Planes Parciales previstos por el Plan General, desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el mismo, señalando su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de ejecución y proyectos de urbanización que procedan dentro de los plazos establecidos.

3. - Los Planes Parciales, se ajustarán además de lo previsto en el RD 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en lo relativo a reservas de suelo para dotaciones, a lo establecido en el artículo 36 de la LOTENC, debiéndose observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación y en cuyo cumplimiento no serán computables las superficies destinadas por el planeamiento general a sistemas generales:

a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

1) Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.

2) Una edificabilidad bruta máxima de 0,80 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.

3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.

4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

b) En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

c) En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

1) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.

2) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de



la superficie total ordenada.

3) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.

4. - Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los ámbitos o sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.

Con las precisiones y complementos siguientes:

A) En la Memoria justificativa de ordenación:

1. Junto con los extremos señalados en el artículo 58 RP se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.

- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

-Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

2. Asimismo la Memoria deberá considerar los siguientes aspectos:

a) Situaciones actuales que pudiesen considerar la ordenación, y en todo caso:

1) Las características naturales del territorio: geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, etc.; al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

2) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

3) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

b) Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el ámbito o sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

c) Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

d) Se justificará el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.8.3 de estas Normas, con referencia a la adaptación medioambiental del Plan.



e) Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que, expresará los siguientes extremos:

- Superficie total del ámbito, sector o sectores del Plan Parcial.
- Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
- Superficie de viario público del Plan Parcial.
- Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria
- Superficie de las parcelas para servicios públicos o interés social de cesión obligatoria.
- Superficie de las parcelas edificadas (de cada una de ellas y la suma total)
- Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas en cada una de las parcelas y en total).
- Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales para cada una de las parcelas y en total)
- Edificabilidad bruta.
- Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- Superficie destinada a espacios libres privados.
- Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.
- Densidad de población y de viviendas con respecto a cada parcela y en general para todo el Plan.
 - Cuadro resumen de las características básicas de todas las parcelas.

B) En los planos de información, el Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte municipal, los siguientes planos de información:

1. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
2. Ordenación establecida por el Plan General para el ámbito o sector y su entorno.
3. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro como mínimo.
4. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y áreas de humedad superficial.
5. Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del quince por ciento (15%)
6. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
7. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

C) En los Planos de Ordenación el Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano municipal y los elementos que se conservan. Los planos del proyecto serán como mínimo:

1. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red



viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de ordenación.

2. Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles, plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

3. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

4. Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de canalización telefónica. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

5. Plano de ordenación de parcelación con indicación de los volúmenes edificables. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales. Se podrá hacer vinculante o no la ordenación de volúmenes, pero si será siempre vinculante la parcelación propuesta.

6. Plano de delimitación de unidades de actuación y etapas de su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicios. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en unidades de actuación, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de las mismas, así como el sistema de ejecución que a cada una corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de unidades de actuación, señalará el orden de prioridad para su ejecución.

7. Planos del impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos.

D) En las Ordenanzas Regulatoras. El Plan Parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la LOTENC en su artículo 40.3, cumpliendo en todo caso, las normas de este Plan General, tanto en las relativas a su clase de suelo como a las condiciones generales, el contenido para cada sector que se asigna en la ficha individualizada y las definiciones, conceptos y criterios que se exponen en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del municipio.

**E) Con respecto al Plan de Etapas y Programa de Actuación:**

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de actuación que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.
2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos los dispuestos en el apartado 5.f de este artículo.

F) En el Estudio Económico Financiero se expondrá:

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.
2. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.
 3. La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.
 4. Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener además de las restantes determinaciones contenidas en este artículo y las especificadas en el artículo 46 y 64 RP las siguientes:
 - a) Nombre, apellidos o razón social y domicilio del promotor o promotores y relación de propietarios afectados con las mismas especificaciones.
 - b) En la relación de propietarios afectados y en el caso de que el promotor no ostente la titularidad dominical del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos objeto de la actuación se deberá acreditar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje, que igualmente se consideran promotores.
 - c) Relación de fincas incluidas en la actuación.
 - d) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.
 - e) Documento acreditativo de haber constituido la garantía del quince por ciento (15%) del coste de ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios según la evaluación económica del mismo Plan Parcial.
 - f) Fijación de los siguientes plazos:
 - De presentación, en su caso, y ante la Administración actuante, del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en los diferentes polígonos, si los terrenos objeto de gestión pertenecen a varios propietarios o del Proyecto de Compensación si dichos terrenos pertenecen a un sólo propietario. Dicho Plazo se computará desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
 - De presentación del Proyecto de Urbanización, contado desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuere exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
 - De terminación de las obras de urbanización, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
 - De solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Dentro del plazo de tres meses, a contar desde dicha solicitud, la Administración procederá a la recepción



provisional de las obras de urbanización, si las mismas estuvieren ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente. Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por la Administración, sin perjuicio de las competencias y obligaciones que se atribuyan a las entidades urbanísticas colaboradoras para la conservación de la urbanización.

- De iniciación de la edificación, contado desde la recepción provisional.
- De construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, que corran a cargo de los promotores.

5. - Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

6. - En el Plan Parcial se establecerá una regulación detallada de usos y condiciones de edificación que esté de acuerdo con las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del municipio, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.3 LOTENC.

7. - El carácter de las determinaciones de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en el ámbito de los Planes Parciales pueden ser:

- a) Obligatorio y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y estas Normas.
- b) Indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que se señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.
- c) Delimitador, por su expresión o notación como máximo o mínimo admisible, en cada caso expresamente señalado.

A.- Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes Parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. Igual consideración tendrán las propuestas de tipologías y usos globales dominantes, estructura general u ordenación espacial del ámbito interior de los Planes Parciales que constituyan un sistema interesado en relación con los demás espacios del Suelo Urbano o Urbanizable.

B.- Serán determinaciones de carácter indicativo las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenador del espacio en su conjunto.

C.- Serán determinaciones de carácter delimitador las que no podrán excederse por los Planes Parciales si son máximas, ni disminuirse si son mínimas; tales como estándares de



calidad, densidades, alturas, edificabilidades, plazos, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos.

8. -Las densidades, edificabilidades y reservas establecidas en los Planes Parciales observarán las limitaciones establecidas en el artículo 36 LOTENC y además deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Las reservas de terrenos para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 45 a 56 RP en proporción a la máxima población prevista para el ámbito territorial y de acuerdo con los módulos de dotaciones del Anexo al RP.

b) Las zonas de reserva para dotaciones y equipamiento comunitarios marcadas en el interior de los Planes Parciales y que no fuesen sistemas generales, por no figurar expresamente así indicadas en los planos, se considerarán señalados sólo con carácter indicativo, siendo recomendable su ubicación para integrarse en la estructura general de espacios libres urbanos.

c) Los espacios libres para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven. No se computarán como tales reservas de espacios libres públicos de Plan Parcial las que se encuentren en terrenos de máxima pendiente superior al 25%, ni las que se constituyan como zona de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien, se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado.

d) En virtud del artículo 36.2 LOTENC, las reservas exigidas para el Plan Parcial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para sistemas generales en estas Normas.

9. Habrá de tenerse en cuenta con carácter obligatorio en los contenidos y determinar en los Planes Parciales las siguientes especificaciones:

A) Con respecto a la cuantificación del sistema viario. El porcentaje mínimo de superficie que debe contener el Plan Parcial con respecto a su superficie total será del diecisiete por ciento (17 %). En este conjunto no estarán incluidas las superficies viarias de Plan General que estén dentro del ámbito de Plan Parcial. En la superficie dedicada a superficie viaria se podrá tener en cuenta aquella destinada a tráfico viario rodado como a paseos peatonales de los específicos en las áreas peatonales del artículo 4-c del Anexo al RP. En el caso de no llegar a disponer este porcentaje por la especial disposición parcelaria habrá de justificarse especialmente.

B) Con respecto al diseño del sistema viario

1. Las sendas de peatones que no se construyan colindantes a un viario rodado deberán tener un ancho mínimo de quince (15) metros., en los cuales se dispondrá una senda de la misma calidad que las aceras del viario rodado con un ancho mínimo de cinco (5) metros que deberá quedar libre de cualquier obstáculo (excepto arbolado de reconocido valor y con la autorización expresa del Ayuntamiento), para un tránsito peatonal para lo cual cualquier amueblamiento urbano que se disponga o servicios que se instalen deberán ubicarse en ensanchamientos de esta franja de cinco (5) metros pavimentada. Esta franja de cinco (5) metros pavimentada deberá situarse y construirse para que eventualmente y en caso de emergencia pueda admitir el paso de vehículos de bomberos, ambulancias o similares, así como satisfacer las normas para supresión de barreras arquitectónicas según las especificaciones del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOCA de 21 de noviembre). En caso de que se tengan que construir paseos peatonales que no cumplieran esta última exigencia de accesibilidad no se tendrán en



cuenta a efectos de su conjunto en el porcentaje especificado. En las zonas libres de pavimento deberá garantizarse el ajardinamiento que proporciona como mínimo un árbol cada cinco (5) metros en desarrollo lineal y el total ajardinamiento de la superficie del paseo. Asimismo se dotará de todos los servicios urbanos necesarios (agua, alumbrado, saneamiento, hidrantes y en su caso saneamiento), así como el amueblamiento mínimo igual que las vías de carácter rodado.

2. En las vías de carácter rodado se tendrá en cuenta que las anchuras mínimas para las diferentes partes que las compone en su sección transversal son las siguientes:

a) Aceras. Su ancho mínimo está en función de la sección total del viario. Para viario hasta dieciséis (16) metros, su anchura será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). Para viarios superiores la acera será superior a tres (3) metros. En las zonas colindantes con cruces de calles rodadas o peatonales, la acera tomará un sobreancho igual a la zona de aparcamientos si estos existieran y en una longitud igual a la anchura del viario que accede más quince (15) metros a cada lado desde la prolongación de la acera del viario que intercede con la acera que se diseña. Este sobreancho se efectuará, salvo excepciones de vías en las que exista mediana, en las dos aceras del viario. La acera estará dotada de alcorques cada cinco (5) metros como máximo en el que se puedan plantar árboles de sombra. El alcorque tendrá una dimensión mínima de setenta y cinco (75) por setenta y cinco (75) centímetros., y estará dotado de una protección que suponga una extensión de la plataforma pavimentada y que proteja a su vez el árbol plantado dejándole superficie para el riego.

b) Aparcamientos. Toda calzada de un viario rodado tendrá en todo lo largo de su trazado y colindante con ella como mínimo una banda de aparcamientos que podrá disponerse en hilera o en batería. El ancho mínimo del aparcamiento en hilera es de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) y en batería de cinco (5) metros. Para aminorar el impacto de las hileras de aparcamientos a lo largo de una vía se deberá disponer alcorques o jardineras en la banda de aparcamientos que sean una prolongación de la acera; en los aparcamientos en hilera se deberá disponer como máximo cada cinco (5) vehículos o veinticinco (25) metros y en los aparcamientos en batería cada tres (3) vehículos o siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m). Las conexiones del bordillo de protección entre la línea exterior del aparcamiento y la interior se resolverán con inclinaciones de cuarenta y cinco grados (45°) en el caso de aparcamientos en hilera y con curvas como mínimo de ochenta (80) centímetros de diámetro. En el caso de aparcamientos en batería el ancho mínimo de los alcorques o jardineras, será de un (1) metro medido en la línea de calzada para los aparcamientos en hilera y de noventa (90) centímetros para los aparcamientos en batería. La banda de aparcamientos se recomienda que esté separada de la calzada con un pequeño escalón de dos (2) centímetros. para garantizar la independencia de uso de los dos espacios.

c) Calzadas. Los espacios de vario destinados al tráfico rodado tendrán una justificación del sentido del tráfico y de la clase de tráfico que pueden soportar. Si las vías son de sentido único la anchura mínima de la calzada sin tener en cuenta el aparcamiento será de cuatro (4) metros. En las vías de doble sentido la anchura mínima de la calzada será de seis (6) metros. Para calles adicionales se tendrá en cuenta un ancho de tres (3) metros para cada una de ellas. En las calles con mediana se tendrá en cuenta un ancho mínimo de mediana de un (1) metro. En las curvas se deberán dejar los sobreanchos necesarios para garantizar el normal funcionamiento de las secciones en función del radio de giro de la curva.

d) Asimismo se dispondrá la eliminación de todas las barreras arquitectónicas según las especificaciones del citado Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOCA de 21 de noviembre), para garantizar la posibilidad de acceso a todo el sistema viario.



3. Con respecto a todas las vías rodadas se tendrá en cuenta las siguientes instrucciones en el Plan Parcial correspondiente.

a) Los accesos a vías generales deberán distanciarse entre si y con respecto a los cruces determinados para el viario general una distancia mínima de cien (100) metros.

b) La pendiente máxima de cualquier viario no podrá superar el doce por ciento (12%) en las vías de distribución recomendándose que no se pase del diez por ciento (10%) en las vías principales.

c) El radio mínimo de giro medido en el eje de la vía no será inferior a veinticinco (25) metros y la curvatura vertical en ninguna vía será inferior a trescientos (300) metros.

d) Se respetará al máximo, en lo técnicamente posible, el arbolado existente de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila, se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo o incluso modifique sus alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

e) Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales respetando las edificaciones, topografía e instalaciones para que causen el menor impacto posible en el paisaje.

f) Se dispondrá obligatoriamente en todos los viales un árbol cada cinco (5) metros en cada acera o zona verde (excepto en los cruces) y un banco cada veinticinco (25) metros que pueda albergar como mínimo a tres personas.

g) Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

C) Con respecto a los sistemas de espacios libres de dominio y uso público

1. Los módulos mínimos de reserva para los sistemas de espacios libres de dominio y uso público correspondientes a planes parciales que desarrollen usos turísticos serán los correspondientes a los del artículo 10 del Anexo al RP no considerándose uso terciario en ningún caso.

2. A efectos del cómputo de la superficie de las reservas del artículo 45 RP y como aclaración a lo dispuesto en el artículo 4 del anexo al RP, se considerará que las áreas destinadas a jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales que tengan más de un veinticinco por ciento (25%) de pendiente media, no son aptas para su cómputo y por lo tanto no podrán ser tenidas en cuenta, si no se demuestra la posibilidad técnica de poder llegar a esta pendiente máxima cumpliendo las especificaciones de los citados artículos en un estudio específico dentro del Plan Parcial, a efectos de garantizar su uso y no causar alteraciones en el paisaje que desaconsejen su realización.

3. Asimismo habrá de tenerse en cuenta que las especificaciones del artículo 4 del Anexo al RP habrán de cumplirse en todos y cada uno de los puntos que tengan la calificación correspondiente para ser computados como tales.

4. No se podrán computar como zonas de paseos peatonales, áreas de juego y recreo para niños ni jardines, las aceras del sistema viario rodado.

D) Con respecto a las reservas para dotaciones y equipamientos.

1. Se tendrá en cuenta, a efectos de cuantificar las cesiones, que el criterio para su evaluación es el mismo que para los sistemas de espacios libres.

2. No se admitirá una reserva para centro docente que tenga una pendiente media superior al 20% medida entre las rasantes que el Plan Parcial proporciona en cualquiera de sus puntos.

3. La red de centros docentes y servicios de interés público y social habrá de estar unida a lo largo del Plan Parcial por un sistema de paseos peatonales independiente del sistema de tráfico rodado que a su vez garantice la unión con el sistema peatonal del



Plan General.

Artículo 73 Planes especiales.

1. - El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
2. - Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:
 - a) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
 - b) Proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario.
 - c) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
 - d) Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
 - e) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el Plan General.
 - f) Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
 - g) Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
 - h) Cualesquiera otras finalidades análogas que se prevean reglamentariamente.
3. - De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37.4 LOTENC, los Planes Especiales podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General y que no afecten a la ordenación estructural.
4. - Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:
 - a) La Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:
 - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 - Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
 - Análisis de la adecuación medio ambiental del Plan según lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del municipio
 - Fundamentos y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de ejecución.
 - Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.
5. - Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

Artículo 74

Normas urbanísticas

Estudios de detalle.

- 1.- Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Parciales o de los Planes Especiales podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle que abarquen manzanas o entidades urbanas equivalentes, con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - a) Completar las alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el Planeamiento.
 - b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
 - c) Ordenar los volúmenes edificatorios en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
- 2.- Al completar, reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes no se podrá modificar el destino urbanístico del suelo, incrementar su aprovechamiento, proponer la apertura de nuevas vías de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrá reducir la superficie del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones y equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
- 3.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes de edificabilidad máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar o incrementar la intensidad de los usos asignados por aquéllas.
- 4.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- 5.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General o Plan Parcial o Especial, que no estuvieran previamente establecidas en los mismos, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas Ordenanzas.
- 6.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 38.3 LOTENC. Y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- 7.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:
 - a) En la memoria justificativa:
 1. Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas en cada caso.



2. Justificación de que no se reducen los espacios destinados a vías ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

3. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan, así como todas las demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.

4. Se justificará el cumplimiento de las condiciones medioambientales descritas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

b) En los planos:

Los Planos se redactarán a escala como mínimo 1/500, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación, de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación y los que reflejan con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotados; con alineaciones y rasantes. Finalmente, los croquis o esquemas que permiten una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano, con fotomontajes, o dibujos suficientemente analíticos de las características arquitectónicas y volumétricas de dicho entorno.

Artículo 75

Catálogos complementarios de planeamiento.

1. - Cuando los Planes contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, se relacionarán en el correspondiente catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2.- Los catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

Artículo 76

Normas especiales de protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas



Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 77 **Ordenanzas municipales.**

1. - La definición, determinación y regulación de los aspectos y elementos reguladores de la morfología, de la ocupación, de la calidad e higiene de la edificación, de la habitabilidad, de las condiciones de servicios y dotaciones y de las de seguridad, así como las condiciones estéticas y medio ambientales se redactan las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización que regulen todos los anteriores aspectos.
2. - Asimismo las Ordenanzas Municipales regularán todos los aspectos relativos a las obras y servicios de urbanización, comprendiendo la regulación del contenido de los documentos que se redacten, criterios morfológicos, de calidad, estéticos y medioambientales para la redacción de los proyectos, aprobación de los mismos, condiciones para la ejecución de las obras, recepción de las mismas y mantenimiento de las obras y servicios que comprendan las obras de urbanización.
3. - Asimismo se regularán las determinaciones de las Actividades relacionadas con las edificaciones y obras que se realicen en el municipio.
4. - Las citadas Ordenanzas no podrán regular ni establecer determinaciones acerca de la edificabilidad y destino del suelo, aspectos que quedan exclusivamente remitidos a los Planes

Artículo 78 **Registro de bienes catalogados y de servidumbres.**

1. - Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.
2. - En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.
3. - Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.
4. - Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a



definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.

5.- Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros Organismos o de entidades o particulares interesados. Estas anotaciones preventivas caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

6.- El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

CAPITULO II.- INSTRUMENTOS DE GESTION (P)

SECCION 1ª.- Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas.

Artículo 79

Principios básicos de la gestión urbanística.

- 1.- La iniciativa pública municipal en las fases de planeamiento, desarrollo y ejecución, debe suscitar, en la medida más amplia posible la iniciativa particular. En todo caso, el Ayuntamiento velará para que esta iniciativa cumpla estrictamente las obligaciones y cargas legales y los demás compromisos, garantizando a la misma la apropiación de los beneficios derivados de la ordenación.
- 2.- Los Planes Especiales y los Planes Parciales deberán establecer, en todo caso, el carácter de su ejecución, y, por tanto, las condiciones de los sistemas de actuación correspondientes, salvo que expresamente se contuvieran en las presentes Normas.
- 3.- Si los Planes hubieran sido redactados y formulados por el Ayuntamiento deberán suscitar la iniciativa de los propietarios en orden a la ejecución de la obra urbanizadora privada a tales fines.
- 4.- Si los Planes fueran de iniciativa particular deberán contener las previsiones exigidas por el artículo 46 RP en orden, especialmente, a determinar con toda precisión las condiciones de ejecución de las obras de urbanización y de edificación, los compromisos asumidos por los promotores a tal respecto, así como el régimen de conservación de la urbanización una vez ultimada y recibida por el Ayuntamiento y el sistema de garantías del cumplimiento de todo ello. En todo caso, en los Planes de iniciativa particular deberá quedar perfectamente establecido el régimen de la colaboración privada en cuanto a tipo de actuación, potestades y competencias retenidas en todo caso por el Ayuntamiento, derechos y obligaciones de los propietarios iniciales de los futuros adquirentes y sistema de ejecución y organización de éste.
- 5.- En cuanto a los criterios para la elección y determinación, en cada caso, del sistema de ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 97 LOTENC.



Artículo 80

Actuaciones públicas y privadas.

- 1.- Las actuaciones de transformación y aprovechamiento del suelo previstas por este Plan, en razón de los agentes que las asumen y realizan, se clasifican en públicas, privadas o mixtas.
- 2.- Son actuaciones públicas las ejecutadas por una Administración Pública, distinguiéndose entre las:
 - a) Municipales, como es el Ayuntamiento.
 - b) Extramunicipales, de otros entes y órganos de la Administración pública.Se entiende que la actuación es pública no sólo cuando la Administración actúa por sí misma a través de sus órganos, sino también cuando opera a través de entidades urbanísticas colaboradoras de naturaleza pública o privada.
- 3.- Son actuaciones privadas las ejecutadas por particulares, sean o no propietarios del suelo, a su íntegra costa. Se distingue dentro de las privadas:
 - Individuales, las asumidas por una persona física o jurídica a título propio.
 - Asociadas, las asumidas bajo la forma de Juntas de Compensación y otras Entidades Urbanísticas de Gestión o Colaboradoras, como las Sociedades Mercantiles o las de conservación de las urbanizaciones.
- 4.- Son actuaciones mixtas las ejecutadas a través del sistema de cooperación, por concesión, a través de sociedades urbanísticas de capital público y privado o cualquier otra forma de colaboración entre la Administración y los particulares.

Artículo 81

Ejecución del planeamiento.

- 1.- Según lo dispuesto en el artículo 94 LOTENC, la ejecución del planeamiento tanto público como privado, garantizará el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo y portadores de derechos que queden afectos a la citada ejecución.
- 2.- La citada ejecución implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a) Cesión de los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos públicos, los calificados de espacios libres públicos y las zonas destinadas a la red de comunicaciones.
 - b) Realizar la equidistribución de los beneficios y cargas que lleva implícito la propia gestión y ejecución del planeamiento.
 - c) Características de la ejecución del planeamiento y los derechos subjetivos que posean los afectados por la ejecución del planeamiento, determina la LOTENC.
 - d) Realización e impulsión, si el sistema de ejecución es privado, y en todo caso costear proporcionalmente la redacción de los documentos precisos para la tramitación de las figuras de planeamiento necesarias para poder culminar el proceso de desarrollo urbanístico hasta que las respectivas parcelas adquieran la condición de solar.
 - e) Costear y, si procede en su caso, ejecutar la urbanización que sea necesaria para poder dotar a los solares resultantes de todos los servicios urbanos exigibles por



este Plan General.

f) Realizar todos los procesos urbanísticos necesarios para la culminación de la ejecución de los plazos establecidos en la LOTENC y en el presente Plan.

g) Solicitar la licencia de edificación para la ejecución de las obras o instalaciones que el Plan presenta una vez se hayan cumplido todos los deberes correspondientes dentro del plazo asignado por la legislación vigente y este Plan General.

h) Edificar los solares en los plazos establecidos en las correspondientes licencias de edificación.

i) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento o en la legislación específica.

j) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación, sin que su valor no supere los límites legales establecidos para ello.

3. - La realización de los anteriores procesos se podrá llevar a cabo por algunos de los siguientes procedimientos:

a) Delimitando una unidad de actuación previa a la edificación para el reparto equitativo de cargas, si no reuniese todos los requisitos para la edificación

b) Urbanizando simultáneamente con el otorgamiento de la licencia mediante proyecto de obras ordinarias, de acuerdo a lo previsto a este respecto en el artículo 145 LOTENC, si la parcela no fuese solar, de acuerdo al punto 1.3.2 del Anexo a la LOTENC y concordantes.

d) Realizando los proyectos de equidistribución que procediesen y que impusiera el planeamiento y urbanizando de acuerdo a ellos.

e) Solicitando licencia de edificación en los plazos precisos y de acuerdo a las especificaciones que se regulan en las presentes Normas y edificando los correspondientes proyectos.

Artículo 82

Delimitación de unidades de actuación.

1. - La delimitación de una unidad de actuación deberá hacerse, además de con los requisitos que exigen los artículos 94 y 95 de la LOTENC, conforme a:

a) Adoptar aquellos que imponga el Plan en sus determinaciones

b) Proponer voluntariamente por los interesados aquéllas que estimen convenientes de acuerdo con los criterios anteriores.

2. - La delimitación y gestión de una unidad de actuación deberá ir acompañada de la elaboración de un Plan Especial o Estudio de Detalle cuando el Plan lo determine o cuando, en otro caso, en razón a la naturaleza de la actuación que se pretenda, el Ayuntamiento lo estime necesario de acuerdo con la especial finalidad de ambas figuras de planeamiento.

3. - La delimitación de unidades de actuación para la ejecución del Plan o Estudio correspondiente seguirá alguno de los criterios siguientes:

a) Posibilitar la ejecución del Planeamiento conforme al capítulo II del Título III de la LOTENC con el desarrollo de unidades de actuación.

b) Cumplimiento por todos los propietarios incluidos en la unidad de actuación de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

c) Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales

d) Las unidades de actuación pueden ser discontinuas para poder cumplir con los



deberes de cesión equidistribución y urbanización.

Artículo 83 **Prioridades de ejecución.**

La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de planeamiento que lo desarrollen se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicadas en el Programa de Actuación para la previsión de las obras a realizar, y de acuerdo con la libre voluntad de las partes en los demás casos.

Artículo 84 **Modalidades de la gestión urbanística.**

El reparto equitativo de beneficios y cargas se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 94 LOTENC para llevar a cabo el cumplimiento de los deberes de cesión, ejecución de urbanización y edificación de los solares, y podrá llevarse a cabo mediante alguna de las siguientes alternativas o combinación de ellas:

a) Actuación mediante unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable: Se podrán realizar por cualesquiera de los sistemas de ejecución previstos en la legislación urbanística.

b) Expropiación del aprovechamiento subjetivo por atribución que posee conforme al artículo 159 LOTENC.

c) Permutas con otras parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo.

d) Cesión del derecho de superficie que sin la enajenación del dominio del suelo, permita su utilización conforme a los fines del Plan.

e) Constitución de servidumbres que podrán imponerse conforme al artículo 33 de la Ley 6/1988, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

f) Otras formas de gestión de las previstas en la LOTENC, como son la ejecución mediante Áreas de Gestión Integrada, que podrá adoptar la figura de un Área de Rehabilitación Integral cuando se refiera a la rehabilitación física, social, económica y funcional de una zona urbana con destino turístico o residencial, y la actuación mediante actuaciones urbanísticas aisladas en las que la equidistribución se logra por cesión gratuita, en virtud de convenio urbanístico, expropiación u ocupación directa y en las que las obras se podrán realizar distribuyendo los costes por medio de contribuciones especiales.

SECCION 2ª.- Actuaciones sistemáticas

Artículo 85 **Actuaciones sistemáticas de ejecución.**

1.- La ejecución mediante unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de ejecución:

a) Sistema de concierto, es el sistema de ejecución privada, en el que el directamente el propietario o todos los propietarios, conjuntamente, mediante la constitución de una unidad urbanística de gestión, o a través de una sociedad mercantil en la que participen todos los propietarios incluidos en la unidad de actuación, asumen toda la gestión de la ejecución de la unidad de actuación, de acuerdo a las condiciones



que ellos mismos hayan pactado. Requerirá para su formalización la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito por todos los propietarios y formalizado en escritura pública.

En este convenio quedarán definido, como mínimo, las bases de la actuación, con la programación temporal de la urbanización y de la edificación, si procediese esta última; los estatutos de la entidad urbanística de gestión; las garantías para la urbanización; las de distribución de beneficios y cargas entre los propietarios; el procedimiento para la liquidación de la actuación; la forma de conservación de la urbanización cuando ya se encuentre finalizada y las previsiones y compromisos para la edificación.

b) Sistema de compensación, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos todas las cargas y beneficios que pueda reportar la operación urbanística.

c) Sistema de ejecución empresarial, sistema de ejecución privada que consiste en que un beneficiario de la atribución de la ejecución de la urbanización de la unidad de actuación asume la entera actividad urbanística y está obligado a realizar la misma y a satisfacer la oferta efectuada a los propietarios del suelo, así como los restantes compromisos adquiridos voluntariamente, conforme al convenio urbanístico de ejecución que se haya aprobado y suscrito con el Ayuntamiento. En el convenio urbanístico de ejecución empresarial quedarán definido, como mínimo, las bases de la actuación, con la programación temporal de la urbanización y de la edificación, si procediese esta última; los estatutos de la sociedad mercantil creada al efecto; las garantías para la correcta ejecución de la actuación; el procedimiento para la liquidación de la actuación; la forma de conservación de la urbanización cuando ya se encuentre finalizada; las previsiones y compromisos para la edificación y los compromisos que, en su caso, hubieran sido voluntariamente asumidos.

d) Sistema de cooperación, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración municipal la disposición fiduciaria de los terrenos y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante la reparcelación obligatoria o voluntaria, en cualquiera de sus modalidades.

e) Sistemas de expropiación. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes y derechos comprendidos dentro de un área previamente delimitada como unidad de actuación y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes de urbanización y de edificación, si procediese, conforme al planeamiento.

f) Sistema de ejecución forzosa, en el que el Ayuntamiento concluye subsidiariamente sustituyendo la actividad de ejecución que no se haya efectuado en alguno de los sistemas de ejecución privados, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas que fueran directamente responsables de esa ejecución.

2. - La Administración actuante elegirá el sistema de ejecución aplicable de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 97 LOTENC dando preferencia, en suelo urbano y urbanizable, a los sistemas de ejecución privada y dentro de los públicos al de cooperación y en el suelo rústico al sistema de expropiación, con imposición de contribuciones especiales, si se trata de adquisición de suelo para la ejecución de dotaciones e infraestructuras públicas, otorgándose preferencia en otros casos, en suelo rústico, al sistema de cooperación con reparcelación económica. En la gestión de los Sistemas Generales se otorgará preferencia al sistema de expropiación.



SECCION 3ª.- Parcelaciones Urbanísticas

Artículo 86 Parcelaciones.

- 1.- Se considera parcelación toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en cualquiera de las clases de suelos clasificados por el Plan General.
- 2.- La parcelación en suelo rústico deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo.
- 3.- Toda parcelación precisará licencia municipal previa.



Artículo 87 Parcelaciones Urbanísticas.

- 1.- Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos, por el Plan General.
- 2.- En suelo urbano o urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no esté realizada la ordenación pormenorizada
- 3.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 81 a 83 LOTENC.

Artículo 88 Proyecto de parcelación.

Las licencias de parcelación se podrán conceder sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

1.- Certificación registral o, en su defecto, escritura pública que acredite las actuales circunstancias físico-jurídicas de las fincas que se agrupen, en orden a su descripción, procedencia, titularidad, estado de cargas y demás situaciones que la afectan.

2.- Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, que deberá constar de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva que recoja, al menos, los siguientes extremos:

- Exposición detallada de las razones y conveniencia de la parcelación.
- Descripción individualizada de las fincas que se parcelan según resulte del correspondiente título de propiedad que, caso de resultar incompleto en sus determinaciones o discrepar con la realidad física, deberá ser acompañada con la oportuna descripción técnica de las circunstancias de hecho, en especial en cuanto concierne a situación, forma, dimensiones de linderos, extensión superficial y obras, edificaciones e instalaciones existentes.

En caso de discordancia entre los datos figurados en título y la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquélla y así, expresamente, se deberá hacer constar:

-Concreción de la situación urbanística en que se fundamenta la parcelación, precisando la normativa de planeamiento que reglamenta la calificación y uso urbanístico de la finca parcelada. En el supuesto de que, en desarrollo y ejecución del planeamiento a ejecutar, sea exigible la segregación de terrenos de la finca obtenida por división o subdivisión, se formularán las oportunas operaciones de división en acto simultáneo.

-Descripción de todas y cada una de las fincas resultantes en la parcelación, atendiendo a los siguientes aspectos: situación, configuración, dimensión de linderos, superficie, calificación y uso urbanístico conforme al plan a ejecutar, cargas y gravámenes que subsistan o se establezcan por la parcelación y, en general, cualquier otra circunstancia que se estime relevante en áreas de una mejor definición.

-Testimonio de los requisitos que cumplen los terrenos en cuanto a dotación de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, pavimento de la calzada y encintado de aceras de la vía a que dé frente.



b) Planos, preferentemente redactados en una escala comprendida entre 1:500 y 1:1.000 y, en todo caso, aquella adecuada para graficar con precisión, y en concordancia con los datos de la Memoria, los siguientes extremos:

-Plano de emplazamiento:

-Situación y relación de las fincas originales existentes con la ciudad.

-Plano de información de las fincas originales:

-Representación, en base al plano municipal, del estado actual de propiedades en la zona en que se emplazan las fincas que se reúnen o parcelan, señalando respecto a éstas últimas su exacta configuración, dimensión de linderos, extensión superficial y obras, edificaciones e instalaciones existentes.

-Plano de ordenación:

-Copia de la documentación oficial al respecto o consiguiente reproducción del planeamiento vigente en que se basa la parcelación. A los efectos de constatar su incidencia con relación a la finca originaria, la disposición y forma de esta deberá ser convenientemente realizada en este documento gráfico.

-Plano de parcelación:

-Representación, en su conjunto, de las fincas resultantes en la parcelación, con delimitación de sus respectivos linderos, dimensión de los mismos, superficie, destino urbanístico y demás grafismos que ayuden a una más exacta concreción.

c) Propuesta de las cédulas urbanísticas de las fincas resulten en la parcelación.

d) Aportación de cualquier otro documento complementario: Alineación oficial, planos catastrales, planimétricos y, en general, cuantos datos pudieran ser valorables en orden a resolver sobre el otorgamiento de la licencia de parcelación solicitada.

TÍTULO CUARTO.- ESPACIOS LIBRES, ZONAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO Y EDIFICACION EN SUELO RUSTICO. CONDICIONES(P)

CAPITULO I.- ESPACIOS LIBRES(P)

Artículo 89

Definición.

Comprende los terrenos destinados al esparcimiento al aire libre de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, al desarrollo de juegos y deportes, a proteger y aislar las vías de tráfico rápido y, en general, a mejorar las condiciones del entorno urbano.

Artículo 90

Categorías y condiciones.

1.- **Parques Periurbanos (ELPP).** Son aquellos espacios libres de carácter rural y de valor paisajístico, colindantes o ya bordeados por el crecimiento de los núcleos urbanos, que tradicionalmente han sido utilizados como lugares de ocio o pueden llegar a serlo con la ejecución del plan. También comprenden los espacios en los que, existiendo actividades



determinaciones del Plan General serán de aplicación directa, siempre que se actúen en terrenos que tengan la condición de solar y no estén incluidas en Unidades de Actuación.

3. - En los terrenos incluidos en Unidades de Actuación previstas en el Plan General en el suelo urbano, se podrá conceder licencia de edificación una vez aprobado el proyecto de reparcelación o de compensación y el de urbanización, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

SECCION 2ª.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 9 Clases.

1.- Los instrumentos de ordenación se pueden dividir en los siguientes grupos:

- 1) Instrumentos de planeamiento (Con capacidad para calificar suelo)
- 2) Instrumentos complementarios de ordenación detallada (sin capacidad para calificar suelo)
- 3) Otros instrumentos (suelo rústico):
 - a) Proyectos de actuación territorial
 - b) Calificaciones territoriales

Artículo 10 Instrumentos de Planeamiento.

1.- El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

a) Planes Parciales de Ordenación, para el suelo urbano no consolidado y para sectores del suelo urbanizable, conforme a las normas específicas para su elaboración, tramitación y aprobación.

b) Planes Especiales de Ordenación, que podrán ser para la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario; definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución; ordenar los sistemas generales; crear ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos; organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otra análogas y aquellas otras finalidades análogas que se puedan determinar mediante el desarrollo reglamentario de la LOTENC.

c) Estudios de Detalle, como complemento o reajuste, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, del Plan General o de Planes Parciales y Especiales de Ordenación.

Artículo 11 Instrumentos complementarios de ordenación detallada.

1.- Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el

Normas urbanísticas



artículo anterior, pueden ser complementados mediante los siguientes instrumentos:

a) Catálogos complementarios de planeamiento que contendrán medidas de protección conservación o mejora de bienes, edificios, jardines o parajes, de acuerdo al artículo 39 LOTENC.

Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

b) Ordenanzas Municipales, para la regulación de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, que sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación.

c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

2.- Los instrumentos complementarios se ajustarán a las disposiciones que para los mismos determine la legislación urbanística y sectorial vigente.

Artículo 12

Otros instrumentos de ordenación. Proyectos de actuación territorial y calificaciones territoriales.

1.- Proyectos de actuación Territorial, características:

- Son de carácter excepcional.
- Se redactarán si existen razones de justificado interés general
- Solo se podrán implantar en suelo rústico no clasificado como protección ambiental.
- Las construcciones o instalaciones estarán destinadas a dotaciones, equipamientos o actividades industriales o turísticas.
- Tendrán que ser incompatibles en el suelo urbano o urbanizable, por lo que tendrán que ubicarse en suelo rústico.
- La implantación no puede estar específicamente prohibida en el planeamiento.

Reglamentariamente se establecerán las condiciones a que deban someterse los usos anteriores, los requisitos exigibles a las construcciones e instalaciones para permitir su implantación, así como las categorías de suelo rústico que se declaren incompatibles con cada tipo de ellas.

Hasta tanto se estará a lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la LOTENC.

2.- Calificaciones territoriales, características:

Este instrumento de ordenación última, para un concreto terreno o con vistas a un preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo no prohibido, el régimen urbanístico del suelo rústico definido por el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable, complementando la calificación del suelo por éste establecida.

Requerirá calificación territorial cualquier USO, ACTIVIDAD, OBRA O

Normas urbanísticas



CONSTRUCCIÓN, que se pretenda en el suelo rústico y que suponga la transformación de su destino o que vaya más allá de la simple utilización del suelo conforme a su naturaleza.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOTENC y en los referentes al régimen del suelo rústico.

SECCION 3ª.- INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLANEAMIENTO

Artículo 13

Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas.

1. - los proyectos de urbanización son proyectos de obras que se localizan en suelo urbano y urbanizable y su objetivo es la ejecución material en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos, de las determinaciones de los Planes Generales, Planes Parciales y, en su caso, Planes Espaciales de Ordenación.

2. - Los proyectos de ejecución de sistemas también son proyectos de obras, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de sistemas generales, previstos directamente en el planeamiento general o determinados en los correspondientes Planes Espaciales.

3. - Tanto los proyectos de urbanización como de ejecución de sistemas no podrán contener determinaciones de ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto, debiendo su documentación estar integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de obras y proyecto de seguridad y salud.

Estos proyectos podrán ser formulados por cualquier persona con competencia ya sea pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

4. - Los proyectos de urbanización se regularán además por lo dispuesto en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento

TÍTULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO (E)

CAPITULO I.- REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL Y DIVISIÓN URBANISTICA DEL SUELO (E)

Artículo 14

Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo y por tanto el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen Normas urbanísticas



o establecen, en virtud de lo definido en el Capítulo III del Título II de la LOTENC, mediante:

- a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.
- b) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de utilización de ordenación general uniforme.
- c) Programación del desarrollo y ejecución del Plan para el suelo y la edificación, con arreglo a las fases, plazos o etapas en que deberá realizar las cesiones del suelo, la equidistribución de los aprovechamientos, urbanizarse y construirse, según el plan prevea, para el oportuno ejercicio de la función social de la propiedad.

Artículo 15 Clasificación del suelo.

El presente Plan General clasifica el suelo de La totalidad del término municipal, en función de su ordenación, en alguna de las siguientes clases de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 49 LOTENC:

a) Suelo rústico: Es aquél que el Plan engloba en esta clase de suelo de acuerdo con el artículo 54 de la LOTENC y por tener la condición de bien de dominio público natural o estar sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de los mismos; estar sujeto a un régimen de protección en virtud de una legislación específica o por un plan de ordenación de los recursos naturales o territoriales; o ser merecedor de protección para el mantenimiento de sus características por razones de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o ambiental; o ser procedente su preservación por tener un valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales; o ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de las infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos; o por resultar inadecuado para servir de soporte a aprovechamientos urbanos; o por ser necesaria su preservación por la salvaguarda del ecosistema insular o por ser pertinente su preservación del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, el plan lo clasifique de esta forma.

b) Suelo urbanizable: Se incluye en esta clase de suelo los susceptibles de transformación, mediante su urbanización y que sirvan de soporte del desarrollo urbanístico del Municipio con las determinaciones de plazos y garantías, no siendo edificables hasta que no se ejecute la urbanización de su planeamiento parcial. El suelo Urbanizable pasará a Urbano mediante la ejecución del planeamiento parcial y a medida que se realicen los elementos de urbanización previstos y se cumplan las obligaciones de los propietarios y otros agentes actuantes.

c) El suelo urbano: Conformen este suelo:

1.- Aquellos terrenos, que por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, concurren en ellos alguna de las condiciones siguientes:

- a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones existentes como a las que se hayan de construir.



- b) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.
 2.- Aquellos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

Artículo 16 Categorías de suelo.

1.- En el suelo urbano de acuerdo con el artículo 51 de la LOTENC, se establecen las siguientes categorías:

- a) **Suelo urbano consolidado:** integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios especificados en el artículo 50.a)1 de la LOTENC, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público (**SUC**).
- b) **Suelo urbano no consolidado** por la urbanización: formado por el restante suelo urbano (**SUNC**).
 Distinguiéndose en cualquiera de estas dos categorías el **suelo de interés cultural (SUCI) y (SUNCI)**.

2. - El Plan General delimita los distintos sectores de suelo urbanizable, por lo que de acuerdo con el artículo 53 de la LOTENC, solo existe una categoría la de **Sectorizado**, distinguiéndose dos tipos:

- 1.- **Ordenado:** cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada (**SUO**).
- 2.- **No ordenado:** cuando no se hubiese producido ordenación alguna (**SUNO**).

3. - El suelo rústico se divide en las siguientes categorías y subcategorías atendiendo a los valores que presenten:

Valores naturales o culturales precisados de protección ambiental:

- Suelo rústico de protección natural (RPN)**
- Suelo rústico de protección paisajística**, con las subcategorías de Paisajística 1 y 2 (**RPP1) (RPP2)**
- Suelo rústico de protección costera (RPC)**

Valores económicos y para el establecimiento de infraestructuras:

- Suelo rústico de protección agraria**, con las subcategorías tradicional 1, 2 y 3 e intensiva 1 y 2. (**RAT1, RAT2, RAT3, RAI1 y RAI2**)
- Suelo rústico de protección hidrológica**, con las subcategorías 1 y 2 (**RPH1 y RPH2**).
- Suelo rústico de protección de infraestructuras (RPI)**

Existencia de formas tradicionales de poblamiento rural:

- Suelo rústico de asentamiento rural (RAR)**



Artículo 17

Uso global del suelo.

1.- Se entiende por uso global o característico, el destino funcional o actividades predominantes que el planeamiento atribuye a cada una de las unidades urbanísticas homogéneas en que se divide el suelo urbano y urbanizable, correspondiendo en el suelo rústico a los usos genéricos de cada categoría.

2.- Se establecen los siguientes usos globales:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Suelo urbano y urbanizable: | - Residencial |
| | - Industrial |
| | - Terciario |
| | - Turístico |
| | - Dotacionales y/o infraestructuras |
| Suelo rústico: | - Conservación |
| | - Agropecuario |
| | - Dotacionales y/o infraestructuras |

3.- El presente Plan General los localiza en el plano E.2 de usos globales y elementos estructurantes

Artículo 18

División del suelo en función de la gestión urbanística.

El Plan General en sus planos P.2 de gestión y planeamiento remitido, delimita los siguientes ámbitos a los efectos de la gestión urbanística:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| En suelo urbano no consolidado: | a) Unidades de Actuación, cuando existe la ordenación detallada. |
| | b) Planes especiales, cuando no existe ordenación detallada o es incompleta. |
| En el suelo urbanizable sectorizado: | Sectores para redactar los planes parciales |
| En el suelo rústico: | Ámbitos para redactar planes especiales. |

Los suelos destinados a sistemas generales y a dotaciones se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o adscriba a un sector, ámbito o unidad de actuación. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución y la de las dotaciones dentro de los tres años siguientes.

Artículo 19

Situaciones de fuera de ordenación.

1.- Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos y actividades, existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan y que resulten disconformes con su ordenación, quedarán en situación legal de fuera de ordenación siéndoles de aplicación las condiciones que a continuación se determinan en función de sus características y situación.

2. - Las instalaciones, construcciones y edificaciones, usos y actividades "fuera de ordenación" se pueden encontrar en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Ocupan total o parcialmente suelo destinado a espacios libres de uso público, dotaciones y viario, tanto de sistema general como local.
- b) Ocupan suelo destinado a zonas de edificación y usos incumpliendo los parámetros de volumen de la edificación (Edificabilidad máxima, ocupación, altura máxima en número de plantas y altura máxima de cornisa y coronación.)
- c) Ocupan suelo destinado a zonas de edificación y usos incumpliendo la edificación existente, parámetros de posición en la parcela (separación mínima a todos los linderos, fondo máximo edificable, separación mínima entre edificaciones).
- d) Ocupan suelo destinado a zonas de edificación y usos incumpliendo la compatibilidad de usos.
- e) Ocupan suelo destinado a zonas de edificación y usos incumpliendo parámetros de las Ordenanzas relativos a condiciones de habitabilidad tanto de edificios como de viviendas.
- f) Ocupan suelo destinado a zonas de edificación y usos incumpliendo parámetros de las Ordenanzas relativos a condiciones estéticas.

3. - Las obras y usos permitidos en cada una de las situaciones definidas en el apartado anterior serán las siguientes:

- a) En la situación 2.a. solo se permitirá obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino o uso que tenga a la entrada en vigor del Plan. No se permitirá ni autorizará usos diferentes al existente a la entrada en vigor del Plan, salvo cuando la edificación se encuentre afectada solo parcialmente y el uso que se proponga se encuentre entre los compatibles para la zona no afectada. En todo caso las obras de adaptación al uso que tendrán que ser de muy poca entidad, no supondrán aumento del valor de expropiación. El nuevo uso previsto no tendrá derecho a indemnización en el momento de la expropiación.
- b) En la situación 2.b, solo se permitirá obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino o uso que tenga a la entrada en vigor del Plan, salvo que las mismas tengan por objeto adaptar la edificación para eliminar la situación de fuera de ordenación.
- c) En la situación 2.c, 2.e y 2.f, se permitirán obras de mejora, reforma y ampliación siempre que las mismas no supongan aumento de la situación de fuera de ordenación, ajustándose el conjunto de la edificación a los parámetros de volumen, y la reforma y ampliación a todos y cada uno de los parámetros establecidos en las presentes normas urbanísticas con sus anexos. Los usos permitidos serán el característico y los compatibles.
- d) En la situación 2.d, solo se permitirá obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino o uso que tenga a la entrada en vigor del Plan.

4. - En el caso que sobre una misma instalación, construcción o edificación, así como uso o actividad, concurren más de una de las situaciones contempladas en el punto segundo de este artículo, las obras y usos permitidos serán los establecidos para la situación más restrictiva.



Artículo 20 Parcelación.(art. -80 de la LOTENC.)

- 1.- Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
- 2.- Toda parcelación precisará de licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella.
- 3.- La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.



Artículo 21 Parcelación urbanística.

Se entiende por parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamiento rural.

CAPITULO II. - LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.(E)

Artículo 22 Elementos estructurantes.

1.- Se consideran elementos estructurantes aquellos terrenos que el Plan General califica expresamente como equipamientos o infraestructuras con tal carácter, sean públicos o privados. Los elementos estructurantes se localizan en el plano E.2 de usos globales y elementos estructurantes. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) *Sistemas Generales de Infraestructuras:*
 - S.G. Red Viaria (SGRV-n)
 - S.G. Estación de Guaguas (SGEG-n)
 - S.G. Aeroportuario (SGAE-n)
 - S.G. Tranviario (SGTR-n)
 - S.G. Abastecimiento de Agua (SGAA-n)
 - S.G. Saneamiento (SGDP-n)
- b) *Sistemas Generales de Espacios Libres:*
 - S.G. Parque Periurbano (SGPP-n)
 - S.G. Parque Urbano (SGPU-n)
 - S.G. Parque Deportivo y de Ocio (SGPD-n)
- n)
 - S.G. Parque Cultural Recreativo (SGPC-n)
- c) *Equipamientos estructurantes:*
 - S.G. Docente (SGDO-n)
 - S.G. Sanitario Asistencial (SGSA-n)
 - S.G. Sociocultural (SGSC-n)
 - S.G. Administración Pública (SGAP-n)
 - S.G. Defensa (SGDF-n)
 - S.G. Estación de Bomberos (SGEB-n)
 - S.G. Cementerio (SGCM-n)
 - S.G. Parque Móvil (SGPM-n)
 - Gran Superficie Comercial (GSC-n)
 - Camping (CMP-n)

2.- Los terrenos calificados como elementos estructurantes se entenderán públicos, salvo aquellos que no lleven la nomenclatura de sistema general.

3.- Toda modificación de las determinaciones de ordenación contenidas en el plano E2 de Usos Globales y Elementos Estructurantes, de acuerdo con lo establecido en la LOTENC, tendrá el carácter de revisión parcial del Plan General.



Artículo 201 Condiciones de posición.

- 1-. La edificación se dispondrá dentro de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y en su caso además por la línea de disposición máxima de la edificación que aparece en los planos P.1, predominando la más restrictiva.
- 2-. La separación mínima a lindero frontal será tres (3) metros.
- 3-. La separación mínima a lindero posterior será tres (3) metros.
- 4-. La separación mínima a linderos laterales será tres (3) metros.
- 5-. El fondo máximo edificable no procede.
- 6-. La separación mínima de edificaciones será la mitad de la altura de la mayor de las edificaciones y en ningún caso será menor de tres (3) metros.

Artículo 202 Condiciones de volumen y forma.

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.
- 2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será dos (4) plantas.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante será de una menos de la máxima.
- 5-. La altura máxima de cornisa será de catorce (14) metros.
Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La altura máxima de coronación será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado de proyecto, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"
- 7-. La ocupación máxima en planta será el 40% de la superficie neta de la parcela edificable.
- 8-. La superficie edificable máxima será de 821,2 m² en la parcela 3 y 3.301,2 m² en la parcela 4.



SECCION 24ª GRUPO DE EDIFICACION MIXTA (EM(2)RS)

Artículo 203 Edificación Mixta.

Se incluye en este grupo la Edificación Mixta para uso de vivienda Unifamiliar, permitiéndose el Residencial colectivo (EM(2)RS)

Las parcelas con este tipo edificatorio y que se encuentran entre la TF-5 a la carretera al campo de golf, solo se permitirá la edificación en aquellos espacios que se encuentren en el interior de las líneas de disposición máxima de la edificación, establecidas por el SGRV-1 y por el SGRV-34-

Artículo 204 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	150 m ²
Longitud mínima de lindero frontal:	8,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	8,00 mts.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores:

1.- Las parcelas que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, de acuerdo con el planeamiento que estuviera en su momento en vigor y con la correspondiente licencia.

2.- Las parcelas residuales, entendiéndose como tales aquellas que colindan en todo su perímetro con parcelas ya construidas y que agoten como mínimo el 50% de su edificabilidad máxima permitida.

El número máximo de viviendas que se permiten construir en este tipo edificatorio viene determinado por el cociente entero de dividir la superficie de la parcela entre la parcela mínima.

3.- La superficie mínima de parcela destinada a la construcción de viviendas de protección oficial será de 120 m², la longitud máxima de lindero frontal y el círculo inscribible será de 6,00 metros. En el caso de construcciones conjuntas, el número de viviendas será el cociente entero de dividir la superficie de parcela neta edificable por 120.

Artículo 205 Condiciones de posición.

1- . La edificación se dispondrá dentro de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y en su caso además por la línea de disposición máxima de la edificación que aparece en los planos P.1, predominando la más restrictiva.

2- . La separación mínima a lindero frontal será dos (2) metros, salvo en aquellos casos en que si un tramo de calle correspondiente a manzana se encuentra consolidada en dos terceras partes con edificación alineada a vial, en el que se mantendrá este tipo.



3-. La separación mínima a lindero posterior será tres (3) metros, salvo cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que exista una edificación colindante con medianera al descubierto.
- Cuando se trate de un proyecto unitario y se proponga el adosamiento.

4-. La separación mínima a linderos laterales será tres (3) metros, salvo cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que exista una edificación colindante con medianera al descubierto.
- Cuando se trate de un proyecto unitario y se proponga el adosamiento.
- Cuando la parcela tenga una superficie inferior a 150 m², o no se pueda inscribir en ella un círculo de diámetro igual a doce (12) metros, en este caso no procede la separación mínima a linderos laterales.

5-. El fondo máximo edificable no procede.

6-. La separación mínima de edificaciones será seis (6) metros.

Artículo 206 Condiciones de volumen y forma.

1-. La longitud horizontal máxima será veinticuatro (24) metros en cualquiera de los alzados.

2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será dos (2) plantas.

3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.

4-. La altura mínima sobre rasante no procede.

5-. La altura máxima de cornisa será siete metros y veinte centímetros (7,20 metros) en el caso de cubierta plana y seis metros y cincuenta centímetros (6,50 metros) en el caso de cubierta inclinada. Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".

6-. La altura máxima de coronación en el caso de cubierta inclinada será un metro y ochenta centímetros (1,80 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos".

7-. La ocupación máxima en planta será el 50% de la superficie neta de la parcela edificable.

8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es: 1,00 m²c/m²s.

Artículo 207 Condiciones de uso.

1.- Es uso característico el residencial en la categoría 2ª (Vivienda Unifamiliar) o agrupación de viviendas unifamiliares con acceso común o diferenciado. Se permite la categoría 1ª (edificio de viviendas). En cualquiera de los casos el número máximo de viviendas que se permiten



construir en este tipo edificatorio viene determinado por el cociente entero de dividir la superficie de la parcela entre la parcela mínima.

2. - Son usos compatibles los siguientes:

- a) El industrial de categorías 1ª y 2ª.
- b) El uso de alojamiento turístico en su categoría 4ª (Turismo rural).
- c) Comercios de categorías 1ª y 2ª.
- d) Oficinas en todas las categorías.
- e) Salas de reunión de categoría 1ª.
- e) Garajes y servicios del transporte en todas sus categorías.
- f) Dotacionales.

SECCION 25ª GRUPO DE CASCO TRADICIONAL CT(2)UF

Artículo 208 Casco Tradicional.

Se incluye en este grupo el Casco Tradicional para uso característico de Vivienda UniFamiliar (CT(2)UF)

Artículo 209 Condiciones de forma.

En este grupo el parcelario es vinculante, debiéndose diferenciar entre dos tipos de parcelas:

- Las de superficie igual o inferior a 150 m², con tipo de edificación cerrada para una (1) vivienda unifamiliar.
- Las de superficie superior a 150 m², con tipo de edificación abierta, en el que el número máximo de viviendas unifamiliares que se pueden construir viene determinado por el cociente entero de dividir su superficie total neta por 150 m².

Superficie mínima de parcela:	no procede
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede.
Círculo mínimo inscribible:	no procede.

Artículo 210 Condiciones de posición.

1-. La edificación se dispondrá:

- En el caso de cerrada, a dos (2) metros hacia el interior de la línea de alineación viaria y, en su caso, con la línea de disposición máxima de la edificación, prevaleciendo la más restrictiva.
- En el caso de abierta, en el interior de la línea de alineación viaria y de acuerdo con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y con la línea de disposición máxima de la edificación y/o en su caso con la línea de disposición obligatoria de la edificación que aparece



en los planos P.1., prevaleciendo la más restrictiva

2-. La separación mínima a lindero frontal será:

- En el caso de cerrada no procede
- En el caso de abierta, dos (2) metros.

3-. La separación mínima a lindero posterior será:

- En el caso de cerrada no procede, salvo cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias, que deberá ser dos (2) metros:

- Que exista una edificación colindante con tipología abierta.
- Que linde con el suelo rústico.

- En el caso de abierta será dos (2) metros, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando linde con construcciones que ofrezcan medianeras al descubierto.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios colindantes para construir adosándose. En

este caso el acuerdo ha de recogerse en cada una de las escrituras y éstas deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

4-. La separación mínima a linderos laterales será:

- En el caso de cerrada no procede, salvo cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias, que deberá ser dos (2) metros:

- Que exista una edificación colindante con tipología abierta.
- Que linde con el suelo rústico.

- En el caso de abierta será dos (2) metros, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando linde con construcciones que ofrezcan medianeras al descubierto.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios colindantes para construir adosándose. En

este caso el acuerdo ha de recogerse en cada una de las escrituras y éstas deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

5-. El fondo máximo edificable no procede.

6-. La separación mínima de edificaciones no procede.

Artículo 211

Condiciones de volumen y forma.

1-. La longitud horizontal máxima no procede.

2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas) será dos (2) plantas.

3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.

4-. La altura mínima sobre rasante será una (1) planta.

5-. La altura máxima de cornisa será siete metros y veinte centímetros (7,20 metros) en el caso de cubierta plana y de seis metros y cincuenta centímetros (6,50 metros) en el caso de cubierta inclinada, medidas en cada una de las fachadas desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela y hasta la parte inferior del último forjado o alero. En el caso de una planta, la altura máxima será de 3,80 mts.



6-. **La altura máxima de coronación** en el caso de cubierta inclinada será un metro y ochenta centímetros (1,80 metros) y en el caso de cubierta plana será dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros), debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos".

7-. **La ocupación máxima en planta** será:

- En el caso de cerrada el 100% de la superficie neta de la parcela edificable.
- En el caso de abierta el 60% de la superficie neta de la superficie edificable.

8-. **La superficie edificable máxima** vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad que será:

- En el caso de cerrada, 1,60 m²c/m²s
- En el caso de abierta, 1,00 m²c/m²s.

Artículo 212 Condiciones de uso.

1.- Es uso característico el residencial de categoría 2ª (Vivienda Unifamiliar) o agrupación de viviendas unifamiliares con acceso común o diferenciado. No se permite la categoría 1ª (Edificio de viviendas).

2.- Son usos compatibles los siguientes:

- a) El industrial de categorías 1ª y 2ª, con acceso desde la Red Viaria principal.
- b) El uso de alojamiento turístico, en la categoría 4ª (Turismo rural).
- c) Comercios de categorías 1ª y 2ª. Los de categorías 3ª con acceso desde la Red Viaria principal.
- d) Oficinas de categorías 1ª y 2ª. Los de categoría 3ª con acceso desde la Red Viaria principal.
- e) Salas de reunión de categoría 1ª con acceso desde la Red Viaria principal.
- f) Garajes y servicios del transporte de categorías 1ª y 2ª. Los de categoría 5ª con acceso desde la Red Viaria principal.
- g) Usos de comunicaciones y espacios libres.
- h) Equipamientos docente, administración de categorías 1ª y 2ª, sanitario y asistencial de categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y sociocultural, con accesos desde la Red Viaria principal.

SECCION 26ª GRUPO 17 DE EDIFICACION ABIERTA (EA(4)DT).

Artículo 213 Edificación Abierta Grupo 17.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Equipamiento Sociocultural en las categoría 4ª (Deportivo) (EA(4)DT).



Artículo 214 **Condiciones de forma.**

Superficie mínima de parcela: no procede.
Longitud mínima de lindero frontal: no procede.
Círculo mínimo inscribible: no procede.

La parcelación es vinculante. En consecuencia, cada recinto que tenga asignada esta zona de edificación abierta, se considerará en toda su extensión como una única parcela urbanística indivisible.

Artículo 215 **Condiciones de posición.**

1-. La edificación se dispondrá en el interior del polígono definido por las líneas de disposición máxima de la edificación que aparecen en el plano P.1. Quedan exceptuadas las edificaciones vinculadas al uso deportivo, a las que le será de aplicación la línea de disposición máxima de la edificación impuestas por los sistemas generales y las propias de separación a linderos.

2-. La separación mínima a lindero frontal será de cinco (5) metros.

3-. La separación mínima a lindero posterior será de cinco (5) metros.

4-. La separación mínima a linderos laterales será de cinco (5) metros.

5-. El fondo máximo edificable no procede.

6-. La separación mínima de edificaciones será de ocho (8) metros.

Artículo 216 **Condiciones de volumen y forma.**

1-. La longitud horizontal máxima no procede.

2-. La altura máxima sobre rasante será de cuatro (4) plantas.

3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.

4-. La altura mínima sobre rasante no procede.

5-. La altura máxima de cornisa será de catorce (14) metros.

Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".

6-. La altura máxima de coronación será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado de proyecto, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para cada una de las construcciones admitidas sobre la



altura máxima del anexo 2, "Términos"

7-. La ocupación máxima en planta será el 40% de la superficie neta de la parcela edificable.

8-. La superficie edificable máxima será de $0.7 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s.}$ sobre la totalidad de la parcela neta.

Artículo 217 Condiciones de uso.

1. - El uso característico es el de Equipamiento sociocultural en la categoría 4ª (Deportivo), a este uso obligatoriamente se le tiene que asignar un mínimo de 45.000 m^2 de parcela.

2. - Serán uso compatibles:

- El turístico en la categoría 1ª (Hotel de ciudad) con una edificabilidad máxima construida de 2.800 m^2 sobre rasante.

- El terciario en las clases "B" en categoría 3ª (Comercio medio hasta 2500 m^2 de superficie de venta), "C" en categoría 3ª (Oficinas en edificio exclusivo de uso terciario), "D" Salas de reunión y espectáculos públicos, en todas sus categorías y "E" en categoría 2ª (Garaje en planta baja, sótano y semisótanos). Para estos usos la edificabilidad máxima será de 46.000 m^2 .

SECCION 27ª GRUPO 18 DE EDIFICACION ABIERTA (EA(1)CMP).

Artículo 218 Edificación Abierta Grupo 18.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Camping (EA(1)CMP).

Artículo 219 Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	20.000 m^2 .
Longitud mínima de lindero frontal:	no procede.
Círculo mínimo inscribible:	no procede.

Artículo 220 Condiciones de posición.

1-. La edificación se dispondrá dentro de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y en su caso además por la línea de disposición máxima de la edificación que aparece en los planos P.1, predominando la más



restrictiva.

- 2-. La separación mínima a lindero frontal será de quince (15) metros. (incluso el área de caravanas)
- 3-. La separación mínima a lindero posterior será de quince (15) metros. (incluso el área de caravanas)
- 4-. La separación mínima a linderos laterales será de quince (15) metros. (incluso el área de caravanas)
- 5-. El fondo máximo edificable no procede.
- 6-. La separación mínima de edificaciones no procede.

Artículo 221 **Condiciones de volumen y forma.**

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.
- 2-. La altura máxima sobre rasante será de una (1) planta.
- 3-. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5-. La altura máxima de cornisa será de cuatro metros y medio (4,5) metros. Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La altura máxima de coronación será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado de proyecto, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para cada una de las construcciones admitidas sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos"
- 7-. La ocupación máxima en planta será el 50% de la superficie neta de la parcela. En este 50% se incluye el área de acampada y los edificios complementarios.
- 8-. La superficie edificable máxima será de $0.015 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$, computando exclusivamente los edificios complementarios.

Artículo 222 **Condiciones de uso.**

- 1.- El uso característico es el de Camping. Se prohíbe la instalación permanente de caravanas.
- 2.- Se arbolará perimetralmente la totalidad de la finca destinada a la acampada y se plantará además al menos un árbol de gran porte por cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2) de parcela.



SECCION 28ª CONDICIONES PARA EL GRUPO DE EDIFICACIONES SINGULARES

Artículo 223 Edificación Singular.

Le serán de aplicación los parámetros establecidos para las edificaciones con algún grado de catalogación. La catalogación viene determinada en los planos P.3 de Catálogo de Patrimonio y en los ficheros.

CAPITULO III.- EDIFICACIONES EN SUELO RUSTICO (P)

Artículo 224 Edificaciones autorizables.

1. Mediante los procedimientos establecidos en la LOTENC podrán autorizarse las construcciones necesariamente vinculadas a los usos permitidos que resulten imprescindibles para su normal funcionamiento, siempre que entre unas y otras se mantenga la debida proporcionalidad y se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate.
2. Las edificaciones y actividades cumplirán las condiciones establecidas en los artículos siguientes.
 3. Las edificaciones se construirán siempre que sea posible con materiales de la zona, análogos en todo su perímetro. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales, colores y tratamiento, la edificación causará el menor impacto posible en el paisaje natural. Los cerramientos serán preferiblemente vegetales.
 4. En cuanto a la adaptación al medio serán de aplicación las normas de aplicación directa de la legislación urbanística y del patrimonio histórico.

Artículo 225 Condiciones de las actividades agrarias y de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

1. - Criterio general:

Es criterio del Plan General de Ordenación estimular el mantenimiento de la actividad agropecuaria hacia el futuro, a efectos de evitar el deterioro paisajístico y la desaparición de un segmento del sector primario básico y determinante.

2. - Directrices vinculantes:

Los organismos públicos adoptarán en su gestión medidas para el mantenimiento de la actividad agraria, necesaria para la conservación del carácter y paisaje de la isla. Dentro de esta línea, el Excmo. Ayuntamiento promoverá un Estudio de Desarrollo Agropecuario municipal, que incluirá un programa de actuación desarrollando al menos las siguientes líneas:



- las medidas necesarias para conseguir que se reutilicen al máximo las aguas residuales en la agricultura o en el riego de las zonas verdes.
- el fomento del empleo de agua producida por sistemas de desalinización que empleen para su funcionamiento energías alternativas.
- un programa de tratamiento a largo plazo de las zonas agrícolas abandonadas, consistente en introducir paulatinamente especies autóctonas para evitar la pérdida de suelo, la destrucción de los paisajes aterrazados y mejorar al mismo tiempo, el recubrimiento vegetal de la isla.
- crear mecanismos capaces de transferir rentas al sector agrario, para mantener la actividad y empleo agrario.
- fomentar la investigación encaminada a la diversificación y profesionalización de los cultivos con vistas al mercado local.

3.- Según sus características propias, las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria, cumplirán las siguientes condiciones, además de la especificada en la legislación sectorial vigente:

A) Casetas para almacenamiento de productos y aperos de labranza y las destinadas a la infraestructura eléctrica o hidrológica de la parcela:

- a) La parcela mínima tendrá una superficie de dos mil (2.000 m²) metros cuadrados.
- b) La superficie construida total no superará los veinte metros cuadrados (20 m²) o, caso de explotaciones colectivas, cinco metros cuadrados (5 m²) por agricultor con un máximo absoluto de treinta metros cuadrados (30 m²). No se permitirá más de un cuerpo destinado a cuarto de aperos en la totalidad de la parcela.
- c) La altura máxima total de sus cerramientos con planos verticales será de tres metros (3 mts.) y la máxima total de la cumbrera en casos de techo inclinado es de cuatro metros (4 mts.).
- d) Los parámetros vinculados a las condiciones de la edificación los definirá la correspondiente calificación territorial, sólo en caso de no establecerlos deberá atenderse a lo dispuesto en los apartados a), b) y c).

B) Invernaderos o protección de los cultivos:

- a) La parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados.
- b) Tendrá una altura máxima de siete (7 mts.) metros.
- c) Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura fácilmente desmontable.
- d) Los parámetros vinculados a las condiciones de la edificación los definirá la correspondiente calificación territorial, sólo en caso de no establecerlos deberá atenderse a lo dispuesto en los apartados a), b) y c).

C) Estanque y depósitos de agua:

- a) Parcela mínima 2.000 m²
- b) Se ejecutarán preferentemente enterrados, en caso contrario sólo podrán elevarse del terreno en 3 metros.
- c) Deberán estar cubiertos y forrados en piedra.
- d) La superficie ocupada por la misma no superará el 2% del total de la finca,



debiendo ser proporcional a la finca a que pertenece.

e) Los parámetros vinculados a las condiciones de la edificación los definirá la correspondiente calificación territorial, sólo en caso de no establecerlos deberá atenderse a lo dispuesto en los apartados a), b), c) y d).

D) Industrias de transformación de productos obtenidos en la zona (bodegas, etc.):

- a) Parcela mínima 10.000 m².
- b) Serán de una sola planta y cuatro con cinco (4,5 mts.) metros de altura máxima, incluyendo la cubierta.
- c) La superficie máxima edificable será de 200 m²
- d) Será requisito indispensable que la finca a la que esté vinculada se encuentre en producción en al menos un 50%, debiendo ser justificada tal situación.
- e) Los parámetros vinculados a las condiciones de la edificación los definirá la correspondiente calificación territorial, sólo en caso de no establecerlos deberá atenderse a lo dispuesto en los apartados a), b), c) y d).

E) En el caso de explotaciones destinadas a la ganadería, avicultura y cunicultura; se estará a lo dispuesto en los siguientes puntos de este apartado:

1.- **Ámbito.** Se refiere la presente normativa a la regulación urbanística de las explotaciones ganaderas: bovino, caprino y porcino y a las explotaciones dedicadas a la avicultura y cunicultura.

2.- **Clasificación por número de unidades de ganado.** Para las especies indicadas, las modalidades en función del número de unidades de ganado serán:

	Caprino/ Ovino/ Bovino	Porcino	Conejos	Aves	
				Gallinas	Pollos
Tradicional	1 a 10 MADRES	1 a 10 MADRES	1 a 50 MADRES	Hasta 300	Hasta 500
Familiar	11 a 75 MADRES	11 a 40 MADRES	51 a 150 MADRES	Hasta 800	Hasta 2.000
Industrial	Más de 76 MADRES	Más de 41 MADRES	Más de 151 MADRES		Más de 2.000

3.- **Relación con la clasificación del suelo.** Las tipologías de ganado antes enumeradas, tanto existentes como nuevas, se admiten en suelo rústico de protección agraria tradicional y en el suelo rústico de protección agraria intensiva, salvo lo especificado en cuanto a las instalaciones en cada subcategoría.

En los asentamientos rurales, delimitados en este Plan General, sólo se admiten los ganados ovino, caprino, bovino y porcino en la clase tradicional y familiar.



En suelo urbanizable se admiten con las mismas condiciones que en suelo rústico hasta que se produzca el desarrollo del sector.

En suelo urbano no se admite el uso agropecuario en ninguna de las clases y categorías.

CUADRO RESUMEN: USOS / CLASIFICACIÓN

SUELO / TIPO	TRADICIONAL	FAMILIAR	INDUSTRIAL
RÚSTICO:			
Protección agraria tradicional.	SI	SI	SI
Protección agraria intensiva.	SI	SI	SI
Asentamiento Rural	SI	SI	NO
URBANIZABLE	SI Periodo transitorio	SI Periodo transitorio	SI Periodo transitorio
URBANO	NO	NO	NO

4. - Las condiciones específicas para estas instalaciones vendrán determinadas en cada una de las correspondientes calificaciones territoriales, siendo la altura máxima permitida de una planta y cuatro (4) metros de altura máxima y la edificabilidad máxima de 0,2 m²/m², así como lo establecido en el cuadro siguiente.



5. - Cuadro resumen.

CLASES:	Bovino/ Caprino/ Ovino	Porcino	Conejos	Gallinas	Pollo
TRADICIONAL	1 a 10	1 a 10	1 a 50 madres	Hasta 300	Hasta 500
FAMILIAR	11 a 75	10 a 40	51 a 150 madres	Hasta 800	Hasta 2.000
INDUSTRIAL	Más de 75	Más de 40	Más de 151 madres	Más de 800	Más de 2.000
PARCELA MÍNIMA:	Bovino/ Porcino	Caprino/Ovino	Conejos	Gallinas	Pollos
TRADICIONAL	2.000 m ² 300 m ² en asentamiento rural	2.000 m ² 250 m ² en asentamiento rural	2.000 m ² 250 m ² en asentamiento rural	2.000 m ² 250 m ² en asentamiento rural	2.000 m ² 250 m ² en asentamiento rural
FAMILIAR	2.000 m ²	2.000 m ²	2.000 m ² 300 m ² en asentamiento rural	2.000 m ² 300 m ² en asentamiento rural	2.000 m ² 300 m ² en asentamiento rural
INDUSTRIAL	10.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ²
DISTANCIAS A USO RESIDENCIAL:	Bovino/ Caprino/ Ovino	Porcino	Conejos	Gallinas	Pollos
TRADICIONAL	Sin límite	Sin límite	Sin límite	Sin límite	Sin límite
FAMILIAR	Sin límite	100 m (Sin límite en las ya existentes)	Sin límite	Sin límite	Sin límite
INDUSTRIAL	200 m	200 m	200 m ²	200 m ²	200 m ²
DISTANCIAS MÍNIMAS A LINDEROS: (nuevas instalaciones).	VÍA O CAMINO (A EJE)	LATERAL/ FONDO	Las distancias a linderos y vías o caminos corresponden a todas las clases de instalaciones agropecuarias, con sus diferentes tipos de ganado.		
TRADICIONAL	10	5			
FAMILIAR	10	5			
INDUSTRIAL	10	5			
EDIFICABILIDAD:	0.20 m ² c/m ² s				

Artículo 226

Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.

1. - Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. - Será preceptiva la autorización municipal. Se aportará un proyecto que contenga la descripción exhaustiva del estado de los terrenos que hayan de ser afectados, así como de las condiciones en que quedarán una vez realizado el aprovechamiento, condiciones que habrán de merecer la aprobación municipal o modificarse en función de sus reparos.



3.- El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

4. Las canalizaciones para la conducción de los alumbramientos y agua habrán de ser objeto de autorización paralela, a la de la extracción, con la presentación de un estudio de impacto sobre el medio si la Administración competente lo viere necesario.

Artículo 227

Condiciones generales para las actividades extractivas.

1.- Criterios básicos:

La extracción de picón, tierras y cantería incontroladas produce un enorme deterioro del medio físico y del paisaje. El Plan establece el imperativo de controlar la extracción desordenada de dichos materiales reduciéndolos a espacios especialmente acotados para ello.

2.- Determinaciones:

a) Con carácter general únicamente se permitirá la actividad extractiva con objeto de restaurar los impactos y estabilizar los taludes de las canteras ya existentes.

b) Excepcionalmente, y exclusivamente para fines agrícolas y para la ejecución de obras consideradas de utilidad pública e interés social, podrán calificarse zonas como Suelo Rústico de Protección Minera, mediante la aprobación de un Plan Especial, en los siguientes tipos de suelo: Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva en el área de Valle de Guerra-Tejina y Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional de Los Valles y Geneto.

c) Estas actividades cumplirán toda normativa supramunicipal y sectorial que le sea de aplicación, debiendo presentar al Ayuntamiento junto con la solicitud de licencia, la autorización de los organismos competentes para efectuar tales instalaciones y actividades.

d) Se deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental en el medio, de acuerdo a la legislación ambiental en vigor, de forma que el Ayuntamiento tenga garantías del mantenimiento o mejora de las condiciones paisajísticas.

e) Las extracciones que en el momento de la aprobación del presente Plan carezcan de las oportunas licencias, tendrán un plazo de tres (3) meses para su legalización, si la categoría de suelo permitiese, en caso contrario serán clausuradas, corriendo la restauración del medio a cargo del actual explotador.

f) Las explotaciones que cuenten con las oportunas licencias a la aprobación del Plan, limitarán su campo de acción y se incluirán en un Estudio de Viabilidad para su traslado, en su caso, a la categoría de suelo apta para dicha actividad.

3.- Directriz indicativa:

En el caso que se cree un suelo Rústico de Protección Minera se recomienda el establecimiento de Cotos Mineros.

4.- Condiciones de las edificaciones vinculadas a las explotaciones mineras:

A) Las edificaciones de apoyo a la actividad cumplirán los siguientes requisitos:

a) Se separarán seis metros (6 mts.) de los linderos con los caminos y tres metros

(3 mts.) de los restantes linderos.

b) Su superficie no superará los diez metros cuadrados (10 m²).

c) La altura máxima de su cerramiento será de tres metros (3 mts.) y la máxima total de la cumbre en casos de techo inclinado, de cuatro metros (4 mts.).

B) Las extracciones se ajustarán, a las siguientes condiciones:

a) En las explotaciones de picón se tendrán en cuenta las normas mínimas de seguridad en cuanto a taludes.

b) El aprovechamiento de las extracciones de piedra será total, trasladándose los rechazos a plantas de machaqueo.

c) Se evitarán las emisiones de polvo a la atmósfera, realizándose el tratamiento de los materiales y voladuras por vía húmeda.

d) Las extracciones de tierra para la agricultura dejarán ochenta (80) centímetros de suelo para su posible reutilización como zonas agrícolas, debiéndose estabilizar los taludes, que tendrán una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%).

Artículo 228

Condiciones de las obras públicas de infraestructuras y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas y a la conservación del medio físico y del paisaje.

1. - Criterio General:

Además del principio de mínimo impacto establecido con carácter general, regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidado diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno. Por ello, toda obra nueva del sistema de comunicaciones e infraestructuras queda sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. - Determinaciones:

A) Los proyectos de roturación de nuevas pistas en el ámbito del suelo rústico protegido, requerirán la declaración previa de utilidad pública. En cualquier caso deberán asumir las condiciones siguientes:

a) Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas dentro de la alternativa que produzca menor impacto en el paisaje.

b) El ancho máximo será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 mts.).

c) La altura de los desmontes en caso de producirse no será superior a los dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.) y si son necesarios muros de contención, éstos serán de mampostería vista.

d) Se evitarán los terraplenes cuya proyección en planta exceda de los cinco metros (5 mts.), en cuyo caso se sustituirán, al menos en parte de sus alturas por muros de mampostería vista.

e) Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes.

B) Las redes de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento serán subterráneas.

C) Las redes de energía eléctrica y telefonía cumplirán las siguientes condiciones:

a) En los asentamientos serán subterráneas y cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado y adecuado a las condiciones estéticas fijadas para el resto de la edificación del Asentamiento.

b) Habrán de trazarse sobre suelo que no esté calificado de protección especial. Cuando no exista otro recorrido alternativo razonable el proyecto de la red contendrá un estudio exhaustivo de las medidas necesarias para conseguir el mínimo impacto posible sobre el medio natural.

c) Los tendidos aéreos no recorrerán terrenos subiendo y bajando cotas, sino manteniéndose en las más bajas posibles. En ningún caso atravesarán conos volcánicos. No ascenderá por línea de máxima pendiente en los lomos de los principales valles, ni atravesará las divisiones principales. Se estudiará la luz de los vanos procurando la máxima adaptación al terreno.

3. - Prevención del impacto ambiental:

Sin perjuicio de lo anterior, toda infraestructura nueva queda sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que debe acompañar al proyecto y deberá incluir:

a) Síntesis descriptiva del proyecto, incluyendo las fases, elementos y acciones de éste que puedan desencadenar impactos.

b) Resumen de las alternativas examinadas por el promotor y razones de la elección.

c) Descripción de los efectos importantes del proyecto sobre el medio.

d) Descripción de las medidas previstas para evitar, reducir y/o compensar los efectos negativos importantes.

4. - Directrices indicativas:

a) Se recomienda utilizar materiales cromáticamente afines al material geológico existente, para las carreteras rurales y accesos no asfaltados.

b) Se recomienda estudiar las posibilidades de la energía solar y eólica en el abastecimiento eléctrico, no tanto por el ahorro que ello puede suponer, cuanto por minimizar el impacto debido al transporte de energía eléctrica.

Artículo 229

Condiciones de la edificación vinculada a actividades no industriales declaradas de utilidad pública o interés social.

1. - Se permitirán actividades declaradas de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en Suelo Rústico.

2. - Las construcciones se separarán diez metros (10 mts.) de los linderos con las vías y cinco metros (5 mts.) de los restantes linderos.

3. - La altura máxima será de dos plantas o siete metros (7 mts.) en los cerramientos exteriores y ocho metros y cincuenta centímetros (8,50 mts) la altura total.

4. - La ocupación máxima de la edificación será del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.



- 5.- La edificabilidad no podrá superar diez metros cuadrados (10 m²) por cada cien metros cuadrados (100 m²) de parcela.
- 6.- Se ajustarán a las condiciones generales de adaptación al medio y a las distintas normativas sectoriales que le sean de aplicación.

Artículo 230

Condiciones de la edificación vinculada las instalaciones de acampadas.

- 1.- Se establece la parcela mínima para esta actividad en veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).
- 2.- El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas, así como toda edificación complementaria, se separarán de los linderos de la finca una distancia no menor de quince metros (15 mts.).
- 3.- La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada y de los edificios complementarios no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la de la misma.
- 4.- Podrán construirse edificaciones fijas de servicio a la actividad con una edificabilidad máxima de quince metros cuadrados (15 m²) construidos por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) de parcela y con una altura máxima total de cuatrocientos cincuenta centímetros (450 cms.).
- 5.- Se arbolará perimetralmente la totalidad de la finca destinada a la acampada y se plantará además al menos un árbol de gran porte por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de parcela.
- 6.- Se prohíbe la instalación permanente de caravanas.

Artículo 231

Condiciones de las actividades de ocio y recreo al aire libre.

- 1.- Las actividades de ocio y recreo al aire libre deberán estar relacionadas con los usos característicos del suelo rústico.
- 2.- Se prohíbe la práctica de moto-cross, trial, "jeeps-safari" y en general deportes motorizados, excepto en los terrenos destinados para ello por el Plan y en las categorías de suelo rústico cuyas condiciones particulares lo permitan.
- 3.- La acampada se realizará en los lugares autorizados.
- 4.- La caza queda sometida a las normas sectoriales correspondientes.

Artículo 232

Condiciones de las estaciones de suministro combustible.

- 1.- Se ajustarán a las determinaciones de la normativa sectorial de aplicación, además de las condiciones generales expresadas en estas normas.
- 2.- La edificación tendrá una altura no superior a una planta o cuatro metros (4 mts.).
- 3.- La edificabilidad no será superior a diez metros cuadrados (10 m^2) por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de parcela y nunca superior a 200 m^2 . No se computan las cubiertas abiertas sobre las zonas de suministro de combustible.
- 4.- La edificación se situará a la distancia mínima señalada en cada una de las vías y cinco metros (5 mts.) de los restantes linderos.

Artículo 233

Condiciones generales para el vertido de residuos sólidos.

- 1.- Los vertederos de escombros, que siempre serán controlados, se localizarán preferentemente en el suelo rústico donde se pretenda realizar una restauración paisajística, siempre que se considere necesario contar con materiales de aportación para la restauración.
- 2.- Las áreas susceptibles de admitir vertidos de residuos sólidos se propondrán por los servicios municipales de planeamiento en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.
- 3.- El vertido de residuos orgánicos u otros contaminantes requerirá un Estudio Detallado de Impacto.
- 4.- Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertederos de tierras o escombros definirán las condiciones en las que se pretende realizar y en particular, las siguientes:
 - a) El proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
 - b) Análisis de las escorrentías y vaguadas.
 - c) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área.
 - d) Estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarse una vez abandonado el vertido.
 - e) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.
- 5.- En cualquiera de los casos será condición imprescindible la cubrición final del vertedero con una capa de tierra vegetal estabilizada y de espesor adecuado a las características del vertido, de modo que se garantice su total y permanente ocultación.
- 6.- Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán con pendiente superior a la relación horizontal vertical de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres metros (3



mts.) entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos metros (2 mts.). Se exceptúan de esta condición los vertidos que formen parte de un proyecto de terraplenado de un espacio receptor preexistente.

Artículo 234

Condiciones generales de la restauración de la vegetación.

1.- Criterio básico:

Adecuar las repoblaciones forestales a las condiciones ecológicas del área en que se ejecutan, restaurando su vegetación potencial.

2.- Determinaciones:

a) Las reforestaciones deberán ejecutarse en todos los casos utilizando especies de la vegetación potencial de la zona.

b) Toda reforestación responderá necesariamente a un proyecto de ejecución que deberá contar con autorización de la Comunidad Autónoma de Canarias y del Ayuntamiento de La Laguna.

c) Las reforestaciones tendrán como objetivo final restaurar las comunidades potenciales de la zona con el máximo de elementos posibles.

d) La restauración no se hará en ningún caso a costa de la tala completa de la vegetación preexistente ni se permitirá el aterrazado de laderas ni movimiento alguno del suelo que pueda alterar su estructura.

3.- Directrices indicativas:

a) Los proyectos de restauración contemplarán como opción más favorable la introducción progresiva de la vegetación natural sobre las opciones de tala de la vegetación existente.

b) Dado que las condiciones ecológicas no permitirán la introducción de la totalidad de los elementos de una comunidad, se optará por introducir las especies más resistentes para que presten abrigo a las más sensibles una vez establecidas.

Artículo 235

Condiciones generales de la Red Viaria.

1.- Criterio básico:

Adecuar los trazados viarios a las características morfológicas, paisajísticas y ecológicas del territorio que atraviesan.

2.- Determinaciones:

a) Adaptación topográfica: el trazado viario se adaptará a las peculiaridades del relieve que lo sustenta de acuerdo con las determinaciones que siguen.

b) Compensación de desmontes y terraplenes: En los proyectos de ejecución de las infraestructuras se buscará la compensación entre desmontes y terraplenes, buscando el equilibrio entre ambos. En caso de no alcanzarlo el material de excavación sobrante deberá trasladarse a vertedero autorizado; si fuera necesario aportar material de relleno se extraerá la cantera autorizada. Los lugares para estos usos deberán estar previstos en el proyecto así como los costes de extracción, vertido y transporte.

c) Los rellenos no tendrán en ningún caso una dimensión media vertical superior a



los cinco (5,00) metros de altura ni puntual superior a los diez (10) metros. Igual precepto regirá para los desmontes.

Tanto el terraplenado como los desmontes en ladera resolverán sus caras vistas con muros de piedra cuya relación entre la dimensión vertical y la horizontal sea superior a 4:1.

d) Amortiguación del efecto barrera: El impacto que la vía causa debido a la división territorial que establece entre sus márgenes debe ser atenuado a través de medidas de diseño que la hagan permeable a los peatones, la fauna y el ganado que transiten la zona.

e) Las zonas de acopio de materiales, maniobra de vehículos, etc., deberán estar previstas en el proyecto con previsiones suficientes de superficie ocupación y localización.

f) Los proyectos contendrán un programa de actuación que determine la forma y el momento en que será ejecutada cada una de las actuaciones de modo que produzca un mínimo impacto. Asimismo contará con un Plan de Seguimiento que garantice el cumplimiento de sus determinaciones.

g) Los proyectos serán sometidos a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico que considerará necesariamente las diferentes opciones de ejecutar las obras, debiendo justificar detalladamente la opción elegida en referencia al cumplimiento de las determinaciones precedentes. La Evaluación deberá contener además un estudio sobre dinámica del ecosistema intervenido y sobre el patrimonio del área afectada, una evaluación de las afecciones previstas y, en caso de no poder ser evitadas, las medidas correctoras propuestas.

h) El presupuesto de ejecución material contemplará que se han de invertir en mejorar el entorno afectado, según proyecto que deberá de recibir el Visto Bueno de la Administración competente. En esta partida no se podrá incluir en ningún caso el coste de las medidas correctoras del impacto del proyecto.

Artículo 236

Condiciones generales de los vallados.

1. - Criterio básico:

Adecuar al entorno paisajístico los cerramientos de parcelas de todo tipo.

2. - Determinaciones:

a) Materiales: en la ejecución de los vallados será admisible la utilización de piedra natural de cualquier tipo conformando muros de mampostería en seco u hormigonada; los muros de bloques de hormigón vibrados que habrán de ser necesariamente enfoscados y pintados; los cerramientos de celosía de hormigón vibrado, que habrán de ser pintados; los cerramientos de madera o verjas de hierro o materiales similares.

b) Dimensiones: los cerramientos podrán ser opacos hasta una altura de cincuenta centímetros (0,50 mts.) debiendo ser a partir de esa altura semitransparentes. La altura máxima será de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.). Dichas alturas deberán aplicarse en cualquier punto del lindero considerado.

c) Serán admisibles y recomendables los cerramientos vegetales, tipo setos o similares y el tapizado de vallas con trepadoras tapizantes. Se prohíbe la utilización de celosía de bloque de hormigón vibrado.

**Artículo 237****Condiciones generales de los movimientos de tierra.****1. - Criterio general:**

Adecuar su ejecución a las condiciones del entorno evitando la proliferación de cortes.

2. - Determinaciones:

a) Movimientos admisibles: sólo se admitirán los movimientos precisos para preparar el terreno que deba recibir alguna de las instalaciones admisibles según la presente normativa.

b) Los movimientos darán origen a terrazas sensiblemente horizontales de modo que la diferencia entre los niveles de dos consecutivas no sea superior a cuatro metros (4,00 mts.) en el caso de aterrazamientos agrícolas y de dos metros (2,00 mts.) para edificaciones.

c) Los desniveles entre terrazas se resolverán mediante muros de piedra o taludes fijados por vegetación. La inclinación de los taludes no podrá ser superior al cien por cien o cuarenta y cinco grados (100% o 45°).

d) Los aterrazamientos se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental cuando su dimensión supere los diez mil metros cuadrados (10.000 m²) o cuando se ejecuten sobre una pendiente superior al cincuenta por ciento (50%).

TÍTULO QUINTO. - CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.(P)**CAPITULO I. - PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO(P)****Artículo 238****Condiciones de los tipos de obras.**

Se distinguen los siguientes tipos de obras, que serán aplicables a los distintos niveles de protección:

- Obras de consolidación.
- Obras de mantenimiento.
- Obras de restauración.
- Obras de reforma.
- Obras de reestructuración.

Artículo 239**Obras de consolidación.**

1. Se consideran de consolidación aquellas obras necesarias para evitar el derrumbamiento o ruina de un edificio o parte de él, el afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales, con la eventual sustitución por otros similares si su deterioro o ruina así lo aconsejasen.

2. Las obras de consolidación estarán sujetas, además a las siguientes precisiones:



- a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea similar a la original de forma que su introducción sea compatible con el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
- b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá ser justificada.

Artículo 240 **Obras de mantenimiento.**

1. Se consideran de mantenimiento aquellas obras necesarias para la conservación de la edificación, evitando el deterioro originado por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono.
2. Incluyen las estrictas obras de limpieza y ornato, recuperación de elementos decorativos, instalaciones, retejado, pintura, cambio de solados y revestimientos.
3. La modernización de las instalaciones se considerarán como obras de mantenimiento siempre y cuando no supongan la distorsión o transformación de los espacios existentes.
4. Las obras de mantenimiento se ajustarán, además, a las siguientes condiciones:
 - a) No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
 - b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

Artículo 241 **Obras de restauración.**

1. Se consideran de restauración aquellas obras necesarias en el edificio para restablecer su imagen y condiciones originales, en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la situación anterior, no admitiéndose en el proceso aportaciones de diseño diferente a las características del edificio.
2. Caso de no existir pruebas documentales o datos comprobados de elementos de un edificio que se ha de completar, se permitiría acabar la unidad del edificio con aportaciones de nuevo diseño. En cualquier caso, las nuevas intervenciones que supongan una mejora general de las condiciones de uso y confortabilidad del edificio, se admitirán, siempre y cuando sean detectables, las aportaciones de nuevo diseño, sin menoscabo de los elementos antiguos.
3. En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte fundamental del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlas antes que intentar reconstruir el estado original.
4. Las obras de restauración que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo, estarán sujetas, además, a las siguientes precisiones:
 - a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios.
 - b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que



- presentaba antes de las intervenciones que los alteraran.
- c) La introducción de elementos originales, no existentes en la actualidad, deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos de composición de la fachada.
 - d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales, o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse los mismos materiales originales así como similares soluciones constructivas.
 - e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
 - f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales edificio.

Artículo 242 **Obras de reforma.**

1. Se consideran obras de reforma aquellas que afectan a la redistribución de los espacios interiores, modificándose las tabiquerías para acomodar adecuadamente los nuevos usos que se propongan en el edificio a conservar.

2. En las obras de reforma la transformación del espacio interior se hará sin afectar las características estructurales del edificio, y sin producir alteración en los elementos que se consideran definitorios de su tipología, como portal, escalera principal, patios, cubiertas, volumen construido, etc., tanto en su ubicación como en su tratamiento constructivo.

3. Se deberán respetar íntegramente en estos casos los elementos que se consideran de valor arquitectónico, tales como artesonados, galerías, molduras, solados, etc., que condicionarán el grado de la modificación interior.

4. Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio.

5. Las reformas también podrán contemplar obras en el exterior de la edificación, apertura o modificación de huecos, eliminación de carpinterías distorsionantes, adecuación de cubiertas, etc., se ajustarán a las condiciones siguientes:

- a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología.
- b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.
- c) Las cubiertas catalogadas mantendrán sus características y los acoples, en su caso, con las nuevas cubiertas, se hará según modelos tradicionales y de acuerdo a las posibles soluciones graficadas en los planos de ordenación detallada, siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación.

Artículo 243 **Obras de reestructuración.**

1. Se considerarán de reestructuración aquellas que alteran el espacio interior del edificio, con modificaciones sustanciales de sus elementos estructurales.

2. Este tipo de obras podrá suponer, también, en los casos señalados en los planos de ordenación detallada o fichas del Catálogo, el vaciado total del edificio, siendo obligatorio mantener en este caso la fachada o fachadas que éste presente a calle o espacio público.

3. Las obras en los exteriores, apertura de huecos, sustitución de carpinterías, adecuación de cubiertas, etc., del edificio se ajustarán a las condiciones siguientes:

- a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la disposición o la composición exterior característica.
- b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.
- c) Las cubiertas de las partes del edificio que deban respetarse mantendrán sus características y los acoples, en su caso, con las nuevas cubiertas, se hará según modelos tradicionales siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación.

4. Las obras de reestructuración se ajustarán, además, a las siguientes precisiones:

- a) Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.
- b) Quedarán limitadas a las zonas permitidas según nivel de protección tratando con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas.
- c) Se utilizarán materiales y técnicas constructivas congruentes con los existentes.
- d) No se podrá modificar la distribución de huecos en las fachadas ni las soluciones de cubierta de las partes del edificio que deban respetarse, así como los materiales de ambas.

Artículo 244 **Categorías de protección.**

1. Para los inmuebles catalogados se definen tres categorías de protección, atendiendo a su valor arquitectónico, histórico, tipológico o urbano:

- a) Protección Monumental.
- b) Protección Estructural.
- c) Protección Ambiental.

2. Para cada categoría de protección se distinguen distintos niveles de protección, según el objeto de la conservación y el tipo de obras que pueden permitirse.

Artículo 245 **Protección Monumental.**

1. Están comprendidos en este nivel de protección todos aquellos edificios que tienen el más alto grado de interés patrimonial y que por sus valores arquitectónicos, morfológicos e históricos quedan sujetos al máximo nivel de protección. Son los hitos representativos de la historia de la Ciudad y colaboran a la definición de su identidad urbana. En general esta categoría de protección se refiere a aquellos edificios religiosos, institucionales o palaciegos

del mayor relieve.

2. Se establecen dos niveles:

- a) Nivel 1. Inmuebles declarados Bien de Interés Cultural como monumentos histórico-artístico.
- b) Nivel 2. Inmuebles monumentales no declarados monumentos histórico-artístico.

3. Los inmuebles incoados para la declaración de Bien de Interés Cultural, accederán, al nivel Monumental 1, cuando sea firme la declaración.

4. Las obras permitidas en categoría de protección Monumental serán las que se definan en un Plan Director de Intervención que se ha de aprobar para cada Monumento, previamente a cualquier actuación.

5. El Plan Director deberá contener una serie de estudios complementarios que garanticen la idoneidad de las propuestas a desarrollar para su conservación y mantenimiento. En concreto, este documento deberá comprender las siguientes cuestiones:

- a) **Levantamiento de planimetría**, que refleje de manera fidedigna el estado actual del edificio. Además de todos los planos de planta, alzados y secciones, deberán reflejarse aquellos elementos parciales significativos en mayor detalle.
- b) **Descripción de los elementos y técnicas constructivas existentes**, con especial referencia a la Estructura, Albañilería, Carpintería, Cubiertas, Pavimentación, Revestimientos, Canterías, estado de las Instalaciones y Vegetación.
- c) **Análisis de los elementos y técnicas constructivas existentes**, con expresión dibujada de su localización y la estimación de sus posibles causas y soluciones.
- d) **Diagnóstico de los problemas existentes**, tanto funcionales como constructivos y estéticos.
- e) **Estudio arqueológico e histórico**, donde se realice una valoración y descripción de las sucesivas fases de construcción del edificio, estilos empleados, fechas de construcción y cualesquiera otros datos significativos de la historia del monumento.
- f) **Evaluación de las excavaciones realizadas**, en el caso de que fueran necesarias, con un inventario de las piezas encontradas y resumen de la investigación desarrollada.
- g) **Inventario del patrimonio mueble**, que sirva para documentar aquellas piezas existentes en el edificio previo a la intervención.
- h) **Programa de Prioridades de Intervención**, que contenga una propuesta de posibles usos alternativos y la capacidad del edificio para albergarlos, la evaluación de fases y costos de las intervenciones posibles.
- i) **Propuesta para el desarrollo de Proyectos**, como base para el desarrollo de obras de intervención, incluyendo un esquema de financiación de los trabajos.

Artículo 246 Protección Estructural.

1. Se incluyen en esta categoría aquellos inmuebles de gran valor histórico y arquitectónico que sin alcanzar el máximo grado de significación de las anteriores, deben conservarse en todas sus características, por representar importantes ejemplos de la arquitectura local y mantener en gran medida su configuración formal y tipológica.

2. En general los elementos a conservar comprenderán, entre otros, la configuración geométrica de los distintos cuerpos del edificio y sus cubiertas, las fachadas y artesonados de

Normas urbanísticas

madera con un valor representativo, elementos singulares de carpintería, ajardinamiento y arbolado de porte significativo.

3. Se distinguen tres niveles de Protección Estructural:

- a) Nivel 1. Inmuebles antiguos de interés tipológico, con un alto grado de conservación y con escasas disfunciones formales o intervenciones posteriores. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración y reforma interior.
- b) Nivel 2. Inmuebles con modificaciones y partes transformadas que podrían reformarse o sustituirse, incluyendo superficies ocupables por nueva edificación. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma y reestructuración puntual en las partes consideradas como elemento de distorsión.
- c) Nivel 3. Inmuebles en los que, conservándose determinados elementos característicos, principalmente la configuración tipológica de los cuerpos que conforman el edificio y sus cubiertas, se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma y reestructuración.

4. Las obras de reforma y reestructuración se limitarán a aquellos elementos que no sean significativos dentro del carácter de la edificación o partes de la misma cuya conservación íntegra se pretende. Y estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que se precisen en las zonas a mantener.

5. Las intervenciones en el inmueble catalogado supondrá la eliminación de los elementos de distorsión.

6. La nueva construcción que se pudiera realizar nunca sobrepasará con el elemento más alto de la cubierta la altura de coronación de la cubierta de la parte de la edificación que se mantenga.

Artículo 247 Protección Ambiental.

1. Están comprendidas en esta categoría de protección las edificaciones cuyo valor reside principalmente en su interés urbano, conformador de un paisaje característico y limitado a su relación con el espacio público a través de la fachada y, en especial, de la primera crujía del edificio.

2. Se distinguen los siguientes niveles de Protección Ambiental:

- a) Nivel 1. Edificios que presentan un alto nivel de coherencia formal en su fachada y primera crujía, sin añadidos ni cambios significativos en sus carpinterías y distribución de huecos. Se permiten en el ámbito de la crujía de fachada protegida, obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma interior y reestructuración puntual en su caso, dirigida a armonizar la obra nueva con la parte catalogada.
- b) Nivel 2. Edificios con reformas significativas y añadidos en su fachada y/o primera crujía. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma y reestructuración dirigidas a imprimirle, en el ámbito protegido de la fachada, su coherencia formal y eliminación de los elementos de distorsión.
- c) Nivel 3. Edificios donde se admiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma y reestructuración.



3. La intervención en el edificio catalogado supondrá la eliminación de los elementos de distorsión.

4. La nueva construcción que se pudiera realizar nunca sobrepasará con el elemento más alto de su cubierta la altura de coronación de la cubierta de la parte de la edificación que se mantenga.

Artículo 248

Alcance de la catalogación.

1. La catalogación de un inmueble con algún nivel de protección determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de uso y de obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente capítulo.

2. La protección que implica la catalogación de un edificio excluye el régimen de fuera de ordenación.

3. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.

4. La declaración de ruina no obliga a su demolición, por lo que no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados, salvo en caso de ruina inminente. La administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias que excedan del límite del 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración Pública, los costes de conservación necesarios corresponderán íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.

5. La autorización de demolición de edificios catalogados que se declaren en estado de ruina inminente deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad o grave dificultad constructiva que la conservación pueda suponer.

6. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolida por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

7. En la valoración de un edificio catalogado no se tendrán en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad. Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

8. Los inmuebles incluidos en el Catálogo se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente excionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la



Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

Artículo 249

Usos compatibles en edificios catalogados.

Los usos que se establezcan en los edificios catalogados no atentarán contra la seguridad o los valores de la edificación. Se acomodarán a sus características, no pudiendo ser destinados a fines incompatibles con su valor y significación arquitectónica o artística, que afecten de alguna manera a su conservación o comporten un peligro cierto de deterioro.

Se permitirán los siguientes usos: Residencial; Comercial de categorías 2ª y 3ª; Alojamiento turístico de categorías 1ª y 2ª; Oficinas; Salas de Reunión de categorías 1ª y 2ª; Garajes de categorías 1ª y 2ª con limitaciones; Docente; Administración y Servicios Públicos de categorías 1ª y 2ª; Sanitario y Asistencial de categorías 3ª y 4ª; Sociocultural de 1ª, 2ª y 3ª categorías.

Artículo 250

Protección de la parcela.

En los inmuebles definidos en los diferentes niveles de protección anteriores, se protege tanto la totalidad de la parcela como el edificio en ella existente, quedando excluida la posibilidad de segregación o reparcelación. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente en ella.

Artículo 251

Supresión de elementos añadidos.

La Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias, cuando la conveniencia de tal medida se deduzca del informe que al respecto emita la Comisión de Protección del Patrimonio.

Artículo 252

Tratamiento de las plantas bajas.

Las obras en las plantas bajas de los edificios catalogados se someterán a las siguientes determinaciones:

1. No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
2. El plano de las puertas de acceso o de los escaparates se adecuará a las características del edificio en cada caso concreto.
3. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.

**Artículo 253****Documentación para la solicitud de licencias.**

En inmuebles sometidos a normativa de protección y para todos los niveles previstos en ésta, se presentarán además de la documentación exigida con carácter general, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las operaciones a ejecutar según el nivel de protección y el tipo de obra permitida. Irá acompañada de todos aquellos elementos que ayuden a fijar el marco de referencia en que se construyó el edificio, tipo de promoción, arquitecto, usos, edificaciones colindantes, Ordenanzas del momento, técnicas constructivas, evolución histórica del edificio, su entorno y usos.
- b) Alzado del tramo o tramos de la calle a que de fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta.
- c) Levantamiento del conjunto del inmueble (edificio y parcela) en su estado actual a escala no inferior a 1:100 detallando usos actuales y estado de los elementos constructivos y estructurales. Se incluirán plantas, alzados, secciones y detalles constructivos más significativos -carpintería, rejas.
- d) Descripción fotográfica del edificio existente exterior e interiormente.

Artículo 254**Mantenimiento del patrimonio e intervención en los edificios catalogados.**

El mantenimiento y mejora del patrimonio arquitectónico y su entorno es un objetivo prioritario del Plan. Se deben arbitrar por los Organismos Públicos las medidas administrativas y económicas necesarias para el cumplimiento de dicho fin: reducción de cargas e impuestos, promoción de sistemas para la canalización de recursos para la financiación de las intervenciones, mejora el apoyo técnico institucional.

CAPITULO II. - PROTECCION DE LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS (P)**Artículo 255****Condiciones de uso.**

Además de los usos ordinarios que les son propios, los espacios y elementos urbanos protegidos podrán admitir cualquier otro uso compatible que respete su integridad.



Artículo 256

Condiciones de protección.

1. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia del bien protegido, a excepción de los grupos escultóricos que habrán de respetarse íntegramente.
2. Cuando un elemento urbano se encuentre en el interior de un espacio urbano protegido, la protección del segundo implica la del primero.
3. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sea de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.
4. La inclusión de un espacio urbano en el Catálogo supone la protección de su entorno inmediato y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.

CAPITULO III. - PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTORICOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS (P)

Artículo 257

Condiciones de uso.

Cumplirán las condiciones de uso propias de la clase y categoría de suelo en que se localicen, cuando sean compatibles con sus condiciones de protección.
Asimismo podrán dictarse Normas Especiales de Protección.

Artículo 258

Condiciones de protección.

Serán, en cada caso, las establecidas por la legislación sectorial correspondiente y la legislación urbanística.

CAPITULO IV. - CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL CASCO HISTORICO DE LA LAGUNA(P)

Artículo 259

Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

1. El Casco Histórico de la Ciudad de La Laguna está sometido a la realización de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior. Hasta que dicho Plan Especial se redacte y apruebe y entre en vigor, le será de aplicación la presente normativa.
2. El ámbito del Plan Especial es el que se define en el volumen correspondiente al Planeamiento Remitido.

Artículo 260 Niveles de Protección.

1. Los niveles de protección arquitectónica y urbana son los definidos en el Capítulo II de este Título sobre "Protección del Patrimonio Arquitectónico", siendo las obras permitidas las reflejadas en dicho capítulo.

2. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de La Laguna, de acuerdo a las determinaciones que figuran en su ficha del volumen de Planeamiento Remitido, desarrollará el Catálogo en la parte correspondiente a su ámbito y podrá modificar los niveles de protección y los tipo de obras admisibles en cada uno de ellos. Asimismo podrá incorporar nuevos elementos o prescindir de alguno de ellos, sin que esto signifique "modificación" del plan.

Artículo 261 Condiciones de Protección.

1. Se consideran como elementos urbanos fundamentales a la parcela, su tamaño característico y la forma de ordenarse la edificación en ella.

2. Se mantendrá el parcelario actual, excepto en las unidades de ejecución definidas. A estos efectos, las parcelas existentes no se podrán agrupar o alterar al objeto de construir nuevas edificaciones. Por tanto, se considera vinculante para la nueva ordenación y la edificación, el Plano Parcelario preexistente del Casco Histórico de La Laguna.

3. Se conservarán los espacios libres interiores de las parcelas ocupadas por arbolado, jardines y huertas, cuya protección se obliga.

4. Se otorga una importancia relevante a la ordenación de la edificación, tanto de nueva construcción como la existente, en la parcela, para mantener el carácter del Casco Histórico. Para ello es fundamental la relación coherente de los elementos característicos de la edificación, como patio, núcleo de acceso, modulación de la estructura y resolución de las cubiertas.

5. También se protegerá el conjunto de los espacios y elementos urbanos de interés histórico, artísticos y arquitectónicos.

Como espacios urbanos se entiende a los parques, plazas, paseos y calles y como elementos urbanos las fuentes, monumentos conmemorativos, esculturas, mobiliario exterior y obras civiles.

6. Como medida cautelar que afectará a los espacios y elementos urbanos, solares y edificios existentes, y en orden a asegurar la conservación de piezas de valor arquitectónico o artístico no detectados en la catalogación del Plan General, todo proyecto de derribo quedará condicionado a la constatación de la inexistencia de los citados valores de conservación.

En caso de que apareciesen elementos arquitectónicos de valor no detectados en la actualidad, de acuerdo con los informes técnicos que se emitan, la Comisión de Protección del Patrimonio y el Ayuntamiento tendrán capacidad para incorporarlos a los distintos niveles de protección establecidos en la presente ordenanza.

**Artículo 262****Altura de edificación.**

En el ámbito del Casco Histórico regirán las alturas indicadas en los planos de ordenación.

La dimensión máxima de la altura de la edificación, desde la rasante de la acera a la parte baja de la cornisa o del último forjado, se obtendrá por la aplicación de la ecuación siguiente: altura máxima = 3,80 mts + 3,40 (n-1) mts; siendo "n" el número de plantas indicado en los planos de ordenación.

En aquellas parcelas que el plan destina expresamente a garaje en edificio exclusivo, como equipamiento necesario para la peatonalización del Casco Histórico, la edificación podrá superar el máximo de plantas indicado en los planos de ordenación siempre que se respete la altura máxima, en metros, que corresponda a aquélla y el resto de determinaciones de estas Normas que les afecten.

Si la nueva edificación fuese colindante con un edificio catalogado su altura de cornisa no podrá ser superior a la de éste en más de 1,50 mts. Si lo fuese con dos edificios catalogados, su altura de cornisa no podrá ser superior a la más alta de aquellos en más de 1,50 mts. Si la diferencia de la altura de las cornisas de dichos edificios catalogados fuese superior a dos (2) metros, la cornisa del nuevo edificio tendrá la misma altura que la más alta de aquellos.

En cualquier caso, la nueva edificación no podrá superar la altura de cornisa de un edificio monumental colindante.

Artículo 263**Sótanos y semisótanos.**

1. En el ámbito del Casco Histórico no se permitirá la construcción de nuevos sótanos y semisótanos.

2. Se exceptúan de esta regla todos los espacios libres de uso público bajo los cuales el Ayuntamiento podrá desarrollar los proyectos y obras que estime necesarios para la consecución de aparcamientos públicos y otros servicios, respetándose siempre el arbolado existente. También se exceptúan aquellas parcelas que el plan destina expresamente a "garaje" en alguna de sus categorías.

Artículo 264**Cubiertas.**

1. Las cubiertas de los edificios se rematarán en su totalidad mediante planos comprendidos entre 25 y 35 grados, siguiendo la variedad de formas compositivas existentes en el casco y con el empleo de tejas de cerámicas de color oscuro. Las cubiertas deberán distribirse de tal manera que formen conjuntos rectangulares de anchos no superiores a 6 metros, formando tejados a cuatro aguas. La altura máxima de la cumbrera medida hasta la parte alta del último forjado será de 1,80 metros.

2. Si se opta por el empleo de aleros, éstos no podrán resolverse como prolongación del forjado, sino como losa de hormigón de espesor no superior a 10 cms., madera, piedra o incluso con la propia teja a la manera tradicional, no pudiendo sobresalir del paramento de fachada más de 40 cm.



3. Si el remate de la cubierta inclinada se resuelve mediante un parapeto, este será horizontal en su coronación y tendrá una altura máxima de 1 metro.

4. No se permiten elementos que sobresalgan de los planos formados por el tejado, excepto las chimeneas, que deberán tratarse para que armonicen con el conjunto.

5. Se podrá admitir la cubierta plana en situaciones justificadas dentro de áreas morfológicas donde domine dicha modalidad.

6. En el caso de fragmentación de edificios sobre grandes parcelas expuesto en el apartado 2 del siguiente artículo, las cubiertas se dividirán en diferentes cuerpos que coincidan con las partes en que se divida la línea de fachada.

Artículo 265 **Composición de la fachada.**

1. Las fachadas serán planas en su totalidad, no pudiendo los forjados sobresalir de ellas. No se permitirán cuerpos volados ni planos retrasados de las fachadas para conformar terrazas, galerías en planta baja o cualquier otro tipo de entrantes.

Se prohíben las marquesinas y los toldos.

Los elementos constructivos de remate de los portales de acceso y escaparates sólo podrán sobresalir quince (15) centímetros del plano de fachada.

Las cornisas podrán sobresalir hasta treinta (30) centímetros.

2. En caso de edificios sobre grandes parcelas, se deberá fragmentar la fachada en partes diferenciadas, limitándose el ancho máximo de cada una de ellas, servidas por un único portal, a una vez y media el ancho medio de las fachadas del tramo de calle en que éstas se encuentren localizadas.

3. Las características formales de las nuevas fachadas no deberán plantear disonancias compositivas con el tratamiento general preexistente, sin que ello signifique tener que recurrir necesariamente al mimetismo de los elementos constructivos tradicionales.

4. Los huecos de fachada se ajustarán a las proporciones, tamaños y composiciones históricas de los edificios del Casco. Excepcionalmente se permitirá algún hueco que no cumpla lo anterior si las características del diseño lo justifican; se limitarán en cualquier caso a elementos particulares dentro de la composición de la fachada, sin desvirtuar en ningún caso el carácter dominante de los huecos alargados en sentido vertical, predominado siempre el macizo sobre el hueco.

5. Se marcará con recursos consonantes con el entorno los límites laterales de las fachadas.

6. Las puertas de acceso en planta baja, así como la de los garajes, se colocarán en el paramento de fachada.

Artículo 266 **Materiales de fachada.**

1. Los materiales de revestimientos de la fachada se realizarán preferentemente a base de revocos procedentes de pigmentos naturales dentro de una gama de ocre, tierras y blanco en



tonos claros. La textura final será lisa con acabado mate. Quedan excluidos aquellos revestimientos cuya base sea un ligante de resinas sintéticas, tipo granulite y similares.

2. En zócalos, esquinas y remates, se permitirá la piedra natural o el revoco a la tirolesa, quedando prohibido los tratamientos pulidos o las losetas tipo gres o azulejos.

3. La carpintería exterior y a patios se ejecutarán en madera pintada o tintada; en caso de barnizarse ha de emplearse madera oscura.

Artículo 267 **Composición de la planta.**

1. Las plantas serán de geometría elemental y tendrán una clara correspondencia con la solución de las cubiertas.

2. Se evitará la dispersión en pequeños patios de los espacios libres interiores de la edificación.

3. La colocación de la escalera principal de acceso es fundamental en la ordenación de la planta, debiendo situarse en la parte central de la parcela y como mínimo a una distancia de cinco (5) metros de la línea de fachada.

Se exceptúa de esta regla aquella nueva edificación cuya línea de fachada sea inferior o igual a seis (6) metros.

4. Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.

Artículo 268 **Edificios de esquina.**

Los edificios en esquinas se resolverán a la manera tradicional, prohibiéndose los chaflanes.

Artículo 269 **Anuncios.**

1. Sólo se admitirán muestras en planta baja, coincidiendo con la dimensión horizontal del hueco, con una altura que no supera los cincuenta (50) centímetros y sin sobresalir del plano exterior de fachada.

Se permitirán pequeñas muestras en planta baja sobre el macizo de la fachada que no superen los cincuenta (50) centímetros en ninguna de sus dimensiones, no pudiendo sobresalir más de cinco (5) centímetros del plano de fachada.

2. Las muestras deberán contener el nombre y la actividad del establecimiento, prohibiéndose expresamente la publicidad de artículos, bebidas, cigarrillos y similares.



3. Sólo se permitirán banderines en los equipamientos públicos, farmacias, policía, correos y asistencia sanitaria.

4. En la documentación que se presente para el informe de los nuevos edificios se propondrá la colocación idónea de los anuncios.

5. La solicitud de licencia de colocación de anuncios vendrá acompañada de los planos y fotografías necesarias que reflejen la composición del anuncio, de tal manera que permitan juzgar su idoneidad.