

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

## F. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA F4. DETERMINACIONES REGULADORAS DE LOS USOS PORMENORIZADOS

## ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO: CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS --	2
CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE LOS USOS EN EL PLAN GENERAL -	6
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES SECTORIALES DE LOS USOS -----	11



## CAPÍTULO PRIMERO: CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

### Art. 4.1.1. **Concepto de uso pormenorizado**

1. Se entiende por *uso* de un inmueble la cualidad del mismo identificada por referencia a las actividades concretas que en el mismo se realizan o pueden realizarse. Así pues, el uso de un inmueble expresa su destino funcional.
2. A estos efectos, se entiende por *actividad* cualquier conjunto de acciones, operaciones o tareas que, teniendo relevancia para los fines de la ordenación urbanística, se realizan con suficiente grado de continuidad y frecuencia en el tiempo.
3. *Pormenorizar* un uso es la técnica mediante la cual se precisan, hasta el grado de detalle y con los criterios que convenga, las características definitorias de un uso, a fin de individualizarlo e identificarlo respecto a cualesquiera otros. Definido un uso pormenorizado debe poderse saber inequívocamente si el ejercicio de cualquier actividad concreta forma parte o no del contenido del uso.
4. A efectos de este PGO se entiende por *uso pormenorizado* todo aquél individualizado como tal con el grado de precisión definitoria suficiente para regular las condiciones de admisibilidad del mismo en cada una de las *piezas* del suelo ordenado.

### Art. 4.1.2. **Individualización de los usos pormenorizados**

1. Cada uso se individualiza señalando (comprensiva o extensivamente) las actividades que lo definen. Las distintas actividades cuyo ejercicio normalmente se interrelaciona entre sí de forma coherente y continuada conforman el contenido principal de cada uso pormenorizado.
2. En la *Relación Normalizada de Usos Pormenorizados* (RNUP) que se incorpora como documento K1 anexo a este Plan General se individualizan los distintos usos pormenorizados, con la suficiente precisión para posibilitar su empleo en la verificación del cumplimiento de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados para autorizar actos de ejecución.
3. La *RNUP* de este Plan General se presenta como una relación de usos estructurada en "árbol" que se desagrega hasta en cuatro *niveles de pormenorización*. Se denomina *uso agrupado* a todo aquél que en la *RNUP* cuenta con usos *subordinados*. Todo uso individualizado en la *RNUP* se identifica mediante un código numérico que expresa la posición relativa del mismo en la estructura clasificatoria así como su grado de pormenorización; el número de cifras del código identificativo se corresponde con el nivel de pormenorización. A efectos de este PGO se considera uso pormenorizado aquél que, en la *RNUP*, no tiene ningún uso subordinado (que equivale a que en la *RNUP* no existe ningún uso cuyo código identificativo con una cifra más que el pormenorizado, siendo las primeras coincidentes con la de éste).

### Art. 4.1.3. **Componente espacial del uso pormenorizado**

1. Todo uso pormenorizado está referido necesariamente a un inmueble al cual cualifica. A estos efectos se entiende por *unidad espacial* de un uso pormenorizado el ámbito físico precisamente delimitado que alberga o permite albergar el ejercicio completo y unitario de las actividades que lo definen.

2. La unidad espacial de cada uso depende de la naturaleza y características específicas de éste; en consecuencia, la individualización de cada uso conlleva la identificación de la unidad espacial que le corresponde. En todo caso, para la delimitación en la práctica de la unidad espacial de un uso se aplicarán, entre otros, los siguientes criterios operativos:
  - a) Los usos, comprensivos de actividades móviles u ocasionales, pueden carecer de unidad espacial, en razón de que el inmueble (normalmente un ámbito territorial no edificado en suelo rústico) que los alberga no está adaptado expresamente para ellos.
  - b) Normalmente, la unidad espacial de un uso comprende un ámbito físico continuo y acotado. Así, por regla general, dos inmuebles separados de un mismo uso se considerarán, al menos, dos unidades funcionales.
  - c) En la mayoría de los usos la unidad espacial coincidirá con el ámbito físico con unidad funcional completa e independiente. Así:
    - c1. En los usos comprensivos de actividades económicas, la unidad espacial coincidirá por lo general con el ámbito físico de la unidad de explotación.
    - c2. En los usos de infraestructuras, la unidad espacial se definirá por lo general por el ámbito físico en el que se incluyen todos los elementos que aseguran su funcionalidad.
    - c3. En los usos de equipamientos comunitarios, la unidad espacial coincidirá normalmente con el ámbito completo en el que se realicen las actividades propias del correspondiente servicio dotacional.
    - c4. En los usos residenciales, la unidad espacial se definirá por lo general por los límites físicos de cada vivienda individual.
  - d) No obstante lo señalado en el párrafo anterior, cuando la propia definición del uso suponga formas de agrupación de unidades funcionales de uso, la unidad espacial vendrá constituida por todas las unidades funcionales (viviendas, locales comerciales u otras) junto con las áreas comunes que les dan servicio.
  - e) Por regla general, en ausencia de otros criterios más específicos, se presumirá que la unidad funcional coincide con la finca catastral o unidad de propiedad.
3. Atendiendo a los usos que existen o pueden existir en un inmueble, éste puede encontrarse en las siguientes situaciones:
  - a) No estar adaptado expresamente para ningún uso concreto (aunque pueda albergar varios), en cuyo caso el inmueble no se identificará por el uso.
  - b) Tener un único uso en una única unidad funcional (la situación más frecuente, especialmente en los edificios); en tales casos, el inmueble en su conjunto se identifica por dicho uso.
  - c) Estar conformado por varias unidades espaciales, cada una separada físicamente respecto de las demás y con un único uso que la caracteriza. Aunque haya diversidad de usos, cada uno se corresponde con una parte del inmueble que puede identificarse por el mismo.
  - d) Tener varios usos sobre el mismo ámbito físico; en este caso, el inmueble o una parte del mismo se caracteriza por tener coexistencia de usos.

4. Se produce **coexistencia de usos** cuando en un determinado ámbito espacial se disponen simultáneamente (o pueden disponerse) dos o más usos pormenorizados. En las situaciones de coexistencia de usos se aplicarán los siguientes criterios:
  - a) La coexistencia se verificará respecto del ámbito espacial objeto del correspondiente acto administrativo que, en todo caso, incluirá la extensión completa de cada una de las unidades espaciales de los usos pormenorizados de que se trate.
  - b) Delimitado el ámbito espacial, habrá coexistencia de usos cuando en el mismo se dispongan dos o más usos pormenorizados distintos, según la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) de este Plan General.
  - c) También habrá coexistencia de usos cuando en el mismo ámbito espacial haya dos usos subordinados de un mismo uso agrupado de acuerdo a la sistemática de la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP).
  - d) No obstante lo señalado en las letras b) y c) anteriores, no se considerará que hay coexistencia de usos si todos los usos que se disponen en el ámbito espacial son uno principal y los restantes auxiliares de aquél.
6. Para la verificación del cumplimiento de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados se dividirá la parcela urbanística en las partes que proceda según los usos pormenorizados que existan o puedan existir, así como, en su caso, las condiciones de coexistencia. Cada uno de los usos existentes o que puedan existir en una parcela deberá cumplir en sí mismo las condiciones de admisibilidad que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo establezcan sobre la pieza.

#### Art. 4.1.4. **Uso principal y usos auxiliares**

1. Se entiende por **uso auxiliar** de otro uso pormenorizado a todo aquél definido por actividades distintas de las de este último que, con ciertos límites y condiciones deben o conviene que coexistan con el uso principal del inmueble para complementarlo y permitir su mejor desenvolvimiento.
2. La calificación como uso auxiliar de espacios concretos de un inmueble destinados a actividades que no se adscriben estrictamente entre las del uso principal, ha de hacerse previa justificación de que la dimensión de aquéllos es proporcionada a las necesidades y conveniencias de servicio al uso principal, en congruencia con la práctica habitual en la conformación funcional de esos inmuebles.
3. En la relación normalizada de los usos pormenorizados (RNUP) que conforma el anexo K1 de este Plan General se señalan, para los distintos usos pormenorizados (o, en su caso, agrupados), los usos que respecto del mismo se consideran auxiliares, así como los límites dimensionales que deben cumplir para adquirir tal carácter. Asimismo, también en dicha relación, se indican los usos pormenorizados que en sí mismos tienen generalmente carácter de auxiliar.
4. Como regla general, y salvo que se establezcan otros parámetros específicos en la RNUP para usos concretos, para que la parte de un inmueble destinada a actividades distintas de las del uso principal pueda considerar adscrita a un uso auxiliar de éste, cumplirá, además de la definición del párrafo 1, las siguientes condiciones:
  - a) La superficie edificada del conjunto de los usos auxiliares de un mismo uso principal no podrá superar a la de éste.



- b) En el caso de que el uso principal no sea edificable (o de muy baja edificabilidad), la superficie ocupada del conjunto de usos auxiliares no podrá superar el 50% de la parcela urbanística.
  - c) La superficie ocupada por el uso auxiliar deberá formar parte de la misma unidad de propiedad que la ocupada por el uso principal, inscribiéndose como una misma finca registral indivisible. En consecuencia, se prohíbe la segregación del uso auxiliar de la finca con el uso principal respecto del cual es auxiliar.
5. Los usos auxiliares, aún siendo usos individualizados en sí mismos, se considerarán parte del uso principal con el cual coexistan. En consecuencia, si el uso principal está admitido también lo estará el uso auxiliar, incluso aún cuando éste no lo esté como uso principal en sí mismo.

## CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE LOS USOS EN EL PLAN GENERAL

### Art. 4.2.1. La regulación urbanística de los usos

1. Tal como se establece en el marco legal vigente, forman parte de la ordenación pormenorizada las determinaciones mediante las cuales se establece el *destino urbanístico preciso* de los terrenos y edificaciones. A estos efectos, se entiende que el destino preciso equivale al *uso pormenorizado*, tal como se ha definido en el capítulo anterior; y que, por tanto, establecer el destino preciso de un terreno o edificación equivale a que el planeamiento señale normativamente el uso o usos concretos cuya implantación es admisible en dichos terreno o edificación.
2. La forma en que el presente Plan General regula urbanísticamente los usos pormenorizados se organiza en base a los siguientes tres contenidos normativos:
  - a) Mediante la **Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP)**, que se contiene en el documento K1 anexo a este Plan General. El alcance de este documento no es estrictamente regulador sino fundamentalmente definitorio; es decir, tiene por objeto regular las condiciones que debe cumplir un uso cualquiera, sino definir éstos a efectos de que, ante una iniciativa concreta de implantación de actividades en un terreno o edificación, pueda discernirse con la mayor precisión posible cuáles son los usos pormenorizados de la RNUP a los que debe adscribirse.
  - b) Mediante las **determinaciones reguladoras de la admisibilidad de los usos pormenorizados**, cuyo contenido dispositivo se define en los siguientes artículos de este capítulo, y que tienen por finalidad señalar para cada *pieza* delimitada por el Plan General cuáles de los usos pormenorizados de la RNUP pueden implantarse en las parcelas urbanísticas de la misma y, en su caso, con qué condiciones particulares (capítulo tercero de este Título).
  - c) Mediante las **determinaciones sectoriales de los usos**, que son todas aquéllas condiciones normativas que el Plan General establece sobre usos pormenorizados concretos y que deben cumplirse para que se autorice su implantación, independientemente de la localización de dichos usos en el territorio. Este PGO sólo establece determinaciones sectoriales de naturaleza urbanística que complementan a aquellas otras disposiciones establecidas en normas generales o en las ordenanzas municipales, y sólo sobre aquellos usos concretos sobre los que se ha entendido necesario.
3. En consecuencia con el sistema de regulación de los usos pormenorizados de este PGO, el procedimiento para decidir sobre la autorización de un acto administrativo que implique la implantación de un uso en un terreno o edificación supone los siguientes pasos:
  - a) Identificación sobre el ámbito espacial objeto del acto de ejecución que se pretende de las *unidades espaciales* diferenciadas, con asignación a cada una de ellas del uso pormenorizado específico que le corresponda de los definidos en la RNUP, así como los datos relevantes de las mismas (superficie ocupada, construida, disposición alimétrica en el inmueble, etc). Asimismo, en su caso, se identificarán las unidades espaciales destinadas a usos auxiliares del principal, verificando que cumplen las condiciones para ser considerados como tales. También se señalarán aquellas unidades espaciales en las que se haya de producir *coexistencia de usos*.



- b) Verificación de que todos y cada uno de los usos pormenorizados identificados cumplen las condiciones resultantes de las *determinaciones de admisibilidad* establecidas por el Plan General para la pieza en la que se localice el inmueble sobre el que se pretenden implantar.
- c) Finalmente que, además de las condiciones de admisibilidad, cada uso pormenorizado que se pretenda implantar cumpla las *determinaciones sectoriales* que establece este Plan General sobre el mismo así como aquellas otras de aplicación contenidas en las disposiciones normativas vigentes.

#### Art. 4.2.2. **Determinaciones reguladoras de la admisibilidad de los usos pormenorizados**

1. El presente PGO establece las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados asignando a cada una de las piezas con ordenación pormenorizada un **Régimen Específico de Admisibilidad (REA)**.
2. Un *REA* se presenta como una tabla normativa de tres columnas, en la que en las filas se recogen todos los usos pormenorizados de la *RNUP* del PGO (bien en su mayor nivel de pormenorización o agrupados). Respecto de cada uno de los usos pormenorizados en el *REA* se regula la admisibilidad del mismo en la pieza correspondiente mediante el señalamiento de las dos determinaciones siguientes:
  - a) **Carácter del uso**, con el alcance que se regula en el artículo 4.2.3.
  - b) **Condiciones complementarias de admisibilidad**, con el alcance que se regula en el artículo 4.2.4.
3. Las determinaciones reguladoras de la parcela urbanística se establecen sobre las piezas delimitadas en el plano P1. En la BDG-13: *Piezas*, en el campo *REA*, se asigna a cada pieza el código de la tabla normativa que comprende el régimen específico de admisibilidad de usos que le corresponde.

#### Art. 4.2.3. **Carácter del uso pormenorizado**

1. Se entiende por **carácter** de un uso pormenorizado el tipo de admisibilidad genérica del mismo en la pieza correspondiente. Mediante el carácter se establece sólo si el uso puede y/o debe instalarse o no en las parcelas de una pieza; pero no ninguna de las condiciones que debe cumplir. En consecuencia, el carácter es la determinación básica y primigenia de las condiciones de admisibilidad.
2. La admisibilidad genérica de un uso pormenorizado se establece asignándole uno y sólo uno de los siguientes caracteres:
  - a) **Principal (P)**: es aquel uso pormenorizado que el planeamiento señala como normal o característico de una pieza y, por tanto, puede implantarse en cualquier parcela de la misma. Si en una pieza un uso tiene el carácter de *principal* sobre el mismo no se señalan *condiciones complementarias de admisibilidad*.
  - b) **Principal Obligatorio (PO)**: es aquel uso pormenorizado que el planeamiento establece que debe implantarse en todas y cada una de las parcelas de una pieza en situación predominante. La superficie del uso (o usos) que tengan el carácter de *principal obligatorio* deberá ser superior al 50% de la de la parcela urbanística, tanto de suelo como construida.



- c) **Compatible (C)**: Es todo uso pormenorizado, sin el carácter de principal, sobre el cual el planeamiento establece que puede implantarse en cualquiera de las parcelas de la pieza correspondiente, cumpliendo en su caso las condiciones complementarias de admisibilidad. Un uso compatible puede coexistir en una parcela con el uso que tenga el carácter de principal pero también puede admitirse aunque no se implante éste; en cambio, si en esa pieza se establece un uso principal obligatorio, cualquiera compatible sólo podrá admitirse si está efectivamente implantado aquél.
  - d) **Compatible Obligatorio (CO)**: Es todo uso pormenorizado, sin el carácter de principal, que el planeamiento establece que debe implantarse en todas y cada una de las parcelas del ámbito de ordenación correspondiente. El uso compatible obligatorio habrá de implantarse en la parcela aunque no se implante el uso con el carácter de principal.
  - e) **Prohibido (PH)**: Es todo uso (o grupo de usos) pormenorizado que el planeamiento no admite en ninguna de las parcelas de la pieza correspondiente.
  - f) **No Procede (NP)**: No se trata estrictamente de un carácter, sino que es el valor que se asigna a un uso pormenorizado cuando el PGO no establece ninguna condición sobre su admisibilidad en la pieza correspondiente, bien porque por la naturaleza del uso concreto carece de sentido hacerlo, bien porque no compete tal determinación al planeamiento municipal.
3. En todas las piezas delimitadas por el presente PGO se asigna siempre al menos un uso con el carácter de principal o principal obligatorio, y, en base a éstos, varios usos con el carácter de compatibles. Por regla general, sólo se asignan usos con el carácter de principal obligatorio a aquellas piezas que requieren una *determinación expresa* de su destino por exigencias de la ordenación urbanística, especialmente las destinadas a equipamientos y espacios libres públicos; en la mayoría de las piezas, el PGO no determina estrictamente el uso a que deben destinarse, fijando el principal pero permitiendo diversos usos compatibles que pueden sustituirlo. El carácter de prohibido sólo se ha asignado a aquellos usos cuya implantación en la pieza correspondiente supondría claros efectos negativos para los objetivos urbanísticos del entorno.

#### Art. 4.2.4. **Condiciones complementarias de admisibilidad de los usos pormenorizados**

1. Las **condiciones complementarias de admisibilidad** de los usos pormenorizados son las determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales el PGO establece, si así conviene, los requisitos que deben cumplir los usos cuyo carácter no sea prohibido, para instalarse en las parcelas de la pieza correspondiente.
2. No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquéllas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio. Tales requisitos de admisibilidad se denominan **condiciones sectoriales** y son las contenidas en el capítulo tercero de este Título (además de las disposiciones normativas vigentes).
3. Las condiciones complementarias de admisibilidad se expresan en textos breves (no sistematizados) en la correspondiente celda de cada *REA* y pueden referirse a condiciones de disposición del uso en el inmueble, de intensidad o dimensión cuantitativa del mismo o cualquier otro factor relevante para su admisibilidad.

4. La aplicación de las condiciones complementarias para la autorización de actos de uso no podrá subvertir la admisibilidad genérica establecida mediante el carácter asignado a cada uso pormenorizado en la pieza correspondiente. En todo caso, siempre prevalecerá la determinación del carácter del uso.

#### Art. 4.2.5. **Los Regímenes Específicos de Admisibilidad de los usos pormenorizados**

1. Este PGO identifica los distintos regímenes específicos de admisibilidad que establece por asociación con el uso pormenorizado que tiene el carácter principal o principal obligatorio. De tal modo, cada uno de estos usos pormenorizados (o grupos de usos) que el Plan General asigna como principal en alguna de las piezas de los suelos ordenados cuenta con un *REA* que se identifica con el código numérico del correspondiente uso principal y se denomina *REA* básico de dicho uso.
2. Si bien el criterio general de este Plan ha sido que, en principio, las piezas con un mismo uso principal tengan el mismo régimen específico, debido a diversos condicionantes derivados de su localización, ha sido necesario introducir ligeras diferencias en la regulación de la admisibilidad de los usos entre conjuntos de ellas. En consecuencia, además de los *REA* básicos se han establecido variantes de *REA* para algunos usos pormenorizados con el carácter de principal. Cada una de estas variantes de *REA* se identifica con el código numérico del correspondiente uso principal seguido de una letra.
3. En el presente documento del PGO se han definido 38 *REA* básicos y un total de 52 variantes. Tanto los *REA* básicos como las distintas variantes se contienen en el documento Fb, anexo a las Normas de Ordenación Pormenorizada.
4. Tal como se establece en el artículo 4.2.2, la totalidad de los usos pormenorizados de la RNUP se contienen en cada uno de los *REA*. No obstante, por motivos de simplificación, en las tablas de los *REA* pueden no aparecer varios de los usos pormenorizados de la RNUP cuando, siendo subordinados de un mismo uso agrupado, el *carácter* y las *condiciones complementarias de admisibilidad* son iguales para todos ellos. En todo caso, para la correcta interpretación y de cualquiera de las tablas de *REA* se aplicarán los siguientes criterios:
  - a) El carácter y las condiciones complementarias de admisibilidad asignados a un uso agrupado de la tabla le corresponderá a todos los usos subordinados del mismo cuando éstos no aparezcan en la tabla.
  - b) Cuando el carácter asignado a un uso agrupado es el *Principal obligatorio* y en la tabla del *REA* no aparezcan los usos subordinados, dado que todos éstos tienen el carácter de principal obligatorio, necesariamente habrá de implantarse uno o más de uno de ellos, cumpliendo conjuntamente el mínimo de superficie.
  - c) Cuando dos usos pormenorizados distintos (sean del mismo grupo o no) tienen asignado el carácter de *Principal obligatorio* de forma expresa en la tabla del *REA*, se entenderá que ambos han de implantarse en cada una de las parcelas de la pieza, cumpliendo conjuntamente el mínimo de superficies.
  - d) Cuando se asigne el carácter de *Principal obligatorio* a un uso agrupado y en la tabla del *REA* sí aparezcan los usos subordinados, sin que ninguno tenga asignado el carácter de *Principal obligatorio* se aplicarán las siguientes reglas:

- d1. Cualquiera de los subordinados que tengan asignado el carácter de *Principal* habrá de implantarse obligatoriamente en todas las parcelas de la pieza en situación predominante.
- d2. Cualquiera de los subordinados que tengan asignado el carácter de *Compatible* podrá implantarse en las parcelas de la pieza, pero siempre que se implante alguno de los usos con el carácter de *Principal*.
- d3. Ninguno de los subordinados que tengan el carácter de *Prohibido* podría implantarse en ninguna de las parcelas de la pieza correspondiente.

Art. 4.2.6. **Alcance y aplicación de las determinaciones de admisibilidad de los usos**

1. Las determinaciones de admisibilidad de los usos tienen por objeto propiciar que en las parcelas urbanísticas se consoliden los usos compatibles con los objetivos de ordenación del Plan General sobre el ámbito territorial correspondiente. En consecuencia, serán de aplicación directamente sobre los actos de ejecución que impliquen la implantación de un uso o la variación en las condiciones de los existentes, de acuerdo a las siguientes reglas:
  - a) Serán de aplicación plena en los actos de ejecución que supongan la implantación de un nuevo uso, sea en un inmueble existente o de nueva construcción.
  - b) Cuando se trate de un acto de ejecución mediante el cual se pretenda variar las condiciones de un uso existente, las condiciones de admisibilidad no serán de aplicación siempre que no se incremente el nivel de intensidad del ejercicio del uso existente con anterioridad a la aprobación del Plan General. En consecuencia, serán autorizables los actos de ejecución sobre inmuebles en los que se desarrollen usos prohibidos en el *REA* correspondiente si tras los mismos dichos usos prohibidos no resultan aumentados en ninguna de las magnitudes expresivas de su intensidad.
  - c) Por último, serán admisibles los actos de ejecución que, cumpliendo las condiciones de admisibilidad, supongan la implantación o la ampliación de usos permitidos existentes, aunque en la parcela existan además usos prohibidos.
2. Las condiciones de admisibilidad de los usos reguladas en este capítulo no serán de aplicación sobre ningún acto de modificación de la parcelación, salvo cuando alguna de las fincas finales resultara de unas dimensiones o características geométricas en las que fuera imposible la implantación del uso principal asignado a la pieza.
3. En tanto todo acto de edificación implica la definición previa del uso final del inmueble objeto del mismo, las condiciones de admisibilidad de los usos reguladas en este capítulo serán de aplicación sobre todos los actos de edificación de acuerdo a las mismas reglas establecidas en el párrafo 1 de este artículo.



## CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES SECTORIALES DE LOS USOS

### Art. 4.3.1. Condiciones generales de carácter sectorial

1. Todo uso que pretenda implantarse en un inmueble o variar las condiciones del ejercicio de las actividades propias del mismo deberá cumplir los requisitos de las normas vigentes que sean de aplicación, tanto de carácter supramunicipal como municipal (ordenanzas), sin perjuicio de lo regulado en el artículo 4.2.6.
2. En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto en un ámbito de ordenación del presente PGO a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este capítulo.

### Art. 4.3.2. Dotación de aparcamiento

1. Como regla general, todo uso de nueva instalación deberá resolver las necesidades de estacionamiento de vehículos derivadas de las actividades propias en el interior de la propia parcela, mediante la disposición de áreas específicas con el uso de *aparcamiento vinculado* (351).
2. No obstante lo anterior, cuando resulte técnicamente inviable resolver las necesidades de aparcamiento en la misma parcela, se admitirá que las plazas necesarias se dispongan en aparcamientos cercanos, siempre que se justifique adecuadamente la vinculación de dichas plazas con el inmueble principal al cual sirven.
3. La dotación de aparcamiento necesaria para cada uso se estimará y justificará de acuerdo a los ratios habituales según el tipo de actividad, y distinguiendo en los cálculos entre las plazas para las personas fijas (sean residentes o trabajadores) y para los visitantes o público en general. En todo caso, salvo justificación detallada que, en base a argumentos contrastados, demuestre la conveniencia de menores reservas de aparcamiento, este PGO establece los siguientes valores mínimos de plazas de aparcamiento para los distintos usos relacionados en la RNUP:
  - a) Los inmuebles con superficie edificada superior a 400 m<sup>2</sup>c destinados a usos del grupo 2 (industria y almacenes) vendrán obligados a disponer de aparcamiento vinculado con capacidad mínima en plazas igual al cociente de la superficie de venta (expresada en m<sup>2</sup>c) entre 100, salvo en los inmuebles destinados a servicios a vehículos a motor (26) que dispondrán como mínimo de una plaza cada 25 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
  - b) Los inmuebles destinados a usos del grupo 4-*Equipamientos comunitarios y espacios libres*, dispondrán de aparcamientos vinculados con las capacidades mínimas en número de plazas que se establecen a continuación:
    - b1. En los usos de equipamiento institucional (41), con superficie edificada mayor de 400 m<sup>2</sup>c, la suma del cociente de la superficie edificada (en m<sup>2</sup>c) entre 200 más el cociente del número de trabajadores entre 5.
    - b2. En los usos de equipamiento sanitario (42) y equipamiento asistencial (43), con superficie edificada mayor de 400 m<sup>2</sup>c, la suma del cociente de la superficie edificada (en m<sup>2</sup>c) entre 100 más el cociente del número de trabajadores entre 5.





- b3. En los usos de equipamiento educativo (45), con superficie de parcela mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, la suma del cociente de la superficie edificada (en m<sup>2</sup>) entre 100 más el cociente del número de trabajadores entre 5. Además, los centros de educación básica (442) y de educación media (443) contarán con espacio fuera de la vía pública, adecuado y de dimensiones suficientes, para permitir la espera, embarque y desembarque de los alumnos en autocares y vehículos privados, sin afectar al tráfico público.
- b4. En los usos de equipamiento cultural (45) y deportivo (46), con superficie de parcela mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, el cociente del aforo máximo del inmueble entre 25 y no inferior al cociente de la superficie edificada (expresada en m<sup>2</sup>) entre 100.
- b5. Las parcelas calificadas con uso de espacio libre (47) no vendrán obligadas a disponer de aparcamientos vinculados en su interior.
- c) Los inmuebles destinados a usos comerciales (grupo 51), con excepción de los adscritos a los usos 511, 512 y 513, vendrán obligados a disponer de aparcamiento vinculado con capacidad mínima en plazas igual al cociente de la superficie de venta (expresada en m<sup>2</sup>) entre 30; en el caso de que el comercio se destine a la venta de productos alimentarios, dicha capacidad mínima será igual al cociente de la superficie de venta (expresada en m<sup>2</sup>) entre 20. Los aparcamientos vinculados de los usos 515, 516 y 517 deberán localizarse en la misma parcela urbanística y permitir el acceso directo a los espacios de venta.
- d) En el caso de que una parcela adscrita a los usos comerciales 515, 516 o 517 cuente con locales destinados a usos no comerciales, tales como de equipamientos (4), hostelería (52), espectáculos y actividades recreativas (53) u oficinas (54), para la determinación de la capacidad mínima del aparcamiento vinculado de la parcela no se tendrá en cuenta lo dispuesto en las letras a) y b) anteriores, sino que se aplicará el cálculo establecido en la letra c) considerando, como superficie de venta de los usos no comerciales, la total accesible al público en general.
- e) Los inmuebles destinados a acoger público de los grupo 52-*Hostelería* y 53-*Espectáculos y actividades recreativas*, dispondrán de aparcamiento vinculado con capacidad mínima en plazas igual al cociente del aforo máximo del local entre 25. No obstante, los locales con aforo inferior a 50 personas no vendrán obligados a disponer de aparcamiento vinculado.
- f) Los inmuebles con superficie de oficinas (grupo 54) o de usos de investigación y servicios tecnológicos (grupo 55) mayor de 400 m<sup>2</sup>, dispondrán de aparcamiento vinculado con capacidad mínima en plazas igual a la superficie construida destinada a tales usos entre 50.
- g) Los inmuebles destinados a alojamiento turístico (grupo 6) dispondrán de aparcamiento vinculado con capacidad mínima en plazas igual al cociente del número de unidades alojativas entre 3. El aparcamiento deberá situarse preferentemente en el subsuelo; en caso de disponerse en áreas libres de la parcela, estará dotado de barrera vegetal arbolada y umbráculos.
- h) Los edificios de vivienda dispondrán de aparcamiento vinculado con capacidad mínima en plazas igual al número de viviendas.
- i) Los inmuebles destinados a residencia comunitaria (74) vendrán obligados a disponer de aparcamiento vinculado con capacidad mínima en plazas igual al cociente de la superficie de venta (expresada en m<sup>2</sup>) entre 100.



3. A efectos del cumplimiento de los niveles mínimos de dotación de aparcamiento, la superficie del aparcamiento vinculado tendrá una superficie que como mínimo será igual al producto del número de plazas por 25 m<sup>2</sup>.

**Art. 4.3.3. Condiciones particulares para las instalaciones ganaderas**

1. Para la implantación de una instalación destinada a uso ganadero en aquéllos suelos donde el mismo sea admisible por el presente PGO deberán cumplirse los condicionantes de la sección 2<sup>a</sup> del Capítulo IV de la Memoria Normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de la Isla de Tenerife.
2. La aplicación de dichas condiciones sobre las instalaciones ganaderas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General se atenderá a lo dispuesto en el capítulo tercero del Título I de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

**Art. 4.3.4. Condiciones generales para los inmuebles del grupo 2-Industria y almacenes**

1. En ámbitos de uso global distinto al industrial, todo nuevo edificio destinado a alguno de los usos adscritos al grupo 2 (salvo los adscritos al 21-Artesanía, 251-Taller de reparación de objetos domésticos, 2721-Trastero y 275-Correos y similares) dispondrá los muros de separación con los colindantes, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, o solución equivalente justificada técnicamente.
2. Cuando en una misma edificación existan usos admisibles por este PGO no adscritos al grupo 2, cualquier local destinado a un uso pormenorizado de este grupo (salvo las excepciones señaladas en el párrafo anterior) deberá adoptar las soluciones constructivas pertinentes para asegurar el adecuado aislamiento acústico y de vibraciones respecto de los espacios colindantes (tanto en la misma planta como en las adyacentes).

**Art. 4.3.5. Condiciones particulares para los usos del grupo 261-Estaciones de servicio**

1. Las estaciones de servicio (261) de nueva implantación habrán de ser uso exclusivo en la parcela urbanística, no admitiéndose otros más que los auxiliares.
2. La parcela urbanística debe tener lindero con viario calificado como estructurante en la BDG-02a, de longitud no menor de 25 metros y suficiente para permitir el acceso y salida de los vehículos sin menoscabar la funcionalidad del viario público; a tales efectos, todas las maniobras de los vehículos deberán resolverse dentro de la parcela, no admitiéndose la ocupación de las aceras ni de las calzadas.
3. La implantación de una estación de servicio, así como la ampliación de una ya existente, requerirá la previa elaboración de un estudio de tráfico en el que se analicen los efectos del uso sobre la movilidad del entorno y se adopten las medidas pertinentes, justificándose expresamente el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo anterior.

**Art. 4.3.6. Condiciones específicas para los inmuebles con uso 271-Almacenes vinculados a los usos ambientales y primarios emplazados en suelo rústico**

1. Los almacenes vinculados a los usos ambientales y primarios, cuando se emplacen en suelo rústico en categoría distinta de asentamiento rural y tengan o no el carácter de auxiliares, cumplirán las siguientes condiciones específicas:
  - a) Los paramentos exteriores, cubiertas y carpinterías deberán estar debidamente terminados e integrados atendiendo principalmente al uso de colores adecuados al entorno.
  - b) Los vanos de ventilación e iluminación deberán estar a una altura mínima de 1,75 metros medida desde el suelo interior del almacén, y no podrán superar un 10% de la superficie de los paramentos exteriores.
  - c) El suelo del almacén deberá estar debidamente impermeabilizado, y se deberá ubicar un cubeto impermeable en la zona de depósito de productos susceptibles de producir filtraciones (fitosanitarios, etc).
2. Los almacenes vinculados a los usos ambientales y primarios con carácter auxiliar de un uso principal agrícola o ganadero (cuartos de aperos) no podrán superar una altura máxima de 3 metros respecto a cualquier punto del terreno circundante.

**Art. 4.3.7. Condiciones específicas para los inmuebles adscritos al grupo 28-Instalaciones de desguace y reciclado**

1. Si bien en la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) de este Plan General los usos de este grupo se clasifican como industriales toda vez que su función principal es la productiva, de acuerdo a lo establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife (PTEORT) tendrán la consideración de infraestructuras a efectos de su eventual admisibilidad en suelo rústico mediante calificación territorial según lo regulado en el artículo 66.6 TRLOTENC.
2. Los usos pormenorizados adscritos a este grupo 28 habrán de cumplir las condiciones específicas que sobre cada uno de ellos establece el PTEORT.

**Art. 4.3.8. Condiciones generales de las infraestructuras en el Plan General**

1. Cada una de las infraestructuras cumplirá con la normativa vigente que le sea de aplicación, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación y la regulación contenida en las Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.
2. Las distintas infraestructuras se conforman en redes para la prestación del servicio correspondiente. Los elementos de dichas redes están, en la mayoría de los casos, jerarquizados. Todas las infraestructuras de primer y segundo nivel, en base a la clasificación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, se localizan expresamente por este PGO o lo serán, en su caso, a través de instrumentos de planeamiento territorial. Consiguientemente las normas de admisibilidad de las infraestructuras sólo son de aplicación para las que se adscriban al tercer nivel jerárquico.

Art. 4.3.9. **Condiciones generales de las conducciones de transporte de agua**

1. Toda actuación que afecte a un conducto integrado en la red básica de transporte de agua debe justificar, en virtud de su función estratégica, el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) El tramo afectado deberá restituirse mediante conducción cerrada, excepto que la solución constructiva original fuera en canal y el Consejo Insular de Aguas, en resolución motivada, estimase más conveniente esta última solución técnica. Esta excepción no será aplicable en los supuestos de conducciones especializadas para abastecimiento urbano.
  - b) Deberá garantizarse el transporte del caudal máximo ( $Q_{max}$ ) de diseño de la infraestructura.
  - c) Deberán permitirse las labores de operación del canal, incluyendo el control funcional y de calidad.
  - d) Deberán permitirse las labores de mantenimiento y conservación del canal que resulten precisas para que la infraestructura se mantenga en las mejores condiciones estructurales.
  - e) Deberán permitirse las labores de mejora y adaptación normativa, que podrían implicar la sustitución total o parcial del canal.
2. En los supuestos de elementos de titularidad privada de la red básica de transporte de agua se deberá resolver con la propiedad de los mismos las afecciones, de forma que la actuación pretendida sea compatible con la presencia y funcionalidad de la canalización, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

Art. 4.3.10. **Condiciones particulares para las infraestructuras de telecomunicaciones**

1. Las *torres de telecomunicación* se consideran como infraestructuras para servicios por radio de carácter estructurante supramunicipal. A tales efectos, el PGO señala la ubicación de las mismas de acuerdo con las disposiciones del documento aprobado inicialmente del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación (PTEOIT), prohibiendo su implantación fuera de dichos emplazamientos, salvo que se ampare a través de un instrumento de planeamiento supramunicipal. Dado que los estudios de cobertura del citado PTEOIT garantizan la cobertura municipal, las torres de comunicación deberán poder albergar los elementos técnicos de las distintas compañías de servicios de telecomunicación.
2. Para la instalación de *antenas* así como la implantación de *conducciones de telecomunicación*, las compañías operadoras vendrán obligadas a presentar un *plan de implantación* que contendrá como mínimo lo siguiente:
  - a) Emplazamientos de las infraestructuras, justificando la solución técnica.
  - b) Esquema general de la red indicando la localización de cabecera, principales enlaces y nudos.
  - c) Localización exacta de las instalaciones existentes, estaciones base, antenas de telefonía móvil y otros elementos de radiocomunicación, titularidad del operador o compartida con operadores de infraestructuras.
  - d) Previsión de áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista y comparativamente con otras soluciones alternativas.

3. Salvo que se justifique fehacientemente la imposibilidad técnica o la inviabilidad económica para garantizar los niveles suficientes de los servicios de telecomunicación, en la instalación de *antenas* así como en la implantación de *conducciones de telecomunicación*, se respetarán los siguientes criterios:
  - a) Las conducciones serán subterráneas, evitándose los tendidos aéreos así como el cableado por fachadas.
  - b) Las antenas deberán disponerse minimizando su impacto visual y, en todo caso, no podrán colocarse en edificaciones catalogadas.
  - c) Salvo las instalaciones para servicios propios de protección civil, educativos, hospitalarios, de ambulancia, policía y parques de bomberos, no se podrán disponer antenas en inmuebles con uso principal de equipamiento sanitario, asistencial o educativo.
  - d) En la instalación de antenas se respetarán distancias de protección, según los límites establecidos por la normativa vigente, sin superar en ningún caso los niveles permitidos de exposición a los campos electromagnéticos.

**Art. 4.3.11. Condiciones generales para los espacios libres de uso público**

1. Los ámbitos con la calificación de espacio libre público deberán estar tratados, adaptados y equipados para cumplir con su función específica de acuerdo al uso pormenorizado que tengan adscrito; en particular:
  - a) En los proyectos de urbanización sobre plazas (472) y parques locales/áreas ajardinadas (4731) se dará prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas para la estancia de personas.
  - b) En los parques (473) predominarán las superficies “blandas” frente a los pavimentos “duros”. Asimismo, se propiciará la disposición de abundante vegetación arbustiva y arbórea.
  - c) Los parques periurbanos (4733) se tratarán de modo que se respete en lo más posible las características naturales previas, buscando la compatibilidad e integración de éstas con la adaptación de áreas para la estancia y el esparcimiento.
  - d) Los espacios libres de protección y/o ornato (477) se acondicionarán de acuerdo a sus finalidades específicas, propiciando la implantación de elementos vegetales y sin adaptarlos ni equiparlos para la estancia de personas.
2. A fin de viabilizar obras de ejecución y el mantenimiento de los espacios libres públicos se admitirá la concesión de la explotación de actividades de naturaleza lucrativa en los mismos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Los ámbitos en régimen de concesión estarán dedicados a actividades propias de usos auxiliares del espacio libre de uso público o compatibles en el mismo de acuerdo con el correspondiente REA.
  - b) En los espacios libres que tengan como uso principal asignado el de plaza (472) o parque local/área ajardinada (4731) las concesiones sólo podrán limitarse a la explotación de las actividades vinculadas a pequeñas edificaciones y, en su caso, a las terrazas vinculadas a las mismas.
  - c) Cuando la concesión implique el cerramiento de parte del espacio libre a fin de limitar su acceso mediante precio, la superficie de esta área no podrá superar el 25% de la total de la pieza calificada con el uso 47.



**Art. 4.3.12. Condiciones para los usos terciarios**

1. Los locales no integrados en agrupaciones de uso terciario (agrupación comercial, centro comercial, agrupación de oficinas, etc), se adscriban al uso comercial (51), de hostelería (52), de espectáculos y actividades recreativas (53) o de oficinas (54), cumplirán las siguientes condiciones de disposición en la parcela:
  - a) Por regla general tendrán acceso directo al local desde el viario público o, en su caso, a través de las áreas libres de la parcela; deberán tener la cota de pavimento de la planta de acceso del público a una distancia vertical (por arriba o por abajo) inferior a 1,50 metros de la del plano de referencia colindante.
  - b) Quedan exceptuados de la regla a) anterior, los locales terciarios que tengan el carácter de usos auxiliares del uso principal en el cual se integran, con independencia de su disposición dentro del inmueble.
  - c) En los edificios de vivienda podrán admitirse locales de uso terciario a los que se acceda a través de las áreas comunes edificadas de los mismos siempre que el aforo de cada uno de ellos no supere las diez personas.
  - d) Para admitir la implantación de locales terciarios con aforos superiores a diez personas en edificios de vivienda y sin acceso directo desde el viario pública habrán de disponerse en plantas por debajo de las de viviendas y contar con acceso desde el exterior a través de espacios de circulación y (horizontales y verticales) propios y separados de los de las viviendas.
2. En las parcelas en las que se dispongan usos terciarios en tipologías agrupadas se observarán las siguientes condiciones:
  - a) A través de los espacios comunes de circulación interior se deberá poder acceder a todos los locales terciarios que conformen la agrupación salvo, en su caso, a los que tengan acceso directo desde el viario público. Asimismo, de disponer de aparcamiento vinculado en la misma parcela, éste deberá tener conexión directa (si salir a la vía pública) con dichos espacios de circulación.
  - b) Con acceso o frente a los espacios comunes de circulación interior no podrá disponerse ningún espacio con uso de alojamiento turístico (6), residencial (7) o de industria y almacenes (2), salvo, entre éstos, los de artesanía (21), taller de reparación de objetos doméstico (251) y guarda de objetos domésticos (2722).
  - c) De existir usos de alojamiento turístico (6) o residenciales (7) en la parcela, se dispondrán separados de los terciarios, en otra edificación o en plantas distintas de la misma, y, en todo caso, con accesos independientes desde el viario.
  - e) La regla anterior será también de aplicación en las parcelas en que coexistan los usos de agrupación comercial (515) o centro comercial (517) con los de agrupación de oficinas (544) o oficina grande (545).

**Art. 4.3.13. Condiciones para el control de la capacidad residencial del municipio**

1. Salvo en las de vivienda en régimen de protección pública, en las parcelas de piezas con alguno de los otros usos de vivienda asignado como principal pueden implantarse inmuebles destinados a usos no residenciales. Si bien no es previsible, esta circunstancia podría alterar el uso global residencial del área urbanística homogénea correspondiente. Para evitarlo y controlar la evolución del uso residencial en el municipio, el Ayuntamiento mantendrá una base de datos geográfica actualizada con, al menos, los siguientes campos para cada parcela existente:





- a) *Número teórico de viviendas*, cuyo valor será la estimación del número de unidades de viviendas que, de acuerdo a las condiciones normativas del PGO, cabe suponer razonablemente que podrían disponerse en la parcela de llevarse a cabo una obra de nueva planta. Este número se estimará sólo para las parcelas en piezas con uso principal de vivienda (en todas las restantes se hará constar el valor 0) según las condiciones de edificación y de uso, así como las características del entorno (tales como la existencia de locales comerciales en plantas bajas) y del mercado inmobiliario (tamaños medios de vivienda). Se trata, en suma, de una estimación razonable de la capacidad residencial de cada parcela a los solos efectos de valorar los efectos de la sustitución real del uso.
  - c) *Número real de viviendas* de cada parcela, cuyo valor será el de las unidades de vivienda que efectivamente existan en la misma y que se mantendrá actualizado cada vez que se produzca algún cambio.
2. Previamente a la autorización de la implantación de un uso no residencial en una parcela de una pieza en la que el uso principal asignado sea alguno de vivienda, se hará una simulación sustituyendo los valores de la BDG descrita en el número anterior para la parcela en los campos *Número teórico de viviendas* y *Número real de viviendas* por los que resultarían tras la implantación de dicho uso. Hechas estas sustituciones se determinará, para la totalidad del área urbanística homogénea (AUH) en la que se disponga la parcela, el número teórico de viviendas y el número real de viviendas, en el supuesto de que se implantara el uso no residencial.
  3. Para autorizar la implantación de un uso no residencial permitido en una parcela con uso principal residencial habrán de verificarse los dos requisitos siguientes:
    - a) El número teórico de viviendas del AUH en el supuesto de la implantación de dicho uso no podrá ser inferior al 70% del número teórico de viviendas de la AUH resultante de la suma de los valores asignados a todas las parcelas en dicho campo de la BDG descrita en el número anterior.
    - b) El número real de viviendas del AUH en el supuesto de la implantación de dicho uso no podrá ser inferior al 50% del número estimado de viviendas de la AUH resultante de la suma de los valores asignados a todas las parcelas en dicho campo de la BDG descrita en el número anterior.
  4. No se habrán de cumplir las condiciones anteriores cuando el acto de ejecución solicitado no contemple la implantación de usos no residenciales o, contemplándolos, no suponga una disminución del número estimado de viviendas de la parcela.

**Art. 4.3.14. Condiciones específicas para la vivienda unifamiliar agrupada**

1. Por sus propias características, las determinaciones de ordenación pormenorizada en las piezas con el uso 712-Vivienda libre unifamiliar agrupada son de aplicación sobre la totalidad de la parcela y no sobre cada una de las subparcelas individuales. En consecuencia, previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución en una parcela dedicada a este uso deberá formularse y presentarse al Ayuntamiento un Estudio de Detalle con las siguientes finalidades:
  - a) Dividir la parcela urbanística en subparcelas y espacios comunes y posibilitar a partir de la misma los consiguientes efectos jurídicos.
  - b) Concretar en cada recinto diferenciado (subparcela o espacio común) las determinaciones establecidas para la pieza que operan sobre la parcela.

- c) Precisar las intervenciones necesarias para la conformación de la ordenación detallada (por ejemplo, dotar de un mínimo de calidad de servicio a los espacios comunes).
  2. En tanto no se apruebe el Estudio de Detalle no se podrá autorizar ningún acto de ejecución (salvo obras de conservación) en ninguna parcela predial que tenga asignado el uso principal el de vivienda unifamiliar agrupada. El Estudio de Detalle comprenderá la totalidad de la futura parcela urbanística con este uso pormenorizado, esté ya consolidada o se proyecte una nueva actuación, y contendrá, al menos, los siguientes extremos:
    - a) La delimitación en el plano de referencia de la parcela y, en su caso, en las plantas sótano, de las distintas subparcelas así como de los espacios comunes. El número de subparcelas no podrá superar el establecido para la pieza en el campo NMU (número máximo de unidades del uso principal) de la BDG.
    - b) Cálculo justificado de la superficie edificable máxima resultante de aplicar las determinaciones de la pieza, determinada ya sea directa y/o indirectamente. Este total se distribuirá asignando a cada subparcela (sea de vivienda o no) y espacio común construido la correspondiente superficie máxima edificable.
    - c) La delimitación en cada subparcela o espacio común construido de las áreas de movimiento de la edificación, justificando que cada una de ellas cumple las condiciones de ocupación y disposición establecidas por el PGO sobre la pieza correspondiente.
  3. Aprobado el Estudio de Detalle, sus determinaciones de ordenación complementarán el régimen jurídico-urbanístico de la parcela con los siguientes efectos:
    - a) Se podrán autorizar actos de ejecución sobre recintos individuales de la división espacial de la parcela, si bien se exigirá la ejecución previa o simultánea de las obras necesarias para la conformación de los espacios comunes.
    - b) Se considerará la parcela adscrita en su globalidad al uso de vivienda unifamiliar agrupada, adquiriendo el carácter de indivisible (parcela vinculante). Asimismo, se considerarán prohibidos, de no estarlo en la normativa de la pieza, cualquier otro uso residencial.
    - c) Se considerará determinación urbanística la división espacial que se haya establecido sobre la parcela, así como las condiciones señaladas, tanto de edificación como de usos, respecto a cada uno de los recintos delimitados.