

## **.V-3 Norma particular de las zonas [121] de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial**

### **Clasificación, categorización y calificación urbanística**

- \*1 El suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

### **Instrumentos de desarrollo**

- \*2 En estas zonas se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y estudios de detalle (DL 38).

Los instrumentos de ejecución material del planeamiento cumplirán lo previsto en el artículo 71.1.a del DL: Resolverán la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo precisa para materializar el diez por ciento (10 %) del aprovechamiento del sector e identificarán las parcelas destinadas a la edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, afectando como mínimo a un veinte por ciento (20 %) de la superficie de suelo residencial útil.

### **Condiciones de los usos**

- \*3 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se permitirán los usos siguientes:

- .a) Agrícola.
- .b) Actividades mineras y extractivas de tierras y áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento especial.
- .c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial o con ejecución directa mediante proyecto de urbanización o de ejecución de sistemas.
- .d) Residencial.
- .e) Industrial compatible con la residencia.
- .f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.
- .g) Otros:
  - Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso.
  - Establecimientos comerciales y de servicios.
  - Instalaciones de deporte al aire libre.
- .h) En los enclaves costeros delimitados en el plan insular de ordenación se autoriza el uso turístico con los parámetros y condiciones previstos en el PIO o que prevean sus instrumentos de desarrollo.

- \*4 Los usos preferentes de las zonas de ordenanza homogénea serán:

- Zona A= Residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.
- Zona B= Residencial de vivienda unifamiliar.
- Zona C= Residencial de vivienda unifamiliar.
- Zona D= Residencial de vivienda unifamiliar.
- Zona E= Residencial de vivienda unifamiliar.
- Zona X= El previsto en el planeamiento de desarrollo vigente.
- Zona EQ= Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.

- Zona ELP= Espacio libre público.
- Zona EL= Espacio libre público o privado.
- Resto= Viario.

\*5 Los usos permitidos se admiten como complemento o como alternativa al uso preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo.

La compatibilidad de los usos secundarios más habituales puede determinarse utilizando las tablas siguientes:

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>VIVIENDA COLECTIVA</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
X	X	0	1	1	1	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	X	0	1	1	1	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X*	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>ESPACIO LIBRE PUBLICO</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X*	X**

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>ESPACIO LIBRE</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X**

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>VIARIO</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	0	X	X*	X

en donde:

- .0 no permitido
- .1 permitido en planta baja o en edificio exclusivo
- X compatible en todo caso
  - \* sólo espacio libre público
  - \*\* calles peatonales o predominantemente peatonales y viario privado
- RC residencial vivienda colectiva
- RU residencial vivienda unifamiliar
- TH terciario hospedaje
- TO terciario otros: restaurantes, cafeterías, comercios, oficinas y salas de reunión
- AT almacenes y talleres domésticos
- IC industrial compatible
- IN industrial no compatible
- EQ dotaciones, equipamientos y servicios
- ELP espacio libre público
- EL espacio libre público o privado
- VI viario.

### Condiciones de edificación

\*6 46

<sup>46</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

\*7 Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

\*8 47

\*9 48

\*10 49

\*11 **Condiciones de edificabilidad:**

- La edificabilidad máxima global será:

Zona A.....	2,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona B.....	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona C.....	1,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona D.....	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona E.....	0,375 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona EQ.....	No se limita
Zona ELP.....	0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona EL .....	No admite edificación
Viario.....	No admite edificación

\*12 50

**Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental**

\*13 Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.

\*14 Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

---

47 Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

48 Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

49 Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

50 Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

#### **.V-4 Norma particular de las zonas [122] de suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial y de las zonas [123] de suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial.**

##### **Clasificación, categorización y calificación urbanística**

- \*1 El suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial y el no sectorizado diferido residencial se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

##### **Instrumentos de desarrollo**

- \*2 En estas zonas se exige la formulación de planes parciales de ordenación (DL 36) y se admiten los planes especiales de ordenación (DL 37) y los estudios de detalle (DL 38).
- \*3 Los planes parciales determinarán las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas o parcelas. Siempre que sea posible, utilizarán las zonas de ordenanza homogénea previstas por el plan general para las zonas [11] de suelo urbano residencial y [121] de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial.

Fijarán los coeficientes de uso y tipología, de ámbito y de homogeneización correspondientes, haciéndolos coincidir en lo posible con los previstos por el plan general para las zonas [11] de suelo urbano residencial y [121] de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial. Calcularán los aprovechamientos urbanísticos medios, justificando el cumplimiento del aprovechamiento urbanístico medio asignado por el plan general para cada ámbito.

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial oscilará entre el 7,5 % por debajo y el 7,5 % por encima del valor medio del suelo urbanizable sectorizado.

Justificarán el cumplimiento de los estándares mínimos del artículo 36.1.b del DL.

Para la ubicación de los espacios libres y el equipamiento y el trazado de la red viaria local tendrán en cuenta la ordenación indicativa establecida en el plan general y, en su caso, justificarán las divergencias.

Los instrumentos de ejecución material del planeamiento cumplirán lo previsto en el artículo 71.1.a del DL: Resolverán la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector e identificarán las parcelas destinadas a la edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, afectando como mínimo a un veinte por ciento (20%) de la superficie de suelo residencial útil.

##### **Condiciones de los usos**

- \*4 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables, que podrán permitir los usos siguientes:

- .a) Agrícola.
- .b) Actividades mineras y extractivas de tierras y áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento especial.
- .c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial o con ejecución directa mediante proyecto de urbanización o de ejecución de sistemas.
- .d) Residencial.
- .e) Industrial compatible con la residencia.
- .f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.
- .g) Otros:
  - Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso.
  - Establecimientos comerciales y de servicios.
  - Instalaciones de deporte al aire libre.
- .h) En los enclaves costeros delimitados en el plan insular de ordenación se autoriza el uso turístico con los parámetros y condiciones previstos en el PIO o que prevean sus instrumentos de desarrollo.

\*5 El uso global de todos los sectores es el residencial. El uso preferente es la vivienda unifamiliar.

Los planes parciales determinarán la compatibilidad de otros usos secundarios, con base en la tabla siguiente:

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
X*	X	0	2	0	0	0	X	X	X	X

en donde:

- .0 no permitido
- .2 permitido sólo en edificio exclusivo
- .X compatible en todo caso
  - \* permitido sólo excepcionalmente, previa justificación suficiente a juicio del Ayuntamiento, en las localizaciones concretas que indiquen los planos de ordenación del plan parcial
- RC residencial vivienda colectiva
- RU residencial vivienda unifamiliar
- TH terciario hospedaje
- TO terciario otros: restaurantes, cafeterías, comercios, oficinas y salas de reunión
- AT almacenes y talleres domésticos
- IC industrial compatible
- IN industrial no compatible
- EQ dotaciones, equipamientos y servicios
- ELP espacio libre público
- EL espacio libre público o privado
- VI viario.

### Condiciones de edificación

\*6 Los planes parciales regularán las condiciones de edificabilidad y otras<sup>51</sup>. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indiquen y con las condiciones que establezcan.

<sup>51</sup> Se elimina la referencia a las condiciones de parcela, posición, volumen y forma, que no procede regular mediante planes parciales (DL 40).

### **Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental**

- \*7 Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.
- \*8 Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.