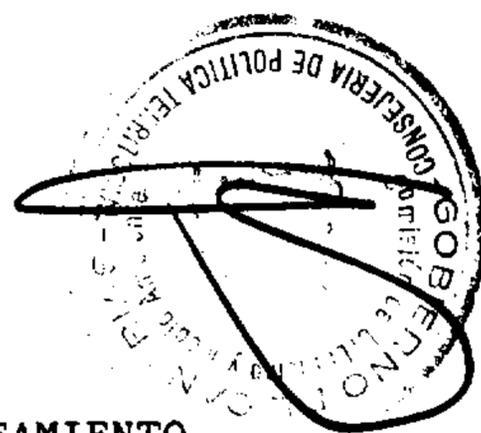


La Comisión de Planeamiento y Medio Ambiente del Municipio de Tuineje, en sesión celebrada el día 10 de mayo de 1988, aprobó las normas urbanísticas que el Secretario de la Comisión,



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPIO DE TUINEJE  
NORMAS URBANISTICAS



## NORMAS URBANISTICAS

## INDICE

## CAPITULO I. NORMAS GENERALES.

1.1. GENERALIDADES.	
1.1.1. Carácter .....	7
1.1.2. Objeto .....	7
1.1.3. Ambito .....	7
1.1.4. Actuaciones objeto de licencia .....	7
1.1.5. Infracciones .....	8
1.2. DEFINICIONES.	
1.2.1. Referentes a la edificación .....	9
1.2.2. Referentes a los usos .....	13
1.3. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.	
1.3.1. Playas, costas y cauces .....	17
1.3.2. Medio ambiente .....	18
1.3.3. Redes infraestructura .....	20
1.4. CONDICIONES GENERALES URBANIZACION.	
1.4.1. Red viaria .....	22
1.4.2. Abastecimiento de agua .....	23
1.4.3. Saneamiento .....	24
1.4.4. Energía eléctrica .....	26
1.4.5. Alumbrado público .....	26
1.4.6. Teléfonos .....	26
1.4.7. Residuos sólidos .....	26
1.5. CONDICIONES GENERALES USO Y EDIFICACION.	
1.5.1. Vivienda: Condiciones de habitabilidad .....	27
1.5.2. Comercios .....	29
1.5.3. Oficinas .....	31
1.5.4. Hotelero, restauración, espectáculos, deportivo.	31
1.5.5. Garaje-aparcamiento .....	32
1.5.6. Talleres, industrias, almacenes .....	32
1.5.7. Actividades molestas, insalubres, nocivas .....	33
1.5.8. Condiciones técnicas .....	35
1.5.9. Condiciones estéticas .....	35
1.5.10. Condiciones funcionales .....	37
1.5.11. Fuera de ordenación .....	37
1.5.12. Construcciones provisionales .....	37



CAPITULO II. NORMAS SUELO URBANO

2.1.	NORMAS DE PLANEAMIENTO.	
2.1.1.	Planes o proyectos de Reforma Interior .....	39
2.1.2.	Planes Especiales .....	39
2.1.3.	Estudios de Detalle .....	39
2.1.4.	Proyectos de urbanización .....	39
2.2.	NORMAS DE URBANIZACION.	
2.2.1.	Red viaria .....	40
2.2.2.	Abastecimiento de agua .....	41
2.2.3.	Saneamiento .....	41
2.3.	NORMAS DE EDIFICACION	
2.3.1.	Zonas de ordenanza .....	42
2.3.2.	Normas generales .....	43
2.3.2.1.	Condiciones de edificabilidad .....	43
2.3.2.2.	Entrantes y salientes de fachada .....	43
2.3.2.3.	Alturas de edificación .....	43
2.3.2.4.	Edificaciones sobre cubierta .....	44
2.3.2.5.	Construcciones en ladera .....	44
2.3.2.6.	Parcela mínima. Excepciones .....	45
2.3.3.	Normas particulares .....	46
2.3.3.1.	Urbanizaciones turísticas .....	46
2.3.3.2.	Ordenanzas A y B .....	49
2.3.3.3.	Ordenanzas C y D .....	50
2.3.3.4.	Ordenanzas E, F, G y H .....	51
2.3.3.5.	Ordenanza I .....	52
2.3.3.6.	Ordenanza P .....	52
2.3.3.7.	Ordenanzas dotacionales .....	53



CAPITULO III. NORMAS ZONAS APTAS URBANIZACION.

3.1.	NORMAS DE PLANEAMIENTO.	
3.1.1.	Generalidades .....	56
3.1.1.1.	Tipos de actuación .....	56
3.1.1.2.	Zonas de actuación .....	56
3.1.1.3.	Determinaciones y documentos .....	56
3.1.1.4.	Delimitación sectores .....	56
3.1.1.5.	Sistemas de actuación .....	57
3.1.1.6.	Etapas y programa .....	57
3.1.1.7.	Condiciones y definiciones .....	57
3.1.1.8.	Zona de influencia costera .....	58
3.1.2.	Zonas expansión núcleos (RI, RE) .....	59
3.1.3.	Zonas uso mixto (MI) .....	61
3.1.4.	Zonas uso turístico (TI) .....	63
3.1.5.	Zonas industriales (IP, IR) .....	67
3.2.	NORMAS DE URBANIZACION.	
3.2.1.	Red viaria .....	70
3.2.2.	Abastecimiento de agua .....	73
3.2.3.	Saneamiento .....	74
3.2.4.	Energía eléctrica .....	75
3.3.	NORMAS DE EDIFICACION	
3.3.1.	Generalidades .....	76
3.3.2.	Condiciones de uso .....	76
3.3.3.	Edificación y parcelación .....	76



CAPITULO IV. NORMAS SUELO RUSTICO.

4.1.	NORMAS DE PLANEAMIENTO.	
	Tipos de actuación .....	78
4.2.	NORMAS DE PROTECCION.	
4.2.1.	Protección Areas Naturales (NPE) .....	79
	4.2.1.1. Reservas naturales .....	79
	4.2.1.2. Zona volcánica .....	80
	4.2.1.3. Palmeral de Gran Tarajal .....	81
4.2.2.	Protección Paisajística .....	83
	4.2.2.1. Paisajes Naturales (NPP) .....	83
	4.2.2.2. Paisajes Repoblables (NPS) .....	83
4.2.3.	Protección Litoral y Costa (NPL) .....	84
4.2.4.	Protección Suelo Productivo .....	85
	4.2.4.1. Canteras integrales de picón (NCP) ...	85
	4.2.4.2. Protección agrícola (NPA) .....	85
4.3.	NORMAS DE EDIFICACION	
4.3.1.	Zonas de ordenanza .....	87
4.3.2.	Normas generales .....	87
	4.3.2.1. Procedimiento y documentación .....	87
	4.3.2.2. Parcelación .....	87
	4.3.2.3. Servicios e infraestructura .....	88
	4.3.2.4. Situación de la edificación .....	88
	4.3.2.5. Carácter aislado y rural .....	88
	4.3.2.6. Condiciones estéticas .....	89
	4.3.2.7. Tratamiento del entorno .....	90
4.3.3.	Normas particulares .....	91
	4.3.3.1. Asentamientos rurales .....	91
	4.3.3.2. Construcciones agrícolas .....	92
	4.3.3.3. Construcciones obras públicas .....	94
	4.3.3.4. Edificaciones utilidad pública .....	94
	4.3.3.5. Viviendas familiares aisladas .....	96
	4.3.3.6. Instalaciones de acampada .....	97
	4.3.3.7. Actividades mineras y extractivas ....	98

CAPITULO V. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.

5.1.	VIGENCIA .....	100
5.2.	REVISION Y MODIFICACION .....	100
5.3.	SUSPENSION .....	101

ANEXO. CUADRO RESUMEN NORMAS DE EDIFICACION.

Normas edificación suelo urbano y rústico .....	103
---	-----



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPIO DE TUINEJE

NORMAS URBANISTICAS



## CAPITULO I. NORMAS GENERALES.

## 1.1. GENERALIDADES.

## 1.1.1. CARACTER DE LAS NORMAS.

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen la parte dispositiva de las Normas Subsidiarias Municipales de Tuineje.

## 1.1.2. OBJETO.

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación del planeamiento, la urbanización y la edificación en las diferentes zonas del municipio, fijando las condiciones que han de reunir las actuaciones a realizar en el ámbito de aplicación de las Normas.

## 1.1.3. AMBITO.

Al igual que las Normas Subsidiarias a las que pertenecen, las presentes Normas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Tuineje.

## 1.1.4. ACTUACIONES OBJETO DE LICENCIA.

Sin perjuicio de lo señalado en el art 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y art 4 de la Ley canaria 7/1990, de 14.5 (BOC nº 63 de 21.5.90), estarán sujetas a previa licencia municipal las siguientes actuaciones:

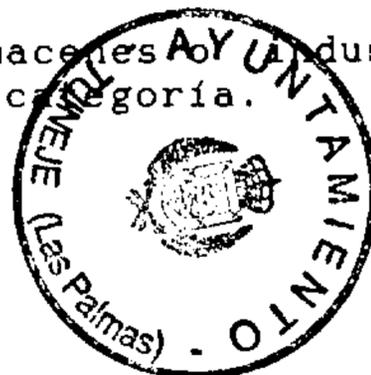
a) Las obras de nueva construcción, ampliación, reforma, modificación interior o exterior de edificios, instalaciones de toda clase, cualquiera que sea el alcance de estas actuaciones y el uso, propiedad y situación de los edificios e instalaciones.

b) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

c) La modificación de uso de los edificios e instalaciones en general.

d) La apertura de locales destinados a espectáculos o uso público, como comercios, bares, restaurantes, discotecas, instalaciones hoteleras, oficinas públicas, etc.

e) Las instalaciones de talleres, almacenes, industrias, cualquiera que sea su tipo, tamaño y categoría.



f) Las demoliciones y vallados de cualquier tipo y fin, salvo que se encuentren detallados como obras a ejecutar en proyectos de edificación o urbanización con licencia ya concedida.

g) La instalación de invernaderos, pozos y molinos.

h) Las obras de instalación de servicios públicos, incluso tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.

i) Las parcelaciones urbanísticas y las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico.

j) Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanaciones, excavaciones, terraplenados, abancalamientos o sorribas destinados a cualquier uso, incluso preparación de parcelas de cultivo, salvo que se encuentren detallados como obras a ejecutar en proyectos de edificación o urbanización con licencia ya concedida.

k) La extracción de áridos, picón, arena o tierras y la explotación de canteras.

l) La tala o corte de palmeras y tarajales, cualquiera que sea su situación dentro del término municipal, así como la tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que formen parte de la vegetación autóctona de Canarias o que, por sus características, puedan afectar al paisaje.

m) La colocación de anuncios, placas y carteles de propaganda que no estén en locales cerrados.

n) La instalación de motores fijos de cualquier potencia, en comercios, viviendas, edificios y locales públicos en general.

#### 1.1.5. INFRACCIONES.

Se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley canaria 7/1990, de 14 de Mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, así como el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para las obras o actuaciones que se realicen sin licencia, sin ajustarse a sus condiciones o en los restantes supuestos previstos en la citada normativa.



## 1.2. DEFINICIONES

### 1.2.1. DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDICIONES DE EDIFICACION.

#### 1.2.1.1. Alineación.

Línea definida en los planos correspondientes, que constituye el límite entre los terrenos dedicados a la edificación o adscritos a la misma, sea privada o pública, y los dedicados a viales o espacios libres de dominio público.

#### 1.2.1.2. Rasante.

Perfil de vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud, y con respecto al cual se miden las alturas de edificación. En edificaciones aisladas en interior de parcela, la rasante se tomará en cada punto de sus fachadas respecto del terreno en su estado natural. En caso de excavaciones, se tomará desde la cota final excavada.

#### 1.2.1.3. Línea de fachada.

Intersección de la superficie de fachada con la rasante de la calle o del terreno natural, en su caso.

#### 1.2.1.4. Retranqueo y separación a linderos.

Anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación y la línea de fachada (retranqueo), o entre los linderos de propiedad no constitutivos de alineación y el elemento más avanzado del edificio, sobre o bajo la rasante.

#### 1.2.1.5. Fondo edificable.

Profundidad máxima de la edificación, medida a partir de la alineación.

#### 1.2.1.6. Edificación bajo rasante.

##### A. SEMISOTANO.

Planta de edificación la cota de cuyo pavimento se encuentra a más de 0.50 mts por debajo de la rasante, y ventile directamente a vía o espacio libre público.

##### B. SOTANO.

Planta de edificación cuyo techo quede al nivel de la rasante o por debajo de ella, y carezca de ventilación directa a vía o espacio libre público.

#### 1.2.1.7. Edificación en ladera.

Edificación situada en terrenos con pendientes muy pronunciadas. En este caso, las plantas que tengan al menos una fachada dando en toda su altura a un espacio libre no serán consideradas semisótanos ni sótanos.

#### 1.2.1.8. Altura de edificación.

##### A. NUMERO DE PLANTAS.

La limitación del número de plantas significa que ninguna fachada presentará más plantas que las fijadas como máximas. En el caso de edificaciones en ladera, la vertical por



cualquier punto del terreno no podrá cortar mayor número de plantas que el fijado.

En caso de buhardillas habitables, éstas computarán como planta, tanto a efectos de altura como del número de pisos, cualquiera que sea la superficie utilizable de aquélla.

#### B. DISTANCIA VERTICAL.

Longitud de la línea vertical trazada desde la rasante del bordillo de la calle en el punto medio de la fachada (si ésta no llega a los 20.00 mts de longitud) hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta. Si la longitud de fachada supera los 20 mts, se tomará a los 10 mts del punto más bajo, escalonando la construcción cada 20 mts de fachada.

En las edificaciones en ladera, la vertical por cualquier punto del terreno, medida desde la cara inferior del forjado de piso de planta baja (o el terreno, en caso de tratarse de zona no forjada) hasta la inferior del forjado de techo de la planta más alta, no superará el valor dado.

En las edificaciones aisladas en interior de parcela, o retranqueadas en alguna de sus fachadas respecto de la alineación, la altura de fachada se tomará en cada punto del terreno en su estado natural. En caso de que se produjeran excavaciones, la rasante se tomará desde la cota final de excavación. En caso de rellenos, se tomará desde la cota natural del terreno previa a los rellenos.

#### C. CONJUNCION.

Habrán de respetarse conjuntamente ambos tipos de medida de altura cuando las ordenanzas fijen límites para los dos.

#### 1.2.1.9. Parcela mínima.

Parcela que se define como unidad mínima indivisible susceptible de ser edificada para las diferentes zonas ordenadas. Se fijan condiciones de superficie y características geométricas y urbanísticas cuyo incumplimiento conlleva la inedificabilidad.

#### 1.2.1.10. Fachada mínima.

Longitud mínima que debe tener la alineación o alineaciones de una parcela para ser considerada edificable.

#### 1.2.1.11. Superficie útil y volumen útil.

Superficie útil o habitable es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, por otros locales o viviendas, con dependencias de uso común del edificio, o con otros edificios. Queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 cm<sup>2</sup>, así como las terrazas, balcones, tendederos, etc.

Volumen útil o habitable es el producto de la superficie útil por la altura libre (de suelo a techo terminado).



**1.2.1.12. Superficie ocupada.**

Es la determinada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio, cualquiera que sea su función o destino, incluidos los voladizos, y todo elemento edificado por encima o por debajo de la rasante, sin descontar las chimeneas de ventilación ni los patios de lado inferior a 3.00 mts. Se expresa en relación a la superficie total de la parcela, a la que se dá el valor 1 ó 100 (porcentaje).

**1.2.1.13. Superficie construída.**

Se entiende por superficie total construída la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio y construcciones sobre cubierta, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, miradores, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construída. Para la diferencia sobre o bajo rasante, véase 1.2.1.15-A.

**1.2.1.14. Volumen edificado.**

Es la suma de los productos de la superficie construída de cada planta (incluyendo, por tanto, los volados, balcones, miradores y terrazas cubiertas) por la altura existente entre las caras inferiores de sus forjados o soleras de piso y sus forjados de techo, más el volumen de los forjados de cubierta. Se diferencian normalmente las fracciones de ese volumen que se encuentran por debajo y por encima de un plano horizontal que contiene la rasante del edificio utilizada para el cálculo de la "distancia vertical" de la "altura de edificación".

**1.2.1.15. Edificabilidad.**

Medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

**A. SUPERFICIAL O SUPERFICIE EDIFICABLE.**

Indica la proporción máxima permitida entre superficie construída total de un edificio y superficie del solar en que radica. Se expresa en  $m^2/m^2$ .

Se entiende la edificabilidad medida por encima de la rasante, quedando libres los sótanos totalmente enterrados. En los semisótanos computará como superficie ocupada la totalidad de la planta cuando la cara inferior del forjado de su techo se encuentre a una altura igual o superior a 1.00 mt sobre la o las rasantes. Caso contrario, computará la fracción de la superficie construída que guarde, respecto del total de la planta, la misma proporción que guarda la altura existente entre la rasante y la cara inferior del techo del semisótano en comparación a la altura libre, de suelo a techo, de la misma planta.

En los casos de las plantas semienterradas de las edificaciones en ladera, que tengan una fachada libre en toda su altura, se computará la totalidad de la superficie construída de dicha planta.



## B. VOLUMETRICA O VOLUMEN EDIFICABLE.

Proporción máxima que se establece entre el "volumen edificado sobre rasante" y la superficie de la parcela o zona. Se expresa en  $m^3$  edificados por cada  $m^2$  de suelo.

## C. EDIFICABILIDAD BRUTA Y NETA.

La edificabilidad bruta es el cociente entre la superficie (o el volumen) total a construir en una determinada zona o sector del territorio, y la superficie total de la zona o sector incluyendo viales, zonas libres, etc. Es aplicable en actuaciones de planeamiento.

La edificabilidad neta se refiere exclusivamente al volumen o superficie construible respecto de la superficie de la parcela correspondiente.



## 1.2.2. DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDICIONES DE USO.

## 1.2.2.1. Uso residencial.

Incluye edificios de cualquier tipo o tamaño, destinados a vivienda (residencia de una familia), así como apartamentos no destinados a explotación hotelera (vivienda de superficie y programa reducidos, pero constituyendo unidades autónomas) y residencias colectivas (de tipo escolar, religioso u otros, excepto las destinadas a uso militar u hotelero).

## A. VIVIENDA UNIFAMILIAR O INDEPENDIENTE.

Es la situada en un edificio destinado en todas sus plantas a residencia de una sola familia, que se encuentra aislado, o agrupado con otro u otros destinados a vivienda u otros usos, pero con acceso independiente para cada vivienda desde la vía pública.

Vivienda unifamiliar aislada es la situada en un edificio separado de cualquier otro por todos sus lados y enclavado en una parcela adscrita exclusivamente a él.

Vivienda unifamiliar adosada, también llamada semiaislada o pareada, es la situada en un edificio formado por dos viviendas unifamiliares adosadas por uno de sus lados, quedando los tres restantes separados. Cada vivienda se enclava en una parcela adscrita exclusivamente a la misma.

Vivienda unifamiliar en hilera, es la vivienda unifamiliar que presenta una fachada anterior y otra posterior, quedando adosada por sus dos laterales a otras viviendas del mismo tipo.

## B. EDIFICIO COLECTIVO DE VIVIENDAS.

Es el constituido por viviendas distintas con accesos comunes desde la vía pública.

## 1.2.2.2. Uso comercial.

Incluye edificio o locales de servicio público destinados a la compraventa o permuta de mercancías de toda clase.

## 1.2.2.3. Uso administrativo.

Se incluyen los edificios o locales de servicio al público, de carácter privado, destinados a actividades administrativas y burocráticas, bancarias, profesionales y, en general, despachos y oficinas particulares de cualquier clase.

## 1.2.2.4. Uso hotelero.

Edificios o locales destinados mediante precio, a proporcionar habitación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario, bien sea de modo habitual, bien en épocas, zonas o situaciones turísticas. Incluyen los hoteles, moteles, hostales, pensiones, etc, así como los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico, conforme a las definiciones y categorías que se establecen para los mismos en la reglamentación del sector (Decreto 149/1986, de 9.10, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros, Decreto 23/1989, de 15.2, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos).



**1.2.2.5. Restauración y otros.**

Incluye restaurantes, bares, cafeterías, heladerías y similares.

**1.2.2.6. Espectáculos y deportivos.**

Corresponden a este uso los edificios destinados, con carácter público, a teatros, circos, salas de concierto, cinematógrafos, salas de baile o discotecas, salas de fiesta, etc. Igualmente se incluyen los pabellones y barracas de ferias y parques de atracciones, así como las instalaciones deportivas cuando existan en ellas localidades, tanto en recintos cerrados como abiertos, a las que se acceda mediante precio o con carácter gratuito, como terreros de lucha, campos de fútbol, etc.

**1.2.2.7. Garaje-aparcamiento.**

Edificio o parte de un edificio destinado a estacionamiento de vehículos de motor, constituyendo un anejo a un edificio de viviendas para uso exclusivo de las mismas, o un edificio independiente para uso colectivo.

**1.2.2.8. Talleres artesanales.**

Talleres en explotación familiar u otra, ocupados en actividades de escasa entidad industrial o comercial, del tipo de relojerías, zapaterías, sastrerías, reparaciones eléctricas y electromecánicas y similares, al servicio de la unidad vecinal, y que no superen los 50 m<sup>2</sup> de superficie y con una potencia instalada inferior a 5 CV (en motores de explosión).

**1.2.2.9. Uso industrial y de almacenamiento.**

Se define como el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones de obtención y transformación de materias primas, fabricación de productos elaborados, así como su reparación, envasado, almacenamiento, transporte y distribución.

La superficie que ocupa una industria o almacén viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales de un mismo inmueble destinados a esa actividad. La potencia instalada estará determinada por la suma de las potencias de los motores de explosión instalados, y se expresará en caballos de vapor. De acuerdo con ambos parámetros, se clasifican en

**A. CLASE A (TALLERES Y PEQUEÑA INDUSTRIA).**

Industrias y talleres mecánicos, eléctricos o de otro tipo, con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> y potencia instalada inferior a 10 CV (en motores de explosión), y con acceso de vehículos con carga no superior a 6 TN.

**B. CLASE B (MEDIANA INDUSTRIA).**

A los efectos de estas ordenanzas, se definen como tales las industrias y talleres con superficie entre 200 y 700 m<sup>2</sup>, potencia instalada entre 10 y 50 CV (motores de explosión), y con acceso de vehículos con carga hasta 8 TN.

**C. CLASE C (GRAN INDUSTRIA).**

Se entenderán como tales las industrias y talleres con superficie de más de 700 m<sup>2</sup>, potencia instalada superior a 50 CV y acceso de vehículos con cargas superiores a 8 TN.



#### D. ALMACENES.

Los edificios exclusivamente dedicados a almacenamiento de productos, sin operaciones de transformación de ningún tipo, salvo envasado de productos agrícolas sin modificar (empaquetado de tomates u otros) y con instalaciones mecánicas exclusivamente destinadas a la carga, descarga y almacenamiento de los productos. Se clasificarán igualmente en:

CLASE A: hasta 700 m<sup>2</sup>, potencia instalada inferior a 10 CV en motores de explosión, y con acceso de vehículos con carga hasta 8 TN,

CLASE B: hasta 1,500 m<sup>2</sup>, potencia instalada inferior a 20 CV y acceso de vehículos con carga hasta 8 TN

CLASE C: superficie mayor de 1,500 m<sup>2</sup>, potencia instalada superior a 20 CV en motores de explosión, y acceso de vehículos con carga superior a 8 TN.

#### 1.2.2.10. Usos dotacionales.

##### A. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS.

Espacios de propiedad pública y de libre uso y acceso.

##### A.1) Parques y jardines.

Superficies básicamente formadas por zonas destinadas a la plantación de especies vegetales, junto a otras de paseo y estancia. Su superficie no puede ser inferior a 1,000 m<sup>2</sup>, y deberá poderse inscribir en ellas una circunferencia de 30 mts de diámetro, debiendo poseer además condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

##### A.2) Area de juegos infantiles.

Terreno equipado para el juego de niños, con una superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> en que pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

##### A.3) Zonas peatonales.

Espacios dedicados básicamente al paseo y estancia, tales como paseos marítimos y plazas; éstas, para ser computables como zonas libres, deberán tener una superficie superior a 1,000 m<sup>2</sup> en la que pueda inscribirse un círculo de 30 mts de diámetro.

##### B. CENTROS DOCENTES.

Edificios destinados a la enseñanza en los niveles de preescolar, educación general básica o enseñanza primaria, bachillerato y formación profesional o enseñanza secundaria, y dependencias o espacios anejos a los mismos.

##### C. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO.

Edificios y locales destinados a actividades administrativas y burocráticas de la administración municipal, insular, autonómica o estatal, incuyendo oficinas de correos y telégrafos, comisarías y otros establecimientos oficiales.

##### D. EQUIPAMIENTO SANITARIO.

Edificios o locales destinados a centros sanitarios, para servicio de un barrio, sector, núcleo o comarca, incluyendo centros de salud, centros hospitalarios, consultorios y ambulatorios, centros de planificación familiar, etc.



E. EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Edificios o locales destinados a uso asistencial (guarderías, escuelas maternales, residencias de ancianos), socio-recreativo (clubs de ancianos, locales para jóvenes), asociativo (vecinos, clubs deportivos, grupos políticos y sindicales), religioso (locales de culto, reunión y administración) y cultural (centros polivalentes o casas de cultura, salas de conferencias y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos).

F. EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Edificios de propiedad pública destinados a mercados y similares.



### 1.3. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

#### 1.3.1. PROTECCION DE PLAYAS, COSTAS Y CAUCES.

##### 1.3.1.1. Playas y costas.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Costas (Ley 22/1988 de 28.7, BOE nº 181 de 29.7.88) y su Reglamento General (RD 1471/1989 de 1.12, BOE nº 297, de 12.12.89), la Ley de Puertos (Ley de 19.1.1928, Gaceta nº 20 de 20.1.28) y su Reglamento (RD 109.1.1928, Gaceta nº 21 de 21.1.28), será preciso el deslinde del dominio público marítimo-terrestre para las urbanizaciones y construcciones que lindan con el mismo.

En la zona de dominio público marítimo-terrestre no se permitirá construcción o edificación alguna, salvo que se conceda autorización de acuerdo con los arts 49 y 50 del Reglamento General (RG) de la Ley de Costas (LC).

La zona de servidumbre de protección tendrá en suelo urbano una profundidad de 20 mts, y de 100 mts en suelo rústico y apto para la urbanización, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar. En esta zona serán de aplicación las limitaciones impuestas en los arts 23 a 26 LC y 43 a 48 RG: básicamente, se prohíbe la construcción de edificios residenciales, la construcción o modificación de vías interurbanas que discurren longitudinalmente a lo largo de la zona, el tendido aéreo de líneas de alta tensión, los vertidos de residuos sólidos o de aguas residuales sin depurar, y la instalación de carteles y vallas publicitarias. Los usos permitidos, salvo los cultivos y plantaciones, (instalaciones deportivas descubiertas, campamentos desmontables, obras y actividades que presten servicio a la zona de uso público) requerirán de previa autorización administrativa, además de la pertinente licencia municipal.

La franja definida por los 6 primeros metros a partir del límite interior de la ribera del mar, constituye la servidumbre de tránsito (arts 27 LC y 51 RG), que debe dejarse permanentemente expedita.

En las zonas urbanas y aptas para la urbanización, será preciso respetar accesos rodados al mar (arts 28 LC y 52 RG) con una separación máxima de 500 mts, y accesos peatonales al menos cada 200 mts, convenientemente señalizados y abiertos al uso público.

Los usos, construcciones, obras e instalaciones existentes dentro de las zonas de servidumbre descritas, se regirán por lo establecido en las Disposiciones Transitorias 3ª y 4ª de la Ley, y 7ª a 11ª del Reglamento.

##### 1.3.1.2. Cauces.

En los cauces no se permiten más obras que las destinadas a la protección de márgenes y canalización de las aguas de escorrentía. Podrán verse a ellos las aguas pluviales de las edificaciones y urbanizaciones siempre que se tomen las medidas precisas para evitar anegamientos o daños a las propiedades lindantes con dichos cauces. Todo ello sin perjuicio de las competencias existentes y las pertinentes autorizaciones.



### 1.3.2. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo IV de las presentes Ordenanzas para las zonas rústicas específicamente protegidas, se establecen las siguientes normas genéricas.

#### 1.3.2.1. Depuración y vertidos.

La instalación de actividades insalubres y nocivas, reguladas con carácter general en el apartado 1.5. de las presentes Normas, no podrán autorizarse si no están dotados de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan contaminar las aguas o interferir su proceso de depuración.

Las instalaciones de depuración se ajustarán a lo dispuesto en las citadas Normas Provisionales (OM 23.4.69 MOP) y Norma Tecnológica de Edificación NTE-ISD (OM 9.1.74, MV). No se permitirá en ningún caso el vertido directo o a través de pozo de absorción sin previa depuración en instalación con doble cámara (aerobia y anaerobia) para posterior paso a pozo de absorción o utilización para riego si el nivel de depuración lo permite, de acuerdo con lo dispuesto en la circular Comisión Central de Saneamiento (BOE 10.5.68).

#### 1.3.2.2. Humos, polvo, ruidos.

Las chimeneas, vehículos y demás elementos que puedan producir humos o polvo, deberán dotarse de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

No podrán instalarse motores fijos o grupos electrógenos en los comercios, viviendas, edificios ni locales públicos en general, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal, incluyendo las instalaciones de aireación y refrigeración mecánicas.

#### 1.3.2.3. Carreteras.

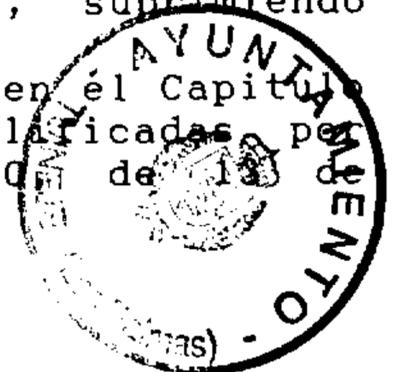
En las carreteras y caminos de nuevo trazado se evitará la pérdida de la capa vegetal en las zonas lindantes, reponiendo la que resulte deteriorada. En los tramos de carreteras o caminos que, por cambio de trazado, queden sin uso, se levantará el firme y repondrá su capa vegetal.

Los taludes y terraplenes deberán ser trazados de tal forma que no alteren el paisaje.

#### 1.3.2.4. Canteras.

Antes de conceder licencia para la localización de explotaciones a cielo abierto, se estudiará el impacto sobre el paisaje y variaciones que puedan introducir en la zona tanto la explotación como las instalaciones precisas. Las canteras y restantes explotaciones a cielo abierto que cesen en sus actividades estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo IV relativo a las canteras integrales de picón calificadas por las Normas, y de lo establecido en la Ley 11/1990 de 13 julio, de Prevención del Impacto Ecológico.



#### 1.3.2.5. Repoblaciones y jardinería.

Se valorará preferentemente la plantación de especies autóctonas propias de la isla, las islas o la región macaronésica (Azores, Madeira, Canarias, Cabo Verde) que sean adecuadas a la altitud, clima, suelos y restantes circunstancias del lugar concreto. Se evitará en todo lo posible la utilización para la repoblación o ajardinamiento de especies exóticas. Se prohíbe la plantación de vegetación en la superficie de las playas, sean estas naturales o artificiales.

Se entienden eximidas de la valoración y alusión anteriores las plantaciones de especies con fines de explotación agrícola.

#### 1.3.2.6. Cementerios de vehículos.

Se prohíbe su establecimiento sin previa licencia municipal, que se otorgará exclusivamente cuando la localización o medidas correctoras a adoptar garanticen una mínima influencia en el paisaje. Se prohíbe igualmente el abandono de vehículos de desecho en descampado.

#### 1.3.2.7. Carteles y anuncios.

Fuera de los núcleos urbanos no se autorizarán carteles (salvo los informativos anejos a la red viaria contemplados en el art. 75 del Reglamento General de Carreteras), imágenes o símbolos publicitarios, ni tampoco anuncios de ningún tipo pintados sobre laderas, rocas o taludes. Los reclamos publicitarios adosados a los edificios, fuera de los núcleos urbanos, y que informen sobre la actividad comercial o similar que se desarrolle en los mismos, no podrán sobresalir horizontal ni verticalmente del volumen de la edificación de que se trate, y tendrán en cualquier caso que obtener licencia, que se denegará cuando las características o tamaño del reclamo se consideren incide negativamente en el paisaje.

#### 1.3.2.8. Prevención del impacto ecológico.

La Ley canaria 11/1990 de 13.7 (BOC nº 92 de 23.7.90) obliga al estudio y evaluación de impacto ecológico o ambiental de los proyectos o actividades que se detallan en sus Anejos I, II y III. Se establece la necesidad de realizar una evaluación detallada del impacto ecológico, entre otras, para los proyectos de líneas eléctricas de tensión superior a 66 Kv, carreteras comarcales de más de 5 kms, vertederos de residuos sólidos, campos de golf, puertos deportivos y diques y playas artificiales. En el caso de Areas de Sensibilidad Ecológica (capítulo VI), deberán realizarse evaluaciones, entre otros, en el caso de pistas mayores de 2 kms, o líneas de transporte de energía eléctrica de tensión superior a 20 Kv.



### 1.3.3. PROTECCION DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.

#### 1.3.3.1. Red viaria.

En la construcción de viales y servidumbres impuestas para su protección, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1989 de Normas Provisionales para Carreteras de Canarias, las Instrucciones de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio, y restante normativa de aplicación.

Tanto en la red insular como en la municipal definida en los planos y memoria correspondiente, las edificaciones no podrán tener ningún elemento construido a menos de 25 mts medidos desde la arista exterior de la calzada, a cada lado. En las edificaciones actualmente existentes en esta zona se prohíben las ampliaciones o reconstrucciones. Se hace excepción de las travesías de los núcleos urbanos o asentamientos rurales (Tiscamanita, Tesejerague, Juan Gopar) donde existe línea de edificación continua consolidada a menor distancia, tal como se recoge en los correspondientes planos.

Las edificaciones o construcciones a erigir dentro de la zona de afección habrán de contar con autorización previa del organismo correspondiente, además de la licencia municipal.

#### 1.3.3.2. Líneas de energía eléctrica.

De acuerdo con el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968 de 28.11, BOE nº 311, de 27.12.68), la distancia, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios, instalaciones o construcciones más cercanas, será como mínimo de  $3.3 + U/100$  mts, con un mínimo de 5.00 mts, siendo U la tensión de la línea expresada en KV. Las edificaciones existentes a menor distancia no podrán ser ampliadas, reconstruidas ni mejoradas.

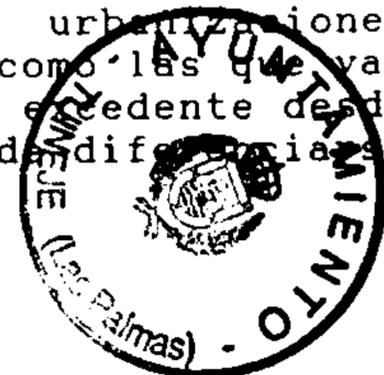
#### 1.3.3.3. Redes de abastecimiento, depósitos y pozos.

Se prohíbe la edificación de cualquier tipo en una franja de 5 mts a cada lado del borde exterior de las tuberías de conducción de agua potable desde las potabilizadoras insulares, así como desde los límites exteriores de los muros de los depósitos reguladores pertenecientes tanto a dicha red como a los cascos urbanos y urbanizaciones turísticas, tanto sean de agua potable como depurada.

Los depósitos o embalses descubiertos o con cubierta no visitable, dispondrán de vallas de obra o metálicas con altura mínima de 2.00 mts sobre la arista superior de los muros del depósito. Los pozos defenderán su boca de manera similar, y dispondrán de una franja de prohibición de edificación, en la que sólo se autorizarán los depósitos reguladores, molinos, maquinarias con sus casetas, y aljibes.

#### 1.3.3.4. Redes de saneamiento y desalinización.

Las conducciones destinadas a conducir las aguas residuales desde el final de la red urbana (núcleos o urbanizaciones turísticas) hasta las estaciones de bombeo, así como las que van de éstas a las depuradoras, y las que conducen el efluente desde éstas hasta los emisarios submarinos y, en caso de edificaciónse



de estas últimas, las conducciones de rechazo de las desalinizadoras agrícolas o urbanas, dispondrán todas ellas de una franja de protección de 2.00 mts de anchura a cada lado de su borde exterior, en la que se prohíbe cualquier tipo de edificación.



#### 1.4. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

##### 1.4.1. RED VIARIA.

###### 1.4.1.1. Viales.

Las características de las vías definidas como propias de la red insular serán fijadas por el organismo competente. Las vías de la red municipal tendrán una calzada como mínimo de 6.00 mts de anchura, con arcenes de 2.00 mts a cada lado.

La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera insular o municipal no será inferior a 200 mts. Los cruces se realizarán a nivel, mediante rotonda o el sistema prescrito por el organismo competente.

Se prohíbe dar acceso directamente de las carreteras a las parcelas de cualquier urbanización residencial o industrial, no pudiendo ser aquéllas incorporadas al sistema viario propio de éstas.

###### 1.4.1.2. Aparcamientos.

Su dimensión mínima será de 4.50 x 2.20 mts, con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>/plaza, incluyendo la parte proporcional de los accesos.



#### 1.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

##### 1.4.2.1. Potabilidad.

El agua para consumo reunirá las condiciones de potabilidad establecidas por la Autoridad Sanitaria competente, será debidamente depurada y acusará la presencia de cloro libre en proporción de 0.2 partes por millón.

##### 1.4.2.2. Redes.

La red de agua potable será claramente separada y diferenciada de las posibles redes de agua residual depurada para riegos y otros usos, evitando filtraciones y confusiones, especialmente en las acometidas a parcela.

Se aconseja el tipo de red mallada. La red se sujetará a las prescripciones de la Norma Tecnológica de Abastecimiento NTE-IFA. Los diámetros mínimos serán de 60 mms en ramales de poco servicio sin boca de riego ni hidrantes; de 70 mms si existen hidrantes; y de 80 mms cuando se prevean aumentos de consumo.

Las redes irán enterradas bajo las aceras (bajo las dos aceras en caso de calles con anchura mayor de 20 mts). Se calculará para caudales máximos iguales a 4 veces el consumo medio, para que la velocidad no sea menor de 0.5 ni mayor que 3 mts/sg, y para que la presión no baje en ningún punto de la red de 1 atm, ni sea superior a 60 m.c.d.a.

##### 1.4.2.3. Riego e incendios.

La red de riego se alimentará preferiblemente de aguas residuales depuradas. Su proyecto y ejecución se atenderá a las disposiciones de la Norma Tecnológica de Riego NTE-IFR. Se dispondrán en las zonas verdes y deportivas bocas de riego a distancias no superiores a 30 mts. La red irá enterrada, a base de conductos roscados de pvc rígido. Los distribuidores desde la red general, para alimentar a un máximo de 12 bocas, serán al menos de 80 mms de diámetro. Las derivaciones para alimentar cada boca tendrán un diámetro mínimo de 40 mms.

En caso de disponerse de red de incendios, las bocas se ubicarán a una distancia no superior a 200 mts. La red de incendios estará en cualquier caso alimentada con agua potable, nunca con residual depurada.

Para el cálculo de estas redes, y el consumo general, se considerarán tres bocas de incendio o riego funcionando simultáneamente, con un gasto de 5 litros/segundo por unidad.

##### 1.4.2.4. Dotación mínima.

Se calculará como mínimo en 150 litros por habitante y día en las zonas agrícolas y núcleos residenciales interiores del municipio, en 175 en los cascos urbanos costeros, salvo en la zona de Gran Tarajal en que se calcularán 200 litros por habitante y día. En las nuevas urbanizaciones tanto residenciales permanentes (extensión de cualquier tipo de casco) como mixtas y turísticas, se calcularán igualmente en base a un mínimo de 200 litros. En las zonas industriales se estimará una dotación mínima de 20 m<sup>3</sup> por hectárea y día.



#### 1.4.2.5. Depósitos.

Se dispondrán depósitos reguladores con capacidad mínima para dos días de consumo en los núcleos residenciales permanentes, y tres días en los núcleos turísticos y mixtos.

Los edificios contarán con aljibes o depósitos con capacidad para tres días de consumo, a razón de 120 litros por habitante y día en los núcleos urbanos y 200 en las urbanizaciones turísticas.

#### 1.4.3. SANEAMIENTO.

##### 1.4.3.1. Sistema.

El sistema de saneamiento separativo será obligatorio en las zonas turísticas, mixtas e industriales, y preferente en los núcleos urbanos. La evacuación de aguas residuales y pluviales se realizará normalmente mediante red enterrada de alcantarillado. Las pluviales se verterán normalmente a los cauces, adoptando las medidas precisas para impedir la inundación de la propiedades lindantes con los mismos. Las fecales se depurarán en cualquier caso antes de su vertido o utilización.

##### 1.4.3.2. Caudal.

Para el cálculo de aguas residuales se utilizarán las mismas cifras empleadas para la dotación de agua potables, con excepción de la prevista para riego. Tanto para el cálculo de aguas fecales como residuales se aplicarán los criterios de la Norma Tecnológica de Alcantarillado NTE-ISA, pudiendo para las residuales estimarse que el caudal máximo, en litros/segundo, es igual a 4 veces el medio en los primeros tramos, 3 en los segundos y 2.4 en los terceros y sucesivos.

##### 1.4.3.3. Redes.

La red irá enterrada, preferiblemente bajo las aceras, a una profundidad mínima de 1.50 mts, y eventualmente bajo las calzadas, en cuyo caso la profundidad mínima será de 2.50 mts. Se dispondrá una acometida por parcela, a través de arqueta.

Se calculará para que la velocidad no sea inferior a 0.65 mts/segundo ni superior a 4.50 mts/sg. El diámetro mínimo será de 15 a 20 cms, según las pendientes. Contará con cámara de descarga adosada al primer pozo de registro en la cabecera de cada tramo. Los pozos de registro se dispondrán en los cambios de dirección y pendiente y, en cualquier caso, al menos cada 50 mts.

##### 1.4.3.4. Depuración.

De acuerdo con el art 44.6 de la vigente Ley de Costas y 95 de su Reglamento General, no se permitirá la instalación de colectores paralelos a la costa, ni instalaciones de tratamiento de aguas residuales, dentro de la ribera del mar ni en los primeros 20 mts de la zona de servidumbre.

Las aguas residuales serán depuradas a nivel secundario, reduciéndose los sólidos en suspensión como mínimo en un 55% y la DBO-5 entre el 90 y el 95%.



Las depuradoras serán como mínimo del tipo de aireación prolongada por turbinas o soplantes. Su construcción se ejecutará de acuerdo con las prescripciones de la Norma Tecnológica de Depuración NTE-ISD, salvo que se trate de elementos prefabricados con condiciones y garantía similares a aquéllas. Dispondrán de todos los elementos anejos incluidos en aquella Norma. En cualquier caso las depuradoras serán modulares y ampliables.

Las instalaciones de depuración se situarán a una distancia mínima de 2,000 mts del núcleo poblado más cercano, pudiendo exceptuarse de esta condición a las instalaciones para servicio de núcleos de población permanente y, con carácter provisional hasta la ejecución de la infraestructura común, las de núcleos turísticos, siempre que se empleen sistemas correctores que garanticen la ausencia de olores, y no se sitúen a barlovento de la población.

Las instalaciones industriales contarán con instalaciones propias de depuración que eviten el vertido a la red general de productos tóxicos, nocivos o que neutralicen o dificulten el sistema de depuración (lecherías o queserías, mataderos, industrias que utilicen productos corrosivos, venenos, detergentes duros, aceites, sales de cobre, etc).

#### 1.4.3.5. Vertido.

En los núcleos interiores del municipio, el vertido del excedente de agua depurada no utilizada para riego se verterá al subsuelo a través de pozos de absorción, cuya construcción sólo se autorizará cuando, por su situación respecto de los pozos para extracción de agua, existan garantías en cada caso concreto de no contaminar el afluente de éstos.

En los vertidos al mar de las aguas depuradas, será precisa la previa autorización pertinente, y el cumplimiento de las disposiciones vigentes (arts 56 a 62 Ley de Costas y arts 113 a 123 de su Reglamento General; Normas Provisionales OM 23.4.69 y Normas para Vertido OM 29.4.77). Los emisarios submarinos contarán con instalaciones enterradas para la trituración y bombeo. Las bombas impulsoras contarán con pozos de pequeño volumen, a fin de evitar los estancamientos. Tanto unas como otras no podrán ubicarse en la ribera del mar ni en los primeros 20 mts de la zona de servidumbre de protección.

Los vertidos se realizarán en cualquier caso a mar abierto y en zonas afectadas por corrientes. El emisario se ajustará a la OM sobre emisarios submarinos (BOE nº 151 de 25.6.1977) y restante normativa vigente. Deberá tener una longitud no inferior a los 1,000 mts, y dispondrá de difusores de diámetro y separación suficientes para garantizar una correcta difusión del efluente.



#### 1.4.4. ENERGIA ELECTRICA.

##### 1.4.4.1. Dotación.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0.6 Kw por habitante y día en los núcleos residenciales y 1 Kw/hab-día en las urbanizaciones turísticas. En los locales y oficinas, la previsión será de 100 w/m<sup>2</sup> construido y de 60 w/m<sup>2</sup> en los hoteles.

##### 1.4.4.2. Redes.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Se autorizarán las redes aéreas o trenzadas sobre fachada únicamente en los núcleos de población y en el medio rural.

Las redes enterradas irán a una profundidad mínima de 0.60 mts bajo las aceras y 0.80 mts cuando transcurran bajo calles y carreteras. Se respetará una distancia mínima de 0.20 mts respecto de las canalizaciones de agua. Las redes dispondrán de las coberturas de aviso y protección reglamentarias.

#### 1.4.5. ALUMBRADO PUBLICO.

Los niveles de iluminación y uniformidad requeridos serán los establecidos en la Norma Tecnológica de Alumbrado NTE-IEA. Las lámparas serán preferiblemente de vapor de mercurio con corrección de color.

Las redes se ajustarán a lo establecido tanto en la Instrucción Técnica Complementaria MIBT-009 como en la Norma Tecnológica. La red será subterránea, discurrirá a una profundidad mínima de 0.40 mts y con secciones no inferiores a 6 mm<sup>2</sup>. Tanto los apoyos accesibles como los báculos, se pondrán a tierra.

#### 1.4.6. TELEFONOS.

Las redes aéreas sólo podrán autorizarse en los núcleos urbanos y turísticos existentes, así como en las extensiones de los primeros. En las nuevas urbanizaciones turísticas, industriales y mixtas, la red telefónica irá enterrada bajo las aceras, a una profundidad mínima de 0.40 mts, y en líneas de 4, 8 y 12 conductos de 110 mms de diámetro cada uno.

#### 1.4.7. RESIDUOS SOLIDOS.

El volúmen a recoger se calculará a razón de 0.50 kgs (1 litro) por habitante y día en los núcleos urbanos. En las urbanizaciones turísticas se calcularán 0.70 kgs de residuos por residente y día, y 0.20 kgs por visitante de playa.

Los residuos se verterán controladamente en el vertedero de Mazacote-Juan Gopar, alternando las cargas de basura y tierra.



## 1.5. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACION.

### 1.5.1. VIVIENDA: CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

#### 1.5.1.1. Condiciones generales.

Las viviendas cumplirán, como mínimo, las condiciones establecidas en las presentes Normas y en la normativa específica aplicable; en particular, en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

#### 1.5.1.2. Programa mínimo.

Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de un espacio destinado a estancia-cocina-dormitorio, y un baño provisto de lavabo, inodoro y ducha o bañera.

#### 1.5.1.3. Dimensiones mínimas.

Las superficie y dimensiones de las distintas habitaciones serán, como mínimo, las siguientes:

Cuarto de estar:  $14 \text{ m}^2$ , para programas de 1 dormitorio, incrementándose a razón de  $2 \text{ m}^2$  por cada dormitorio de más. Dimensiones mínimas:  $2.70 \times 3.00$  mts.

Cuarto de estar-cocina:  $20 \text{ m}^2$ , para programas de hasta 2 dormitorios, incrementándose a razón de  $4 \text{ m}^2$  por cada 2 dormitorios o fracción. Dimensiones mínimas:  $2.70 \times 3.00$  mt.

Cuarto de estar-cocina-dormitorio:  $30 \text{ m}^2$ . Dimensiones mínimas  $2.70 \times 3.00$  mts.

Cocina:  $7 \text{ m}^2$ . Podrán destinarse  $5 \text{ m}^2$  a cocina y  $2 \text{ m}^2$  a lavadero anexo. Dimensiones mínimas:  $1.70 \times 2.50$  mts.

Dormitorio de dos camas:  $10 \text{ m}^2$ . Dimensiones mínimas:  $2.50 \times 2.50$  mts.

Dormitorio de una cama:  $6 \text{ m}^2$ . Dimensiones mínimas:  $1.90 \times 2.50$  mts.

Baño: dimensiones mínimas  $1.40 \times 1.90$ .

Aseo: dimensiones mínimas  $1.00 \times 1.50$ .

Vestíbulo: dimensiones mínimas  $1.10 \times 1.10$  mts.

Pasillo: anchura mínima  $0.85$  mts.

Solana-tendedero: dimensiones mínimas  $1.70 \times 1.00$  mts.

Galería-corredor: anchura mínima  $0.90$  mts.

#### 1.5.1.4. Altura mínima.

La altura libre entre pavimento y techo terminados no será inferior a  $2.50$  mts.

En baños y piezas complementarias dotadas de falso techo la altura libre mínima será de  $2.20$  mts.

En habitaciones con techo inclinado, la altura media no será inferior a  $2.50$  mts, y la altura mínima de paramentos verticales será de  $1.50$  mts.

#### 1.5.1.5. Sótanos y semisótanos.

No se permiten viviendas en sótano o semisótano, como se definen en los puntos 6 y 7 del anterior apartado 1.1 del presente Capítulo I.



#### 1.5.1.6. Huecos de ventilación e iluminación.

Los espacios destinados a estancia, cocina y dormitorio tendrán huecos para ventilación e iluminación naturales con una superficie que será al menos el 1/10 de la superficie en planta del recinto correspondiente. Estas ventanas serán practicables como mínimo en 1/2 de su superficie.

Cuando se disponga ventilación directa al exterior en baños y aseos, tendrá una superficie mínima de 0.25 m<sup>2</sup>.

#### 1.5.1.7. Aperturas a espacio exterior.

Un paramento del cuarto de estar, de longitud mínima de 2.70 mts, será fachada a espacio exterior (calle, plaza, zona abierta en vivienda colectiva en bloques; patio o jardín de vivienda unifamiliar) con hueco de ventilación e iluminación en el mismo.

#### 1.5.1.8. Patios.

Las dimensiones mínimas serán de 3.00 x 3.00 mts, y mayor o igual que 1/6 de su altura, medida desde el nivel de piso del patio hasta la línea de coronación superior de la fábrica, o altura máxima posible, si tal muro fuera de otra propiedad.

Las luces rectas mínimas de huecos a patio serán de 3.00 mts en estar, cocina y dormitorios, y 1.40 mts en el resto.

Cuando se trate de patios traseros o jardines traseros de viviendas unifamiliares a los que ventilen e iluminen cuartos de estar, dormitorios o cocinas, tendrán una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup> y serán inscribibles en ellos un círculo de 4 metros de diámetro, como mínimo.

Los patios a los que ventilen habitaciones o espacios de una sola vivienda, cuando no se ventilen exclusivamente por ellos cocinas o cuartos de estar, podrán cubrirse con lucernarios, siempre que éstos tengan una superficie de iluminación en planta como mínimo de 2/3 de la superficie total del patio; y se disponga de una superficie de ventilación de al menos 1/3 de la superficie total del patio.

#### 1.5.1.9. Conductos y chimeneas de ventilación.

Se permite la ventilación mediante conductos o chimeneas en baños y aseos. Se dispondrá de rejilla de ventilación de 100 cm<sup>2</sup>.

Las piezas destinadas a despensa y trastero se dotarán de ventilación al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm<sup>2</sup>, en alto y bajo.

En la cocina, sobre el emplazamiento del aparato de cocción, se preverá la ubicación de un sistema de evacuación estática o mecánica de humos, por conducto independiente.

Los conductos habrán de ajustarse en su construcción a lo dispuesto en la OM (Vivienda) de 22.2.68 sobre chimeneas de ventilación, y a lo recomendado en la Norma Tecnológica de Ventilación NTE-ISV. La superficie mínima de la chimenea será de 400 cm<sup>2</sup> en el colector y 150 cm<sup>2</sup> en los conductos individuales. La salida se prolongará al menos 0.40 mts por encima de la cubrera o de cualquier construcción situada a menos de 8 metros, irá coronada por un aspirador estático.



**1.5.1.10. Ascensores.**

Los edificios de más de 3 plantas deberán disponer de ascensor. Las cabinas tendrán una superficie mínima de  $1.20 \text{ m}^2$ ; un fondo mínimo, en el sentido de acceso, de 1.20 mts, y una anchura mínima de 0.90 mts. Dispondrán de puertas automáticas de 0.80 mts de ancho.

**1.5.1.11. Escaleras en edificios colectivos de viviendas.**

La anchura libre de los tramos será al menos de 1 metro. Las mesetas tendrán una anchura mínima de 1.00 mt cuando no se acceda desde ellas viviendas, y de 1.20 mts cuando den acceso a alguna vivienda.

Los tramos de escalera no tendrán más de 16 peldaños, ni menos de 4. Se prohíben las mesetas partidas, las escaleras compensadas y las escaleras de caracol.

La dimensión mínima de la huella o ancho del peldaño será de 27.5 cms. La contrahuella o altura del peldaño no será mayor de 18.5 cms.

Las escaleras tendrán iluminación y ventilación en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de  $1.00 \text{ m}^2$  y de ventilación de  $400 \text{ cm}^2$ , en cada planta.

Como alternativa a lo señalado anteriormente, se admite la ventilación natural por lucernario cenital cuando el ojo de la escalera tenga una dimensión mínima de 0.60 mts, en toda su altura. El lucernario habrá de tener una superficie en planta igual o superior a los  $2/3$  de la superficie de la caja de escalera, y disponer de una superficie mínima de ventilación de  $1.00 \text{ m}^2$ .

**1.5.1.12. Portales en edificios colectivos de viviendas.**

La dimensión mínima del portal será de 2.00 mts. El ancho mínimo del acceso a la escalera desde el portal será de 1.20 mts.

**1.5.1.13. Servicios.**

Las viviendas deberán disponer al menos de servicios de electricidad (alumbrado y usos domésticos), fontanería (agua fría y caliente), saneamiento (pluviales y fecales), telefonía e interfonía, e instalaciones audiovisuales.

Las aguas pluviales y fecales deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y conducidas por éstas al exterior del inmueble. Donde exista red de alcantarillado será obligatorio acometer a ella siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 mts, o cuando el Ayuntamiento así lo exija, a la concesión de la correspondiente licencia. Cuando no exista alcantarillado, se tratarán las aguas residuales mediante fosa séptica dotada de dos cámaras (aerobia y anaerobia) o depuradora prefabricada individual, vertiéndose a pozo de absorción, situados unos y otros en el exterior de la vivienda.

Será obligatoria la acometida a la red de abastecimiento público cuando ésta se encuentre a una distancia del inmueble no superior a 100 mts, o cuando lo exija el Ayuntamiento, a la concesión de la licencia correspondiente. El inmueble deberá contar con aljibes o depósitos con capacidad para 5 días de consumo, a razón de 120 litros/hab-día.



## 1.5.2. COMERCIO.

### 1.5.2.1. Altura libre.

La altura libre no será inferior a 2.70 mts ni superior a 4.50 mts.

### 1.5.2.2. Entreplantas.

Podrán establecerse entreplantas voladas que no podrán ocupar más de un tercio de la superficie útil del local en planta. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2.20 mts.

### 1.5.2.3. Sótanos y semisótanos.

Los comercios que se establezcan en sótanos o semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, debiendo estar unidos a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del 15% de la superficie de la planta de sótano.

No se permite utilizar con destino a comercio (venta, exposición, almacén o dependencia aneja de cualquier tipo) mas que una sola planta total o parcialmente situada bajo la rasante.

### 1.5.2.4. Accesos.

Los comercios tendrán acceso directo e independiente desde la vía pública. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener conexión directa con cajas de escalera o portales de edificios colectivos de viviendas. La conexión con vivienda aneja al comercio, se realizará por medio de habitación o paso intermedio.

### 1.5.2.5. Aseos.

Los comercios contarán con cuarto de aseo dotado de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 10 empleados o fracción. Se exime de esta obligación a los comercios menores de 25 m<sup>2</sup> (local de venta y almacén incluidos) conectados con vivienda aneja al mismo. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta.

### 1.5.2.6. Ventilación.

Los locales con profundidad superior a 8 mts, medidos perpendicularmente desde la línea de fachada, deberán ventilar al menos a un patio en su parte posterior o fondo, que llegará hasta el suelo del local y reunirá las mismas condiciones de dimensión y forma señaladas en el punto G del apartado 1.8.1. anterior (condiciones de habitabilidad en viviendas) para patios a los que ventilen dormitorios.

La instalación de ventilación artificial no eximirá de lo dispuesto en el párrafo anterior, salvo en edificios dedicados íntegramente a uso comercial en todas sus plantas, en los que se estará exclusivamente a lo dispuesto en la normativa de incendios.



### 1.5.3. OFICINAS.

Las condiciones relativas a aseos y ventilación serán iguales a las establecidas para los locales comerciales en los puntos E y F del apartado anterior.

### 1.5.4. HOTELERO, RESTAURACION, ESPECTACULOS Y DEPORTIVOS.

#### 1.5.4.1. Hotelero.

Los locales cumplirán las mismas condiciones que los destinados a vivienda, y además cuantas determine la reglamentación autonómica vigente sobre establecimientos hoteleros y extrahoteleros (Decreto 149/1986, de 9.10, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros; Decreto 23/1989, de 15.2, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos; Decreto 165/1989, de 17.7, sobre Requisitos Minimos de Infraestructura en Alojamientos Turísticos; Decretos 131/1990 y 132/1990, de 29.6, sobre Medidas de Seguridad y Protección contra Incendios en Apartamentos Turísticos y Establecimientos Turísticos Hoteleros, respectivamente).

#### 1.5.4.2. Restauración y otros.

Deberán cumplir en su totalidad las prescripciones establecidas en el apartado 1.8.2. para los locales comerciales, además de las que determine la reglamentación vigente para estos establecimientos, y las que se derivan de su condición de actividad molesta.

#### 1.5.4.3. Espectáculos y deportivos.

Cumplirán las condiciones que determina el vigente Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RD 2816/82 de 27.8, BOE nº 267 de 27.8), y restantes disposiciones aplicables.

Los locales de espectáculos con capacidad superior a 500 espectadores deberán disponer de aparcamiento en proporción, al menos, de 1 plaza cada 30 espectadores.



### 1.5.5. GARAJE-APARCAMIENTO.

#### 1.5.5.1. Altura libre.

No será inferior a 2.20 mts en cualquier punto.

#### 1.5.5.2. Plazas.

El número de vehículos autorizados no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos de proyecto que se presenten al solicitar la concesión de licencia.

Las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento será de 4.50 por 2.20 metros.

#### 1.5.5.3. Accesos.

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> no necesitarán disposiciones especiales para su acceso. Los garajes-aparcamiento hasta 2,000 m<sup>2</sup> podrán disponer de un sólo acceso de entrada y salida de vehículos, y un acceso peatonal independiente desde la vía pública. Los garajes-aparcamiento mayores de 2,000 m<sup>2</sup> dispondrán de acceso independiente para entrada y para salida, y un acceso peatonal independiente desde la vía pública.

#### 1.5.5.4. Rampas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 15%, y las rampas curvas del 10% medida por su línea media.

#### 1.5.5.5. Ventilación.

La ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción superior al 0.1% en volumen de óxido de carbono. Se ventilará directamente a fachada, o por patios (dimensiones mínimas 2.50 x 2.50 mts) o chimeneas de ventilación. Tanto los patios como las chimeneas serán para ventilación exclusiva de dichos garajes.

### 1.5.6. TALLERES, INDUSTRIAS Y ALMACENES.

#### 1.5.6.1. Talleres artesanales.

Deberán disponer de medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

No podrán situarse mas que en planta baja o inferior de la vivienda, y sus habitaciones cumplirán las mismas condiciones higiénicas que las destinadas a vivienda.

Deberán contar con un cuarto de aseo dotado de un lavabo, un retrete y una ducha por cada diez obreros o fracción.

Los locales destinados a almacenes deberán estar aireados y con acceso que no implique molestias a los vecinos.

No podrán producir vibraciones molestas, ni malos olores, y el nivel sonoro será inferior a 30 dB medido con fonómetro escala A a 10 mts de sus límites, o en cualquier punto de la vivienda afectada más cercana y en las condiciones de trabajo más desfavorables.



#### 1.5.6.2. Industrias y almacenes.

Cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación que afecte a cada actividad concreta.

Las industrias y almacenes susceptibles de ser calificados como insalubres, nocivos o peligrosos no podrán ubicarse en suelo residencial ni industrial con tolerancia residencial.

Las pequeñas industrias y almacenes, clasificadas como Clase A (punto 9 del anterior apartado 1.2.2.) serán compatibles con el uso residencial en suelo urbano siempre que no produzcan vibraciones molestas, humos ni malos olores y el nivel sonoro provocado sea inferior a 45 dB(A), medido en la forma señalada en el apartado 1.8.8. anterior, y sin perjuicio de la tramitación de licencia como actividad molesta.

Las medianas industrias y almacenes, clasificadas como Clase B serán compatibles con el uso residencial sólo en el suelo clasificado como de uso industrial con tolerancia residencial, en el que cada edificio industrial y de almacenamiento estará aislado y rodeado de zona libre, con las mismas condiciones respecto que las pequeñas industrias respecto del grado de molestias.

Las grandes industrias y almacenes, clasificadas como Clase C se localizarán obligatoriamente en el suelo clasificado para uso exclusivamente industrial.

#### 1.5.7. ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

Además de lo dispuesto en los anteriores apartados relativos a talleres, industrias y almacenes, así como en el anterior apartado 1.3.2. de Protección del Medio Ambiente, para la regulación de estas actividades se estará a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30.11) y las Instrucciones para su aplicación (OM 15.3.63).

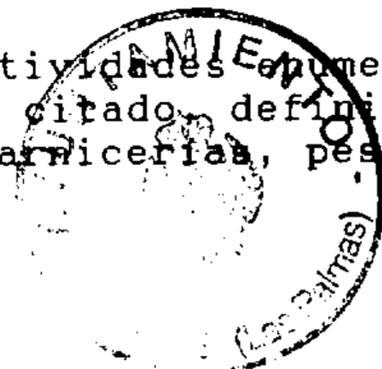
##### 1.5.7.1. Actividades molestas.

No podrá establecerse en suelo residencial o residencial-industrial ninguna actividad que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB medido en escala A en cualquier punto de la vivienda más cercana, y en las condiciones de trabajo más desfavorables, con los huecos y ventanas abiertas tanto del establecimiento como de la vivienda.

No podrán establecerse en un edificio parcialmente destinado a vivienda ninguna actividad que produzca un nivel sonoro igual o superior a 30 dB(A), medido en la misma forma anterior.

Las actividades susceptibles de producir malos olores, polvo, humos y vibraciones no podrán establecerse en áreas residenciales ni mixtas industriales-residenciales si no adoptan las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario, conforme a lo señalado en el apartado 1.3.2.8. de las presentes Normas.

Se considerarán molestas todas las actividades enumeradas en el Nomenclator Anexo al Reglamento antes citado, definiéndose como tales, entre las más usuales, las carnicerías, pesca-



derías, fábricas de pan, carpinterías, locales de espectáculos (cines, teatros, salas de fiesta, discotecas, etc), cafeterías, bares y restaurantes.

#### 1.5.7.2. Actividades insalubres y nocivas.

Aquellas actividades que a su carácter de molestas añadan el de insalubres, como las vaquerías, establos, cuadras, corrales de ganados y aves, sólo podrán establecerse en el suelo rústico no protegido, a una distancia no inferior a 2,000 metros del núcleo de población más próximo. Se exceptúan de esta norma los pequeños corrales anejos a las viviendas rurales, que no se permitirán en suelo urbano.

Las restantes actividades insalubres o nocivas se radicarán en su totalidad en la zona exclusivamente destinada a industria que establecen las Normas, y que se encuentra a más de 2,000 metros de núcleo habitado.

Además, se adoptarán las medidas correctoras establecidas legalmente respecto de las mismas, de su ambiente interior, y las dictadas en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico. Respecto de sus vertidos, se cumplirá lo ya expuesto en el apartado 1.3.2.A. de las presentes Normas.

#### 1.5.7.3. Actividades peligrosas.

Las industrias relacionadas con la fabricación de productos peligrosos, explosivos o inflamables, se radicarán obligatoriamente en la zona destinada exclusivamente a industria, adoptando las medidas de protección que para cada caso estén establecidas.

No podrá autorizarse la instalación en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas, de aquellas actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva.

Los locales de almacenamiento al por mayor de artículos de perfumería, limpieza, farmacia y químicos en los que existan productos inflamables, se radicarán en zona industrial exclusiva o industrial con tolerancia residencial, adoptando las medidas reglamentarias de protección.

Las droguerías, perfumerías, tintorerías, ferreterías y los locales comerciales dedicados a la venta al por menos de abonos, productos químicos y productos farmacéuticos, en los que existan productos inflamables o mezclas de naturaleza explosiva, podrán ubicarse en zona residencial sólo cuando adopten las medidas reglamentarias de protección.

Las instalaciones dedicadas a cinematógrafos, depósitos de películas, garajes, estaciones de autobuses y gasolineras extremarán las medidas de precaución y protección, de acuerdo con lo dispuesto en los arts 25 y 26 del Reglamento de Actividades citado, Reglamento General de Policía de Espectáculos y disposiciones legales sectoriales. Las gasolineras y estaciones de servicio no podrán establecerse sino en parcelas destinadas exclusivamente a este uso.



### 1.5.8. CONDICIONES TECNICAS.

Toda edificación se ejecutará de acuerdo con las Normas Básicas de la Edificación NBE, y restante normativa legal de aplicación obligatoria a los diferentes tipos de edificación y sus instalaciones.

Se recomienda la aplicación de las Normas Tecnológicas de la edificación NTE y, para la edificación residencial, con consideración de mínimas, las Normas de Diseño de la Vivienda Social (OM 24.11.76).

### 1.5.9. CONDICIONES ESTETICAS.

#### 1.5.9.1. Acabado de fachadas.

Se prohíbe dejar sin rematar, enfoscar y pintar las fachadas, medianeras, construcciones sobre cubierta, vallas y cercas y, en general, cualquier elemento visible de la edificación. Los solares y zonas de cultivo existentes en áreas urbanas habrán de vallarse hasta una altura mínima de 2.00 mts en el caso de los solares, y 0.50 mts en el de las huertas y áreas de cultivo, acabándose igualmente con enfoscado y pintura, salvo las vallas ejecutadas con piedra vista del lugar.

#### 1.5.9.2. Deber de mantenimiento.

Es obligación de los propietarios mantener el aspecto exterior de las edificaciones en buenas condiciones estéticas. En el caso de incumplimiento de esta obligación, serán requeridos por la Corporación y, si no atendiesen el requerimiento en el plazo establecido, lo ejecutará aquélla con cargo a los propietarios.

#### 1.5.9.3. Anuncios.

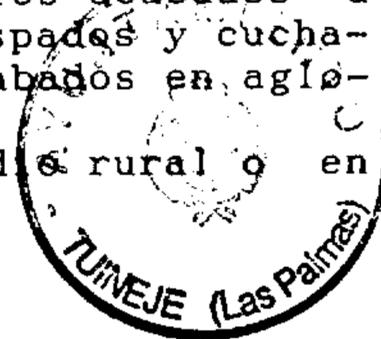
Al solicitarse la preceptiva licencia municipal para la colocación de anuncios y rótulos en cualquier punto del municipio, ésta deberá ir acompañada de un diseño del mismo, con especificación exacta de su tamaño, colores e iluminación, denegándose la misma a aquéllos que por su tamaño o características pudiesen implicar molestias o peligro para los vecinos o la circulación, o supusiesen una distorsión del medio en que se fueran a ubicar.

#### 1.5.9.4. Materiales y elementos exteriores.

Se prohíbe el uso, en cubiertas planas o inclinadas, de telas asfálticas acabadas en aluminio gofrado visto. Este deberá rematarse con pintura mate o gravilla adherida o sobrepuesta.

Se prohíbe igualmente el uso en fachadas de materiales impropios de la zona, como los paramentos de ladrillo cocido o plaqueta imitándolo, la pintura negra en calidad de dominante, los enfoscados a la tirolesa (salvo en zócalos) y los acabados a cuchara señalando dibujos o marcando volúmenes (raspados y cucharadas o similares). Igualmente se prohíben los acabados en aglomerados que incluyan granos de vidrio.

En las edificaciones situadas en el medio rural o en



los núcleos tradicionales existentes o en formación, en medianías e interior del municipio, se prohíbe además el uso en paramentos exteriores de cerámicas vidriadas o semividriadas, pinturas brillantes al aceite como dominantes en paramentos, y ladrillo sílico-calcareo o sus imitaciones cerámicas, así como los paramentos de bloque visto.

Se prohíbe el establecimiento de gallineros o corrales de ganado en las azoteas. Asimismo, en el medio urbano, se prohíben los tendedores vistos a fachada, y la colocación de liñas para tender en ningún punto de las fachadas.

#### 1.5.9.5. Libertad compositiva y recomendaciones.

Fuera de las anteriores prohibiciones generales, los edificios deben ser proyectados y ejecutados con la máxima libertad de diseño y composición. Las ordenanzas de los Planes Parciales que se promuevan dentro del municipio no podrán en ningún caso imponer un color, material o diseño único predeterminado, atentando contra aquella libertad.

A nivel de recomendaciones, sin carácter de imposición o exclusión, se enumeran los siguientes criterios para su evaluación por el proyectista y propietario:

##### A. NUCLEOS TRADICIONALES Y MEDIO RURAL:

Las edificaciones deberán adaptarse, sin necesidad de imitaciones lineales, a las características tradicionales de la edificación en el medio rural y en los núcleos de medianías e interior del municipio, respondiendo a invariantes tales como el predominio del hueco sobre el macizo; el carácter vertical de los huecos y su proporción; la disposición más o menos simétrica de éstos; la ausencia de molduras, impostas o similares, salvo en los remates; el eventual y tímido enmarcamiento de huecos; la presencia de zócalos simples tardíos y de carácter urbano; el juego escueto de volúmenes simples en muy corto número. Se recomiendan los acabados enfoscados mas bien lisos y cubiertos con pinturas a la cal, pétreas, acrílicas o al aceite (acabado mate o semimate) lisos, en tonos predominantemente de la gama del amarillo y rojo al marrón, pasando por los ocres y tierras; con zócalos (caso de disponerlos) en contraste, y carpinterías pintadas al aceite en colores vivos.

##### B. NUCLEOS COSTEROS:

La libertad compositiva y de materiales es mayor que en los precedentes. En las primitivas zonas pescadoras de estos núcleos, las edificaciones procurarán adaptarse a las sencillas invariantes de la arquitectura de las mismas, con las exclusivas prohibiciones señaladas anteriormente. Se recomienda la no utilización de las cubiertas de teja árabe, pero sí la utilización generosa del color, en todas las gamas.



## 1.5.10. CONDICIONES FUNCIONALES.

El diseño de los edificios deberá estar adaptado a las exigencias, especialmente climáticas, del lugar donde vayan ubicados. En especial deben evitarse los muros cortina, grandes superficies acristaladas u otros elementos inadecuados al grado de soleamiento y la fuerza del viento en la zona.

En este sentido, se permite la cubrición de los patios de viviendas unifamiliares, en las condiciones expuestas en el 5º párrafo del anterior apartado 1.5.1.G. (Condiciones de habitabilidad, Patios).

## 1.5.11. USOS Y EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION.

Los edificios y usos legalmente establecidos, con sus correspondientes licencias municipales, en el momento de la aprobación de la presente Normativa, y que resulten disconformes con las prescripciones de la misma, son calificados como fuera de ordenación.

De acuerdo con lo dispuesto en el art 60 LS, no podrán realizarse en dichos edificios obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de valor, aunque sí pequeñas reparaciones que exijan el ornato, higiene y conservación del inmueble, así como las obras destinadas a adecuar íntegramente y en una sola operación el edificio a las prescripciones de las presentes Normas.

Las mismas medidas se adoptarán, de acuerdo con el art 61.1. LS, respecto de las industrias y otros usos emplazados en zonas no destinadas a ellos por las Normas. Su extinción estará a lo dispuesto en las normativas de carácter superior o, en cualquier caso, a un acuerdo con el Ayuntamiento para su indemnización (caso de haberse instalado con licencia municipal) y traslado.

## 1.5.12. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

De acuerdo con lo previsto en el art 58.2. LS, la Corporación podrá autorizar, previo informe favorable de la Dirección General de Urbanismo, la implantación de usos y obras de carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución de los Planes u obras previstos que afecten a dichos terrenos. Dichos usos y obras habrán de cesar y demolerse cuando la Corporación así lo acuerde, sin derecho a indemnización alguna.

La autorización de usos y obras con carácter provisional no podrá conllevar excepción alguna a las prescripciones contenidas en las presentes Normas.



CAPITULO II. NORMAS EN SUELO URBANO.



## CAPITULO II. NORMAS EN SUELO URBANO.

## 2.1. NORMAS DE PLANEAMIENTO. TIPOS DE ACTUACION.

## 2.1.1. Planes o proyectos de Reforma Interior.

Para el cambio de las alineaciones y rasantes establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, así como para realizar eventuales actuaciones aisladas o integradas de reforma interior, tanto en los cascos urbanos como en las urbanizaciones turísticas, y especialmente en las áreas urbanas afectadas por la Ley de Costas, será precisa la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior seguido, en su caso, de proyecto de urbanización.

## 2.1.2. Planes Especiales.

Podrán redactarse para desarrollar infraestructuras básicas, vías de comunicación, o para conservación y mejora de determinadas zonas de los núcleos, no previstas expresamente en las Normas. En particular, para la ordenación del área portuaria del municipio.

## 2.1.3. Estudios de Detalle.

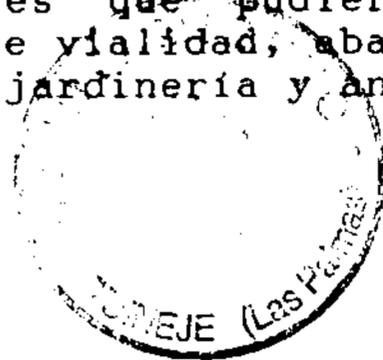
Podrán redactarse Estudios de Detalle para adaptar, reajustar o completar alineaciones y rasantes, y ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas (cascos) o del Plan Especial correspondiente (urbanizaciones turísticas), siempre con las limitaciones establecidas en el artículo 65 RPU y en la Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle dictada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias por acuerdo de 26.6.1987.

Igualmente se formularán Estudios de Detalle para la reordenación de volúmenes en las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar cuando se proyecte realizar una agrupación de este tipo de viviendas, o sea aconsejable para la defensa de especies vegetales protegidas (palmera, tarajal) existentes en la manzana. El Estudio de Detalle tendrá como objeto al menos la superficie completa de una manzana.

Como excepción a la norma general que obliga al Estudio de Detalle, el Ayuntamiento, a través del correspondiente acuerdo, podrá modificar las alineaciones de las esquinas en las calles que se considere indispensable para mejorar las condiciones de circulación, mediante la imposición de retranqueos obligatorios o chaflanes.

## 2.1.4. Proyectos de Urbanización.

Se formularán proyectos de obras para llevar a la práctica las determinaciones contenidas en las presentes Normas, o en los Planes de Reforma Interior o Especiales que pudieran formularse, referidos a la ejecución de obras de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado, jardinería y análogas.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4 FEB. 2003 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión



NORMAS DE SU ORIGINAL. ESTAS COPIAS FUE REPRODUCCION DE SU ORIGINAL. 40

LAS PALMAS DE G.C. 21 ABR. 2004  
EL FUNCIONARIO

2.2. NORMAS DE URBANIZACION.

Además de las Condiciones Generales de Urbanización contenidas en el anterior apartado 1.4., se observarán las condiciones particulares que se enuncian en el presente apartado.

2.2.1. RED VIARIA.

2.2.1.1. Viales.

Para las calles existentes dentro del suelo delimitado, se señala la anchura entre cerramientos, en los planos de ordenación de los núcleos. En cualquier caso, la calzada mínima será de 5,00 mts de anchura, y las aceras tendrán un ancho igual o superior a 1,00 mt. Las calles cuya anchura entre cerramientos sea inferior a 7 mts, se destinarán preferentemente al tránsito peatonal permitiendo el tránsito rodado. Dada la dualidad de uso, para su urbanización se utilizarán materiales que favorezcan el tránsito peatonal reduciendo la velocidad de los vehículos, tales como, adoquines, hormigón prensado, o similar. Aquellos tramos de calles inferior a 7 mts en que las normas establezcan el retranqueo de las alineaciones existentes para ensanchamiento de la vía, en las cuales se recomienda la peatonalización, pero se autorizará el uso provisional como vía de tránsito rodado en tanto se efectúen tales retranqueos, de contanto siempre, aun para su uso provisional, al menos, con una acera de 1,00 mt de ancho, y una calzada mínima (para una sola dirección) de 3,50 mts.

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Tuiñeje en sesión de fecha 1 OCT. 2002  
El Secretario

En caso de apertura de nuevas vías, se ajustarán a las siguientes normas:

A. VIAS PRIMARIAS O PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN.

Forman el eje o malla fundamental de conexión con el resto del núcleo, y de articulación de la propia zona: Distancia mínima entre cerramientos 12,50 mts (6,00 calzada, 2,50 aparcamiento, 2,00 cada acera).

B. VIAS SECUNDARIAS O DE SERVICIO.

Distancia mínima entre cerramientos 10,50 mts (5,00 calzada, 2,50 aparcamiento, 1,50 cada acera) por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 1 OCT. 2002

C. CALLES PEATONALES.

Distancia mínima entre cerramientos 6,00 mts

D. SENDAS PEATONALES.

Anchura mínima pavimentada 2,25 mts; distancia mínima entre edificaciones (sendas interiores de parcela) 4,00 mts.

La red viaria interior tendrá salida al resto del núcleo urbano, o vía insular o municipal, no pudiéndose incorporar las carreteras insulares o municipales al viario propio, y prohibiéndose, por tanto, dar acceso directo a las parcelas desde estas carreteras.

2.2.1.2. Aparcamientos.

Para los alojamientos turísticos se exigirá, de acuerdo con el Decreto 165 / 1989 sobre Requisitos Mínimos de infraestruc-



tura en Alojamientos Turísticos, la reserva de espacio a razón de 1 plaza/130 m<sup>2</sup> de edificación, con las salvedades que la propia normativa contiene. El 2% de estas plazas estarán reservadas para minusválidos.

#### 2.2.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El agua potabilizada conducida desde Puerto del Rosario abastecerá a los núcleos ya servidos por dicha red, y a los que pudieran ser conectados en el futuro. En cualquier caso, deberá tenderse a la autonomía en el abastecimiento, autonomía que será obligatoria en los cascos urbanos no servidos, y en las urbanizaciones turísticas, basándose en la desalinización o potabilización de aguas salobres o agua del mar.

#### 2.2.3. SANEAMIENTO.

En los núcleos tradicionales interiores, las depuradoras serán preferiblemente enterradas, no productoras de olores. El tipo de depuradora modular enterrada podrá asimismo ser empleado en las urbanizaciones turísticas en tanto se establecen las redes generales por cuencas.

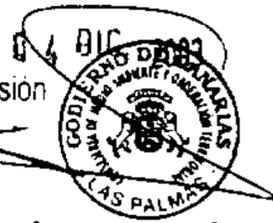
Entre tanto se construya la infraestructura de cada núcleo, así como en aquellos sectores de núcleos tradicionales extensivos en que no sea posible acometer a la red de saneamiento, se autorizará la instalación de depuradoras unifamiliares prefabricadas enterradas, o las fosas sépticas unifamiliares construídas en la forma exigida en los anteriores apartados 1.3.2. y 1.4.3.



ESTA COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL.

LAS PALMAS DE G.C. 21 ABR. 2004  
EL FUNCIONARIO.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.



2.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

2.3.1. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENANZA.

2.3.1.1. Urbanizaciones turísticas.

En el suelo urbano delimitado como tal dentro de los terrenos objeto de un Plan Especial de Ordenación Turística aprobado definitivamente, se diferenciarán las zonas de ordenanza que establezca el Plan Especial que le es de aplicación y, complementariamente, las señaladas en el apartado 2.3.3.1. de las presentes Normas.

2.3.1.2. Cascos Urbanos.

El suelo urbano delimitado en los núcleos urbanos de residencia permanente, se divide en las siguientes zonas, a efectos de las presentes ordenanzas de edificación:

- A. Residencial unifamiliar aislado extensivo.
- B1. Residencial unifamiliar aislado o adosado I.
- B. Residencial unifamiliar aislado o adosado I.I.
- C. Residencial unifamiliar en hilera I.
- D. Residencial unifamiliar en hilera I.I.
- E. Residencial colectiva semiintensiva.
- F. Residencial colectiva intensiva I.
- G. Residencial colectiva intensiva I.I.
- H. Residencial colectiva intensiva I.I.I.
- I. Residencial colectiva en bloque abierto.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 JUL. 2002  
Tulneje, a

2.3.1.2. Ordenanzas dotacionales.

- 1. Espacios libres de dominio y uso públicos (ZY parques, jardines y áreas infantiles; ZP áreas peatonales; ZVA playas; ZVC cauces)
- 2. Espacios deportivos ED.
- 3. Centros deportivos CD.
- 4. Servicios de interés público y social (EC zona comercial; EA administrativa; ES social).
- 5. Instalaciones de redes de infraestructura IE.

El Secretario,

Para cada manzana, en el caso de edificación residencial, y para cada terreno reservado para equipamiento, se señala la ordenanza aplicable, en los planos de ordenación y delimitación de los núcleos.

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 21 OCT. 2002  
Tulneje, a

La Secretaria,

2.3.2 NORMAS DE EDIFICACION.

Además de las condiciones generales establecidas para 2.3.1. DIVISION EN ZONAS DE ORDENANZA. y de acuerdo con las delimitaciones de términos y usos, y de los sistemas y criterios de

2.3.1.1. Urbanizaciones turísticas por apartado 1.2. serán de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal dentro de los terrenos objeto de un Plan Especial de Ordenación Turística aprobado definitivamente, se diferenciarán las zonas de ordenanza que establezca el Plan Especial que le es de aplicación y, complementariamente las señaladas en el apartado 2.3.3.1. de las presentes Normas. art 82 LS. que la vía a que de frente tenga calzada pavimentada y aceras encintadas, y disponga de abasteci-

2.3.1.2. Cascos urbanos. El suelo urbano delimitado en los núcleos urbanos de residencia permanente, se divide en las siguientes zonas, a efectos de las presentes ordenanzas de edificación:

- A. Residencial unifamiliar aislado, extensivo, sobre la acera. Se
- B. Residencial unifamiliar aislado, o adosado, e fachada en los núc
- C. Residencial unifamiliar en hilera I
- D. Residencial unifamiliar en hilera II. por estas Normas respect
- E. Residencial colectiva semintensiva. propuesta se replice p
- F. Residencial colectiva intensiva I. entre dos calles transversa
- G. Residencial colectiva intensiva II. será de utilización pr
- H. Residencial colectiva intensiva III. altura superior a 1.25 mts. I
- I. Residencial colectiva en bloque abierto. sea la de espacio libre a jard

2.3.1.3. Ordenanzas dotacionales. En las zonas donde los señalan los planos de d. in Espacios libres de dominio y uso públicos (ZV parques, se jardines, y áreas infantiles; ZP áreas peatonales; ZVA en playas; ZVC cauces). 6.00 mts de profundidad igual a menor que 2/3 de 2. f. Espacios deportivos ED.

- (3.) Centros docentes (CD). limitados a la planta baja. en forma de 4.
- (4.) Servicios de interés público y social. (EC zona mts y comercial; EA administrativa; EH sanitaria; ES social). puede en ningún 5.
- (5.) Instalaciones de redes de infraestructura (IE). en un tramo completo de calle entre aceras paralelas.

Para cada manzana, y en el caso de edificación residencial, y para cada terreno reservado para equipamiento, se señala la ordenanza aplicable, en los planos de ordenación y delimitación de los núcleos urbanos se situará de forma que ninguno de los elementos que de ellos penda, o puedan pender se encuentre a una altura inferior a 3.00 mts sobre la acera. No podrán volar más de 1/10 de la anchura de la calle a la que dan, con un máximo de 2.00 mts, y no podrán sobrepasar la anchura de la acera más de 0.20 mts.

2.3.2.3. Alturas de edificación. La altura de la edificación residencial medida en la forma especificada en el apartado 2.3.2.1. de las presentes Normas de edificación; (distancia vertical) del apartado 2.3.2.1. de las presentes Normas de edificación, entre los siguientes valores máximos y mínimos:



por  
Ayuntamiento de Tuineje, a 12 MAR 2009  
fecha

Tuineje, a 12 MAR 2009

El Secretario,

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TUINEJE  
por el Ayuntamiento de Tuineje, en sesión de  
fecha 08 MAR 2009

43

Tuineje, a 12 MAR 2009

La Secretaria.

### 2.3.2. NORMAS GENERALES

Además de las condiciones generales establecidas para cada uso en el anterior apartado 1.5., y de acuerdo con las definiciones de términos y usos, y de los sistemas y criterios de medición establecidos en el anterior apartado 1.2., serán de aplicación a todas las edificaciones en suelo urbano las normas que a continuación se enuncian.

#### 2.3.2.1. Condiciones de edificabilidad

Para que una parcela sea edificable es necesario, de acuerdo con el art. 82 LS, que la vía a que dé frente tenga calzada pavimentada y aceras encintadas, y disponga de abastecimiento de agua y energía eléctrica, contando con un sistema de evacuación público o de interior de la parcela.

#### 2.3.2.2. Entrantes y salientes de fachada y vuelos

Los entrantes, salientes y vuelos se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de 3.50 metros sobre la acera. Se prohíben los forjados de cubierta volados sobre fachada en los núcleos tradicionales y suelo rústico.

Se permiten retranqueos no establecidos por estas Normas respecto de la línea de fachada, cuando la propuesta se realice para una manzana o tramo de calle (entre dos calles transversales) completos. El espacio retranqueado será de utilización privada pero no podrá ser vallado a una altura superior a 1.25 mts., ni ser utilizado para otra función que no sea la de espacio libre ajardinado.

Los chaflanes, en las esquinas donde los señalan los planos de alineaciones, serán siempre de 3.00 mts.

Se permiten los patios abiertos a fachada, siempre que su frente sea superior a 6.00 mts. y su profundidad igual o menor que 2/3 del frente.

Cuando los retranqueos se limiten a la planta baja, en forma de soportales, la profundidad no podrá ser menor de 3.00 mts. y su uso será peatonal de uso y dominio públicos, no pudiendo en ningún caso establecerse sino para una manzana completa o un tramo completo de calle entre dos transversales.

Se permiten las impostas y cornisas salientes hasta 0.15 y 0.30 mts., respectivamente, respecto del plano de fachada.

Las marquesinas, aleros y saledizos de las instalaciones comerciales u hoteleras se situarán de forma que ninguno de los elementos que de ellos penden o puedan pender se encuentre a una altura inferior a 3.00 mts. sobre la acera. No podrán volar más de 1/10 de la anchura de la calle a la que dan, con un máximo de 2.00 mts., no podrán sobre pasar la anchura de la acera menos 0.20 mts.

#### 2.3.2.3. Alturas de edificación

La altura de la edificación residencial, en metros, medida en la forma especificada en el punto 8.2. (Altura de edificación, Distancia vertical) del apartado 1.2.1) oscilará entre los siguientes valores máximos:

Se extiende para hacer constar que la presente COPIA que consta de 4 folios, ha sido cotejada y concuerda fielmente con su original. Las Palmas de Gran Canaria.

08 JUN 2009



Roberto de León Almeida  
Jefe de Negociado Administrativo  
de Apoyo a la COTMAC

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30-4-09 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 25-5-09  
El Secretario de la Comisión



## 2.3.2. NORMAS GENERALES.

Además de las condiciones generales establecidas para cada uso en el anterior apartado 1.5., y de acuerdo con las definiciones de términos y usos, y de los sistemas y criterios de medición establecidos en el anterior apartado 1.2., serán de aplicación a todas las edificaciones en suelo urbano la normas que a continuación se enuncian.

### 2.3.2.1. Condiciones de edificabilidad.

Para que una parcela sea edificable es necesario, de acuerdo con el art 82 LS, que la vía a que dé frente tenga calzada pavimentada y aceras encintadas, y disponga de abastecimiento de agua y energía eléctrica, contando con sistema de evacuación público o de interior de parcela.

### 2.3.2.2. Entrantes y salientes de fachada.

Los entrantes, salientes y vuelos se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de 3.50 metros sobre la acera. Se prohíben los forjados de cubierta volados sobre fachada en los núcleos tradicionales y suelo rústico.

Se permiten retranqueos no establecidos por estas Normas respecto de la línea de fachada, cuando la propuesta se realice para una manzana o tramo de calle (entre dos calles transversales) completos. El espacio retranqueado será de utilización privada pero no podrá ser vallado a una altura superior a 1.25 mts, ni ser utilizado para otra función que no sea la de espacio libre ajardinado.

Los chaflanes, en las esquinas donde los señalan los planos de alineaciones, serán siempre de 3.00 mts.

Se permiten los patios abiertos a fachada, siempre que su frente sea superior a 6.00 mts y su profundidad igual o menor que 2/3 del frente.

Cuando los retranqueos se limiten a la planta baja, en forma de soportales, la profundidad no podrá ser menor de 3.00 mts y su uso será peatonal de uso y dominio públicos, no pudiendo en ningún caso establecerse sino para una manzana completa o un tramo completo de calle entre dos transversales.

Se permiten las impostas y cornisas salientes hasta 0.15 y 0.30 mts, respectivamente, respecto del plano de fachada.

Las marquesinas, aleros y saledizos de las instalaciones comerciales u hoteleras se situarán de forma que ninguno de los elementos que de ellos penden o puedan pender se encuentre a una altura inferior a 3.00 mts sobre la acera. No podrán volar más de 1/10 de la anchura de la calle a la que dan, con un máximo de 2.00 mts, y no podrán sobrepasar la anchura de la acera menos 0.20 mts.

### 2.3.2.3. Alturas de edificación.

La altura de la edificación residencial, medida en la forma especificada en el punto 8.1. (Altura de edificación, Distancia vertical) del apartado 1.1. oscilará entre los siguientes valores máximos y mínimos:



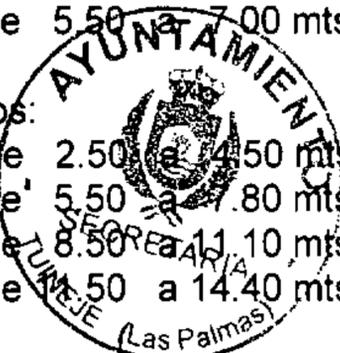
DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 15 NOV 2007

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TUINEJE**

Tuineje, a

12 MAR 2009

- A. Medio rural y núcleos tradicionales:
- Edificios de 1 planta : de 2.50 a 3.50 mts.
  - Edificios de 2 plantas : de 5.50 a 7.00 mts.
- B. Núcleos costeros:
- Edificios de 1 planta : de 2.50 a 4.50 mts.
  - Edificios de 2 plantas : de 5.50 a 7.80 mts.
  - Edificios de 3 plantas : de 8.50 a 11.10 mts.
  - Edificios de 4 plantas : de 11.50 a 14.40 mts.



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 6 MAR 2009

Tuineje, a 12 MAR 2009

La Secretaria.

Los edificios destinados a uso no residencial, no podrán superar la altura total en metros que corresponda a la manzana o ubicación en que se localicen. **En zona de edificios de cuatro plantas en Gran Tarajal, exclusivamente para los destinados a usos dotacionales y de equipamientos, el valor máximo será de 15,50mts.**

**2.3.2.4. Edificaciones sobre cubierta.**

Sobre la cubierta de la última planta del edificio sólo podrán elevarse:

- A. Las estructuras de cubiertas de patios y lucernarios, y monteras de cristales.
- B. Las habitaciones destinadas exclusivamente a cajas de escaleras y cuartos de ascensor, en su caso.
- C. Los depósitos de agua, en su caso.
- D. Los tubos de chimeneas y ventilación.
- E. Los remates de fachada exclusivamente decorativos.

Toda edificación sobre cubierta quedará por debajo de un plano inclinado apoyado en la cara superior del último forjado de fachada, y que forme con la horizontal un plano de 45°. Por encima de este plano no se elevará ningún elemento de fábrica, salvo un pretil de altura máxima 1.00 mts, los remates decorativos de fachada y los tubos de chimeneas y de ventilación, limitando la altura de estos tubos a 1.00 mts sobre dicho plano, y exigiendo la utilización, en los mismos, de materiales y tratamientos adecuados.

Las construcciones y elementos sobre cubierta tendrán un tratamiento idéntico, en materiales y composición, al resto de la fachada, con la cual habrán de construir un todo armónico.

**2.3.2.5. Construcciones en ladera.**

Ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios podrá superar en más de uno el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento y dentro de una misma parcela, deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y, en cualquier caso, superior a su altura.

El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, minimizando el impacto paisajístico.

Compueránsa efectos de volumen independiente de su situación respecto de la rasante.

Compueránsa efectos de volumen independiente de su situación respecto de la rasante. cotejada y concuerda fielmente con su original. Las Palmas de Gran Canaria.

08 JUN 2009



Roberto de León Almeida  
Jefe de Negociado Administrativo  
de Apoyo a la GOTMAG

La Comisión de Urbanismo de la Gran Canaria, en sesión de fecha 30-4-09 dentro de la COMISIÓN DE DEFENSA DE INTERÉS PÚBLICO de carácter extraordinario, acordó por unanimidad el día 25-5-09 en Tuineje.

*[Handwritten signature]*

# ANULADO

A. Medio rural y núcleos tradicionales:  
Edificios de 1 planta : de 2.50 a 3.50 mts.  
Edificios de 2 plantas: de 5.50 a 7.00 mts.

B. Núcleos costeros:  
Edificios de 1 planta : de 2.50 a 4.50 mts.  
Edificios de 2 plantas: de 5.50 a 7.80 mts.  
Edificios de 3 plantas: de 8.50 a 11.10 mts.  
Edificios de 4 plantas: de 11.50 a 14.40 mts.

Los edificios destinados a uso no residencial, no podrán superar la altura total en metros que corresponda a la manzana o ubicación en que se localicen.

#### 2.3.2.4. Edificaciones sobre cubierta.

Sobre la cubierta de la última planta del edificio sólo podrán elevarse:

- A. Las estructuras de cubiertas de patios y lucernarios, y monteras de cristales.
- B. Las habitaciones destinadas exclusivamente a cajas de escaleras y cuartos de ascensor, en su caso.
- C. Los depósitos de agua, en su caso.
- D. Los tubos de chimeneas y ventilación.
- E. Los remates de fachada exclusivamente decorativos.

Toda edificación sobre cubierta quedará por debajo de un plano inclinado apoyado en la cara superior del último forjado de fachada, y que forme con la horizontal un plano de  $45^\circ$ . Por encima de este plano no se elevará ningún elemento de fábrica, salvo un pretil de altura máxima 1.00 mts, los remates decorativos de fachada y los tubos de chimeneas y de ventilación, limitando la altura de estos tubos a 1.00 mts sobre dicho plano, y exigiendo la utilización, en los mismos, de materiales y tratamiento adecuados.

Las construcciones y elementos sobre cubierta tendrán un tratamiento idéntico, en materiales y composición, al resto de la fachada, con la cual habrán de constituir un todo armónico.

#### 2.3.2.5. Construcciones en ladera.

Ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios podrá superar en más de uno el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento y dentro de una misma parcela, deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y, en cualquier caso, superior a su altura.

El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, minimizando el impacto paisajístico.

Computarán a efectos de volumen construido todos los metros habitables con independencia de su situación respecto de la rasante.



2.3.2.6. Parcela mínima. Excepciones.

En las zonas de ordenanza C, D, E, F, G y H se permitirá la excepción del requisito de superficie mínima y diámetro inscribible en las parcelas que se encuentren totalmente rodeadas por solares ya edificados.



### 2.3.3. NORMAS PARTICULARES.

#### 2.3.3.1. Urbanizaciones turísticas.

En el suelo urbano delimitado como tal dentro de los terrenos objeto, en su día, de un Plan Especial de Ordenación Turística aprobado definitivamente, serán de aplicación las ordenanzas particulares que para cada parcela establezca el Plan Especial que le sea de aplicación.

En cualquier caso, serán de aplicación tanto las Normas Generales contenidas en el Capítulo I como las Normas Generales de Edificación en Suelo Urbano expresadas en el anterior apartado 2.3.2. de las presentes Normas.

Con carácter complementario, y salvo que las ordenanzas del Plan Especial dispongan expresamente otra cosa, se aplicarán las siguientes Normas Particulares:

#### A) ZONAS DE ORDENANZA.

CJ. Ciudad Jardín.  
HOT. Hotelera.  
Dotacionales.

#### B) ORDENANZAS GENERALES.

##### B.1) Movimientos de tierra.

Se prohíben aquellos desmontes o terraplenes que alteren sustancialmente la configuración del terreno.

##### B.2) Altura.

La limitación de altura en metros contenida en el anterior apartado 2.3.2.C. de Normas Generales, se entiende aplicable a todas las construcciones, salvo hoteles y edificios dotacionales, al margen de que la ordenanza particular permita o no la construcción de sótanos o semisótanos.

##### B.3) Construcciones sobre cubierta.

En el caso de las edificaciones de Ciudad Jardín y las dotacionales, no se permitirá sobre cubierta la construcción de cajas de escaleras ni cuartos de maquinaria de ascensor. Los depósitos de agua quedarán siempre ocultos por elementos decorativos, o situados bajo cubierta.

##### B.4) Superficie construida.

Los sótanos no computarán si se dedican exclusivamente a garajes e instalaciones de servicio, y su superficie no sea superior a un 20% de la construida en planta baja. El exceso sobre esta superficie computará en su totalidad, así como la de aquellas dependencias diferentes a las señaladas. Los semisótanos contabilizarán parcialmente como superficie construida, en la forma señalada en 1.2.1.15-A. No computarán los aljibes enterrados y piscinas.

Las superficies de los cuerpos volados y terrazas cubiertas computarán totalmente como superficies construidas.



**B.5) Retranqueos.**

En las parcelas que lindan con paseos marítimos, la edificación se retranqueará al menos 20 metros desde dicha linde.

En cualquier caso, no se permite ubicar dentro de la zona de retranqueo ninguna dependencia cuya superficie compute como construida. No se permiten vuelos sobre la zona de retranqueo.

**B.6) Parcelas. Agregación y segregación.**

No se permite la subdivisión de parcelas, aunque sí su agregación. En caso de agregación de parcelas con ordenanzas diferentes, se aplicará a cada sector estrictamente la ordenanza que le corresponda.

**C) ORDENANZA DE CIUDAD JARDIN.****C.1) Condiciones de uso.**

Uso previsto: vivienda unifamiliar aislada, villas (según definición art 3.4. Decreto 23/1989).

Uso tolerado: bungalow (según lo define el art 3.3. Decreto 23/1989: alojamiento con clasificación de 3 o más llaves, que dispone de entrada independiente para cada una de las unidades alojativas).

Usos excluidos: oficinas, comercios, talleres, hotelero (salvo villas y bungalows), restauración, espectáculos.

**C.2) Altura de edificación.**

Altura máxima de 2 plantas y 7.00 mts. No se admiten sótanos ni semisótanos.

**C.3) Parcela.**

Superficie mínima 300 m<sup>2</sup>. Fachada mínima 10 mts. En caso de agregación de parcelas, no se permiten cuerpos de edificación con longitud superiores a 20 mts, debiendo separarse unos de otros una distancia igual o superior a la altura del más alto, y con un mínimo de 4.00 mts.

**C.4) Edificabilidad,**  
Máxima de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**C.5) Ocupación.**

Máxima del 33%.

**C.6) Retranqueos.**

Mínimos de 4.00 mts a fachada y 3.00 mts a restantes linderos.

**D) ORDENANZA HOTELERA.****D.1) Condiciones de uso.**

Uso previsto: hoteles y hoteles-apartamento (según definición art 3 Decreto 149/1986).

Uso condicionado: comercio, restauración y espectáculos sólo como dependencia del establecimiento hotelero a través de los locales comunes del propio establecimiento.



Usos excluidos: oficinas (salvo las propias del establecimiento), talleres.

D.2) Altura de edificación.

Altura máxima 2 plantas y 7.00 mts, salvo para hoteles, que se permitirán 3 plantas y 11.50 mts. Se admiten sótanos y semisótanos que no sobresalgan del terreno más de 1.00 mts.

D.3) Edificabilidad,  
Máxima de  $1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

D.4) Ocupación.  
Máxima del 50%.

D.5) Retranqueos.  
Igual a la altura de edificación, mínimo de 4.00 mts.

D.6) Longitud de los cuerpos de edificación.  
Los cuerpos de edificación tendrán una longitud máxima de 30 mts, salvo en el caso de los hoteles, que podrá ser de 90 mts. En uno y otro caso, los cuerpos de edificación se separarán una distancia igual o superior a la altura del más alto, con un mínimo de 4.00 mts.

E) ORDENANZAS DOTACIONALES.

Serán de aplicación a cada equipamiento lo dispuesto en el apartado 2.3.3.7. (Ordenanzas dotacionales) del presente Capítulo, con la excepción de la ORDENANZA COMERCIAL, cuyas normas particulares para urbanizaciones turísticas serán las siguientes:

E.1) Condiciones de uso.

Usos previstos: comercios, oficinas, restauración, espectáculos.

Usos tolerados: vivienda para el propietario, encargado o vigilante, con un máximo de una vivienda por parcela.

E.2) Altura de edificación.

Máxima de 1 planta y 5.00 mts. Se admiten sótanos, y semisótanos que no sobresalgan del terreno más de 1.00 mt.

E.3) Edificabilidad,  
Máxima de  $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

E.4) Ocupación.  
No superior al 50%.

E.5) Retranqueos.  
Igual a la altura de edificación, mínimo de 4.00 mts.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha

ESTA COPIA ES FIEL REPRODUCCION DE SU ORIGINAL.

acuerdo la APROBACIÓN DEFINITIVA de las OBRAS SUBSIDIARIAS TUINEJE presente expediente. Las Palmas de G.C.

4 FEB. 2003

LAS PALMAS DE G.C. 21 OCT. 2002

EL FUNCIONARIO

2.3.3.2. Ordenanzas extensiva.

Ordenanzas A y B.



Ordenación residencial unifamiliar



A) Condiciones de uso.

Uso previsto: vivienda unifamiliar.

Usos tolerados: dotaciones, comercios y oficinas.

Usos condicionados: garajes-aparcamiento para uso exclusivo de los residentes de la o las viviendas de la propia parcela. Talleres artesanales con las condiciones particulares y generales establecidas para ambos usos, en orden a garantizar su compatibilidad con el uso residencial.

B) Altura de edificación.

La altura máxima será de 2 plantas. La planta superior no podrá tener una superficie construida superior al 50% de la planta baja. No se admiten sótanos ni semisótanos.

C) Parcela.

Superficie mínima de 800 m<sup>2</sup> en la ordenanza A, de 500 m<sup>2</sup> en la B.1. y de 300 m<sup>2</sup> en la B, debiendo ser inscribible en la misma una circunferencia de diámetro 18 mts en las de ordenanza A y de 12 mts en las de B.1. y B.

La fachada mínima será de 18 mts de longitud para la zona A, y de 12 mts para la B.1 y B.

D) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima en la ordenanza A será de 0,20m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela, en la ordenanza B.1. de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en la ordenanza B, de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

E) Ocupación.

La superficie ocupada no será superior al 20% para la ordenanza A, el 25% para la ordenanza B.1. y el 30% para la B.

F) Retranqueos.

En la ordenanza A los edificios tendrán carácter de exentos por sus cuatro fachadas, retranqueándose de los linderos un mínimo de 3,00 mts, salvo en fachada, que será libre.

En la ordenanza B.1. y B se permite adosar los edificios de viviendas unifamiliares por uno sólo de sus laterales, coincidente con el lindero de separación de sus respectivas parcelas, quedando exentas las 3 fachadas restantes, que se retranquearán al menos 3,00 mts de linderos, salvo de fachada, cuyo retranqueo será libre. Sólo se permitirá el adosamiento cuando el proyecto de las dos viviendas sea único, o se presente simultáneamente, no dejando visto sector alguno de la medianera.

G) Vuelos.

No se permiten vuelos de cuernos cerrados (miradores). Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud no sea superior a 1/4 de la fachada, y con un vuelo máximo de 0,70 mts, separándose de la medianería, en caso de adosamiento, una distancia igual al vuelo, y no inferior a 0,40 mts. Se prohíben los vuelos sobre fachada de los forjados de cubierta.

DILIGENCIA. Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha

Tuineje, a 21 OCT. 2002

El Secretario

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha

21 OCT. 2002

Tuineje

2.3.3.2. ORDENANZAS A Y B. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EXTENSIVA.

A) Condiciones de uso.

Uso previsto: vivienda unifamiliar.

Usos tolerados: dotaciones, comercios y oficinas.

Usos condicionados: garajes-aparcamiento para uso exclusivo de los residentes de la o las viviendas o de la propia parcela. Talleres artesanales con las condiciones particulares y generales establecidas para ambos usos, en orden a garantizar su compatibilidad con el uso residencial. La construcción, siempre que cumplan las condiciones generales establecidas para que dichos usos sean:

B) Altura de edificación.

La altura máxima será de 2 plantas. La planta superior no podrá tener una superficie construida superior al 50% de la planta baja. No se admiten sótanos ni semisótanos: no máximo en la ordenanza D. ni sótanos.

C) Parcela.

Superficie mínima de 600 m<sup>2</sup> en la zona de ordenanza A, y de 300 m<sup>2</sup> en la B, debiendo ser inscriptible en la misma; una circunferencia de diámetro 18 mts. en las de ordenanza A, y de 12 mts en las de B. La fachada mínima será de 18 mts de longitud para la zona A, y de 12 mts para la B.

D) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima en la ordenanza A, será de 0,20 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela; en la ordenanza B, de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

E) Ocupación.

La ocupación máxima será del 70% en la ordenanza B, del 60% en la A, y el 50% para la B. La superficie ocupada no será superior al 20% para la ordenanza A, y el 50% para la B. (retirero) que será libre.

F) Retranqueos.

En la ordenanza A, los edificios tendrán carácter de exentos por sus cuatro fachadas, retranqueándose de los linderos un mínimo de 3.00 mts, salvo en fachada, que será libre.

En la ordenanza B se permite adosar los edificios de viviendas unifamiliares por uno sólo de sus laterales, coincidente con el lindero de separación de sus respectivas parcelas, quedando exentas las 3 fachadas restantes, que se retranquearán al menos 3.00 mts de linderos, salvo de fachada, cuyo retranqueo será libre. Sólo se permitirá el adosamiento cuando el proyecto de las dos viviendas sea único, o se presenten simultáneamente, no dejando visto sector alguno de la medianera.

G) Vuelos.

No se permiten vuelos de cuerpos cerrados (miradores). Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud no sea superior a 1/4 de la fachada, y con un vuelo máximo de 0.70 mts, separándose de la medianería, en caso de adosamiento, una distancia igual al vuelo, y no inferior a 0.40 mts. Se prohíben los vuelos sobre fachada de los forjados de cubierta.



2.3.3.3. ORDENANZAS C Y D. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.

A) Condiciones de uso.

Uso previsto: vivienda unifamiliar.

Usos tolerados: comercial, oficinas, hotelero, dotacionales.

Usos condicionados: garajes-aparcamiento para uso exclusivo de los residentes de la propia parcela. Se permiten talleres artesanales, así como talleres, industrias y almacenes de Clase A, y establecimientos de restauración, siempre que cumplan las condiciones generales establecidas para que dichos usos sean compatibles con las viviendas.

B) Altura de edificación.

1 planta en la ordenanza C; 2 plantas como máximo en la ordenanza D. No se admiten sótanos ni semisótanos.

C) Parcela.

Superficie mínima  $150 \text{ m}^2$  en la ordenanza C, teniendo que ser inscriptible una circunferencia de 8 mts de diámetro. En la ordenanza D, superficie mínima de  $100 \text{ m}^2$  y circunferencia inscriptible de 7 mts de diámetro.

Fachadas mínimas de 8 mts en C, y 7 mts en D.

D) Edificabilidad.

$0.70 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en las parcelas de ordenanza C;  $1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en las parcelas de ordenanza D.

E) Ocupación.

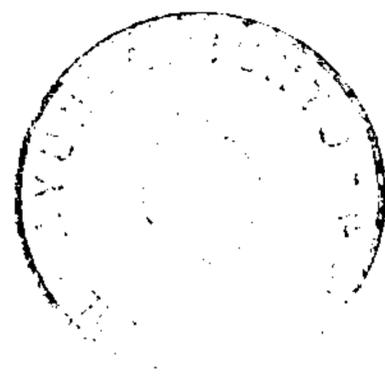
La ocupación máxima será del 70% en la ordenanza C, y del 60% en la D, excepto las plantas bajas no residenciales (uso exclusivo distinto a vivienda u hotelero) que será libre.

F) Profundidad.

La profundidad máxima edificable será de 15 mts, excepto plantas bajas no residenciales que será 20 mts.

G) Vuelos.

No se permiten vuelos de cuerpos cerrados (miradores). Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior a  $1/4$  de la fachada, y con un vuelo máximo de 0.70 mts, separándose de la medianería una distancia igual al vuelo y no inferior a 0.40 mts.



## 2.3.3.4. ORDENANZAS E, F, G Y H. EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA.

## A) Condiciones de uso.

Uso previsto: edificios colectivos de viviendas.

Usos tolerados: comercios, oficinas, hotelero y dotacionales.

Usos condicionados: restauración, espectáculos y deportivos, garajes-aparcamiento, talleres artesanales, y talleres, industrias y almacenes de Clase A, con las limitaciones y condiciones generales establecidas para los mismos.

## B) Altura de edificación.

Ordenanzas E y F, altura máxima 2 plantas; G, 3 plantas; H, 4 plantas como máximo. En la ordenanza E no se permiten sótanos ni semisótanos. En las zonas de ordenanza F y G se permite una sola planta de sótano o semisótano; en la H, hasta 2 plantas.

## C) Parcela.

La parcela mínima en las zonas de ordenanza E y F tendrá 100 m<sup>2</sup> de superficie y se podrá inscribir un círculo de 7 mts de diámetro. En la zona G, 150 m<sup>2</sup> y círculo de 8 mts. En la zona H, 200 m<sup>2</sup> y círculo de 9 mts.

Las fachadas tendrán una longitud mínima de 7 mts en E y F; 8 mts en G, y 9 mts en H.

## D) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de las parcelas, por encima de la rasante, será de 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la zona de ordenanza E; 2.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en F; 2.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en G, y 3.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en H.

## E) Ocupación.

En plantas bajas y sótanos, la ocupación será libre. En plantas superiores, la ocupación máxima será del 80% en las zonas E, G y H, y libre en las zonas F.

## F) Profundidad.

La profundidad máxima edificable será de 20 mts para la ordenanza E.

## G) Vuelos.

En la zona de ordenanza E, no se permiten vuelos de cuerpos cerrados. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior a 1/4 de la fachada, y con un vuelo máximo de 0.70 mts.

En las zonas F, G y H, se permiten cuerpos cerrados (miradores) o abiertos (balcones) con una longitud no superior a 2/3 de la fachada, debiendo quedar al menos 1/3 de la longitud de fachada sin vuelos. El vuelo será como máximo de 0.50 mts en calles hasta 6 mts de anchura; 0.75 mts en calles de 6 a 9 mts de ancho; y 1.00 mt en calles de 10 y más metros.

Los elementos volados se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo, con un mínimo de 0.40 mts.



## 2.3.3.5. ORDENANZA I. EDIFICACION RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO.

## A) Condiciones de uso.

Uso previsto: edificios colectivos de viviendas.

Usos tolerados: comercial, oficinas y dotacionales.

Usos condicionados: restauración, garajes-aparcamiento y talleres artesanales, con las limitaciones y condiciones generales establecidas para los mismos.

## B) Altura de edificación.

La altura máxima será de 3 plantas. No se permiten sótanos ni semisótanos.

## C) Parcela.

La superficie mínima de la parcela será de 1,000 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en ella una circunferencia de 20 mts de diámetro.

La fachada de la parcela tendrá una longitud mínima de 20 mts.

## D) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## E) Ocupación.

La ocupación máxima será del 50%.

## F) Longitud y distancia entre bloques.

La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 90 mts, distanciándose como mínimo una vez y media la altura del mayor.

## G) Ordenación.

Mediante Estudio de Detalle.

## 2.3.3.6. ORDENANZA P. ZONA PORTUARIA.

## A) Condiciones de uso.

Usos administrativos y de almacenamiento ligados exclusivamente a la actividad portuaria.

## B) Volumen.

Altura máxima de 3 plantas o 10 mts, salvo instalaciones mecánicas específicas y puntuales.

## C) Ordenación.

A realizar mediante Plan Especial.



DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15 NOV. 2007

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TUINEJE**

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 6 MAR. 2009

Tuineje, a 12 MAR. 2009  
2.3.3.7. ORDENANZAS DOTACIONALES.

Tuineje, a 12 MAR. 2009

El Secretario.  
A) Condiciones de uso.

La Secretaria.



Uso previsto: el señalado en las condiciones generales para cada uno de ellos.  
Usos tolerados: sólo para las parcelas calificadas de Servicios de interés público y social se permitirán como usos tolerados otros usos dotacionales, equipamientos, y comercios.  
Usos condicionados: garajes-aparcamiento y almacenes de Clase A, con las limitaciones y condiciones generales establecidas para los mismos.

**B) Altura de edificación.**

No podrá superar la altura que corresponda a la manzana o zona de ordenanza en que se ubica. En cualquier caso, no podrá superar las 2 plantas, salvo en las zonas de Gran Tarajal en las que se permita una altura superior.

**C) Condiciones de volumen.**

**C.1) ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS.**

En las playas (ZVA) y cauces (ZVC) no se permite ningún tipo de edificación provisional ni definitiva, abierta ni cerrada.

En los parques, jardines y áreas de juego de niños (ZV) no se permite ningún tipo de construcción permanente cerrada. En el parque del palmeral de Gran Tarajal se prohíbe todo tipo de edificación, provisional ni definitivo, abierto ni cerrado.

En las zonas peatonales (ZP) destinadas a paseos, no se permite ningún tipo de construcción permanente cerrada. En las plazas, solamente escenarios elevados como máximo 1.50 m., con una superficie de 5 m2 de escenario por cada 100 m2 de plaza. Bajo el escenario podrán ubicarse, en semisótano, aseos y vestuarios.

**C.2) ESPACIOS DEPORTIVOS (ED).**

La edificabilidad máxima permitida será de 0.07 m2/m2 en las edificaciones descubiertas, y de 0.50 m2/m2 en las construcciones cubiertas (polideportivos, campos de lucha, etc.).

DILIGENCIA.- Se extiende para hacer constar que la presente COPIA que consta de ..... folios, ha sido copiada en las edificaciones de su original.

08 JUN 2009

**C.3) CENTROS DOCENTES (CD).**

La edificabilidad máxima permitida será de 0.50 m2/m2.



Roberto de León Almeida  
Jefe de Negociado Administrativo de Apoyo a la COTMAC

**C.4) SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.**

La edificabilidad máxima permitida será de 1.00 m2/m2 en los núcleos tradicionales interiores (Tuineje, Tiscamanita). En los núcleos costeros, para usos administrativo (EA), comercial (EC), sanitario (EH) y social (ES), la edificabilidad podrá ser la máxima permitida de todas las zonas de ordenanza en que se ubique.

de fecha 30-4-09 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA de presente expediente. Las Palmas de G.C. 27-5-09 El Secretario de la Comisión

**C.5) INSTALACIONES DE REDES DE INFRAESTRUCTURA.**

La edificabilidad máxima será de 0.50 m2/m2.

**D) CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO. PALMERAL DE GRAN TARAJAL.**

En la zona del palmeral de Gran Tarajal calificada como urbana, con destino a parque (ZV), se cuidará especialmente de no alterar con equipamiento inadecuado el carácter natural de la misma.



# ANULADO

## 2.3.3.7. ORDENANZAS DOTACIONALES.

### A) Condiciones de uso.

Son las señaladas en las condiciones generales para cada uno de ellos.

### B) Altura de edificación.

No podrá superar la altura que corresponda a la manzana o zona de ordenanza en que se ubica. En cualquier caso, no podrá superar las 2 plantas, salvo en las zonas de Gran Tarajal en las que se permita una altura superior.

### C) Condiciones de volumen.

#### C.1) ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS.

En las playas (ZVA) y cauces (ZVC) no se permite ningún tipo de edificación provisional ni definitiva, abierta ni cerrada.

En los parques, jardines y áreas de juego de niños (ZV) no se permite ningún tipo de construcción permanente, cerrada. En el parque del palmeral de Gran Tarajal se prohíbe todo tipo de edificación, provisional ni definitivo, abierto ni cerrado.

En las zonas peatonales (ZP) destinadas a paseos, no se permite ningún tipo de construcción permanente cerrada. En las plazas, solamente escenarios elevados como máximo 1.50 m., con una superficie no superior a 5 m<sup>2</sup> de escenario por cada 100 m<sup>2</sup> de plaza. Bajo el escenario podrán ubicarse, en semisótano, aseos y vestuarios.

#### C.2) ESPACIOS DEPORTIVOS (ED).

La edificabilidad máxima permitida será de 0.07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las edificaciones descubiertas, y de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las construcciones cubiertas (polideportivos, campos de lucha, etc.).

#### C.3) CENTROS DOCENTES (CD).

La edificabilidad máxima permitida será de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### C.4) SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

La edificabilidad máxima permitida será de 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los núcleos tradicionales interiores (Tuineje, Tiscamanita), y de 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los núcleos costeros, para usos administrativo (EA), comercial (EC), sanitario (EH) y social (ES).

#### C.5) INSTALACIONES DE REDES DE INFRAESTRUCTURA.

La edificabilidad máxima será de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

**07 FEB. 2003**

El Secretario de la Comisión



2.3.3.7. ORDENANZAS DOTACIONALES.

A) Condiciones de uso. EA, EC, EH, ES, UT, etc. Se aplican las señaladas en las condiciones generales para cada uno de ellos. En fachada, que será libre. Se obliga al adosamiento a los constitutivos de alineación en caso de preexistencia de edificación.

B) Altura de edificación. No podrá superar la altura que corresponda a la manzana o zona de ordenanza en que se ubica. En cualquier caso, no podrá superar las 2 plantas, salvo en las zonas de Gran Tarajal en la que se permita una altura superior.

C) Condiciones de volumen. En las zonas del primer orden de Gran Tarajal calificada como urbana, con carácter de parque. C.1) ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS. En las playas (ZVA) y cauces (ZVC) no se permite ningún tipo de edificación provisional ni definitiva, abierta ni cerrada. Se procederá a su población con palmeras daltas y tarajales procedentes.

En los parques, jardines y áreas de juego de niños (ZV) no se permite ningún tipo de construcción permanente cerrada. En el parque del palmeral de Gran Tarajal se prohíbe todo tipo de edificación, provisional ni definitivo, abierto ni cerrado.

En las zonas peatonales (ZP), destinadas a paseos, no se permite ningún tipo de construcción permanente cerrada. En las plazas, solamente escenarios elevados como máximo 1.50 mts, con una superficie no superior a 5 m<sup>2</sup> de escenario por cada 100 m<sup>2</sup> de plaza. Bajo el escenario podrán ubicarse, en semisótano, aseos y vestuarios.

C.2) ESPACIOS DEPORTIVOS (ED). La edificabilidad máxima permitida será de 0.07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las edificaciones descubiertas y de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las construcciones cubiertas (polideportivos, campos de lucha, etc).

C.3) CENTROS DOCENTES (CD). La edificabilidad máxima permitida será de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

C.4) SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL. La edificabilidad máxima permitida será de 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los núcleos tradicionales interiores (Tuineje, Tiscamanita), y de 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los núcleos costeros, para usos administrativo (EA), comercial (EC), sanitario (EH) y social (ES).

C.5) INSTALACIONES DE REDES DE INFRAESTRUCTURA. La edificabilidad máxima será de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15 NOV. 2007.

DILIGENCIA: Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 12 MAR. 2009. NORMAS SUBSIDIARIAS DE BUENAS PRÁCTICAS

Tuineje, a 12 MAR. 2009

Tuineje, a 12 MAR. 2009

El Secretario,

La Secretaria,

Se procederá a su repoblación con palmeras datileras y tarajales procedentes del entorno, y eventualmente con especies arbustivas autóctonas propias de la zona, prohibiéndose cualquier tipo de plantación exótica. Se prohíbe la tala o ruina de cualquier tipo que afecte a ningún ejemplar de palmera o tarajal.

Se prohíbe la apertura de calles, carreteras o caminos a su través, así como la instalación de líneas eléctricas, telefónicas o de cualquier tipo, aéreas o subterráneas, excepción hecha de las instalaciones para riego.

Se autorizará la instalación de mobiliario (zonas de juegos infantiles, zonas de estancia), que nunca será de obra de fábrica (elementos muebles de madera o metal).

Los pavimentos, restringidos a las sendas peatonales y las áreas de juego o estancia, serán preferiblemente de picón, o de piedras o lajas, bordeadas con muretes de piedra del lugar, sin pintar ni enfoscar, de una altura máxima de 15cms. Se prohíbe todo tipo de obra de vallado, movimiento de tierra, instalaciones de alumbrado público y anuncios de cualquier clase, todo ello referido particular y exclusivamente a la zona del palmeral de Gran Tarajal calificada como parque urbano ZV.

**E) DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE CONTENIDO AMBIENTAL.**

a) Medidas para la integración en el entorno ambiental.

La ordenación de los volúmenes de las edificaciones se realizará en relación con las características de la calle y del paisaje circundante, teniendo en cuenta su disposición y orientación respecto a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

b) Medidas correctoras necesarias para conseguir las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

Los proyectos de ejecución de las edificaciones deberán garantizar el aislamiento acústico suficiente para evitar la emisión de ruidos, además de la emisión de olores y vibraciones, emisiones luminosas y la eliminación de residuos.

c) Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras.

- En los procesos de demolición de la edificación existente se realizarán en horarios adecuados, buscando la minimización de las molestias a la población existente. Se efectuarán riegos con agua para evitar el levantamiento de polvo.

- Se procederá durante la demolición de las edificaciones existentes que ocupen la parcela de equipamiento a reciclar los materiales obtenidos de la demolición mediante la clasificación y separación de aquellos materiales susceptibles de ello, tales como vidrios, aluminios, madera, cables, etc., enviándolos a plantas de reciclaje. El resto de los escombros de la demolición deberán ser trasladados a vertedero autorizado.

DILIGENCIA: Se extiende a 10 folios, ha sido presentada y concuerda fielmente con su original. Las Palmas de Gran Canaria.

08 JUN 2009



Roberto de León Almeida  
Jefe de Negociado Administrativo  
de Apoyo a la COTMAC

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30-4-09, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.1 de la Ley 1/2007 de 11 de febrero de las Islas Canarias, ha acordado en su sesión de fecha 25-5-09.

[Handwritten signature and stamp]

# ANULADO

## NORMAS SUBSIDIARIAS TUINEJE

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente 4 de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

7 FEB. 2003

El Secretario de la Comisión:



### D) Retranqueos.

En las zonas de ordenanza ED, CD, EA, EC, ER, ES e ~~TE~~ los edificios tendrán carácter de exentos por sus cuatro fachadas, retranqueándose de los linderos un mínimo de 3.00 metros, salvo en fachada, que será libre. Se obliga al adosamiento a los linderos no constitutivos de alineación en caso de preexistencia de edificaciones medianeras, no dejando visto sector alguno de la medianera.

### E) Condiciones de equipamiento. Palmeral de Gran Tarajal.

En la zona del palmeral de Gran Tarajal calificada como urbana, con destino a parque (ZV), se cuidará especialmente de no alterar con equipamiento inadecuado el carácter natural de la misma.

Se procederá a su repoblación con palmeras datileras y tarajales procedentes del entorno, y eventualmente con especies arbustivas autóctonas propias de la zona, prohibiéndose cualquier tipo de plantación exótica. Se prohíbe la tala o ruina de cualquier tipo que afecte a ningún ejemplar de palmera o tarajal.

Se prohíbe la apertura de calles, carreteras o caminos a su través, así como la instalación de líneas eléctricas, telefónicas o de cualquier tipo, aéreas o subterráneas, excepción hecha de las instalaciones para riego.

Se autorizará la instalación de mobiliario (zonas de juegos infantiles, zonas de estancia), que nunca será de obra de fábrica (elementos muebles de madera o metal).

Los pavimentos, restringidos a las sendas peatonales y las áreas de juego o estancia, serán preferiblemente de picón, o de piedras o lajas, bordeadas con muretes de piedra del lugar, sin pintar ni enfoscar, de una altura máxima de 15 cm. Se prohíbe todo tipo de obra de vallado, movimiento de tierra, instalaciones de alumbrado público y anuncios de cualquier clase, todo ellos referido particular y exclusivamente a la zona del palmeral de Gran Tarajal calificada como parque urbano ZV.

D) Condiciones de equipamiento. Palmeral de Gran Tarajal.

En la zona del palmeral de Gran Tarajal calificada como urbana, con destino a parque (ZV), se cuidará especialmente de no alterar con equipamiento inadecuado el carácter natural de la misma.

Se procederá a su repoblación con palmeras datileras y tarajales procedentes del entorno, y eventualmente con especies arbustivas autóctonas propias de la zona, prohibiéndose cualquier tipo de plantación exótica. Se prohíbe la tala o ruina de cualquier tipo que afecte a ningún ejemplar de palmera o tarajal.

Se prohíbe la apertura de calles, carreteras o caminos a su través, así como la instalación de líneas eléctricas, telefónicas o de cualquier tipo, aéreas o subterráneas, excepción hecha de las instalaciones para riego.

Se autorizará la instalación de mobiliario (zonas de juegos infantiles, zonas de estancia), que nunca será de obra de fábrica (elementos muebles de madera o metal).

Los pavimentos, restringidos a las sendas peatonales y las áreas de juego o estancia, serán preferiblemente de picón, o de piedras o lajas bordadas con muretes de piedra del lugar, sin pintar ni enfoscar, de una altura máxima de 15 cms. Se prohíbe todo tipo de obra de vallado, movimiento de tierra, instalaciones de alumbrado público y anuncios de cualquier clase, todo ellos referido particular y exclusivamente a la zona del palmeral de Gran Tarajal calificada como parque urbano ZV.



CAPITULO III. NORMAS EN ZONAS APTAS PARA LA URBANIZACION.



## CAPITULO III. NORMAS EN ZONAS APTAS PARA LA URBANIZACION.

## 3.1. NORMAS DE PLANEAMIENTO.

## 3.1.1. GENERALIDADES.

## 3.1.1.1. Tipos de actuación.

## A) PLANES PARCIALES.

Tienen por objeto el desarrollo de las Normas en los terrenos incluidos en las áreas declaradas aptas para la urbanización, sin poder en ningún caso modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

## B) PROYECTOS DE URBANIZACION.

En las zonas aptas para la urbanización, tienen por finalidad la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales, sirviendo de base para la ejecución de las obras de urbanización definidas por aquéllos, sin que pueda modificar dichas determinaciones.

## 3.1.1.2. Zonas de actuación.

Las presentes Normas Subsidiarias determinan las siguientes zonas de actuación, diferenciadas por su uso global y nivel de intensidad.

A) Zonas de expansión de núcleos urbanos: intensivas (RI) y extensivas (RE).

B) Zonas destinadas a uso mixto residencial-turístico intensivo (MI).

C) Zonas destinadas a uso turístico intensivo (TI).

D) Zonas destinadas a uso industrial: exclusivo (IP), y con tolerancia residencial (IR).

## 3.1.1.3. Determinaciones y documentos.

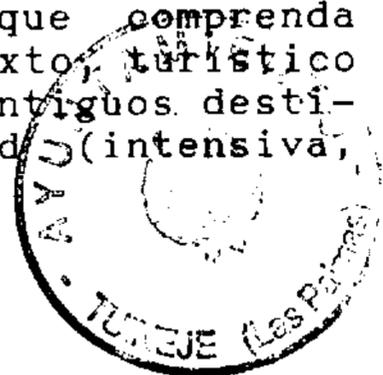
Las determinaciones y documentos que deben contener los Planes Parciales serán los definidos en los artículos 45 a 63 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Las que corresponden a los Proyectos de Urbanización serán las establecidas en los artículos 69 y 70 del citado Reglamento.

Los planos de situación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización se graficarán sobre los planos de ordenación 1:2,000 o 1:10,000 de las presentes Normas Subsidiarias.

## 3.1.1.4. Delimitación de sectores de actuación.

Los sectores de actuación serán fijados por los Planes Parciales, de acuerdo con los criterios que sobre forma y superficie se determinan en estas Normas para cada zona apta para la urbanización.

No podrá desarrollarse una actuación que comprenda terrenos destinados a diferente uso (expansión, mixto, turístico o industrial), aunque sí cuando integre terrenos contiguos destinados a un mismo uso, pero con diferente intensidad (intensiva, extensiva).



No se permitirán actuaciones delimitadas de tal forma que dejen entre sus límites y los de la zona (o los de actuaciones anteriores) sectores residuales de terreno que incumplan las condiciones de superficie o forma de la actuación mínima y que, por tanto, quedarían imposibilitados para su desarrollo. Se exceptúa de esta condición a los terrenos objeto de anterior planificación especial a que se alude en el apartado 3.1.4.4. de las presentes Normas.

#### 3.1.1.5. Sistema de actuación.

Las promociones de iniciativa privada en zonas aptas para la urbanización, se ejecutarán por el sistema de compensación definido en los arts 126 a 130 de la Ley del Suelo, desarrollados en los arts 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 3.1.1.6. Etapas y programa de actuación. Plazos.

Las etapas que señalará el Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización de cada actuación, serán de igual duración. Salvo para los Planes Parciales turísticos, cuyas condiciones se regulan en el apartado 3.1.4.3, las etapas no podrán ser en ningún caso más de 3, ni tener una duración superior a los 3 años cada una de ellas.

La inversión programada en la primera etapa no será inferior a la que resultaría de dividir la inversión total de la actuación por el número de etapas establecido.

El Plan de Etapas garantizará la puesta en servicio de las reservas de suelo dotacional y los servicios de agua, saneamiento, electricidad y vialidad, de forma que en ningún momento pueda producirse infradotación de equipamiento o infraestructura.

El Proyecto de Urbanización habrá de presentarse en el Ayuntamiento plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial.

A efectos de cumplimiento, se entenderá que la primera etapa dará comienzo al día siguiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

No podrán comenzar las obras de urbanización de una etapa ni la venta de parcelas comprendidas en ella hasta que no se hayan concluido las obras de urbanización de la etapa anterior.

#### 3.1.1.7. Condiciones y definiciones de uso y edificación. Plazos.

Los Planes Parciales se atenderán a las definiciones y condiciones generales contenidas en el Capítulo I de las presentes ordenanzas, sin perjuicio de ampliarlas o complementarlas con aquellas otras que las características específicas de cada actuación aconsejen.

Salvo en los Planes Parciales turísticos, que se registrarán por lo establecido en el apartado 3.1.4.3, los Planes Parciales establecerán el plazo máximo para solicitud de licencias contado a partir de la finalización de las obras de urbanización de la etapa correspondiente, que no podrá ser superior a 2 años.



### 3.1.1.8. Zona de influencia costera.

De acuerdo con lo establecido en el art 30 de la Ley de Costas y 58 de su Reglamento General, la zona de influencia tendrá una profundidad de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar.

La edificabilidad de esta zona no podrá superar la edificabilidad media del suelo apto para la urbanización clasificado en todo el término municipal, que es de  $0.3083 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

En la ordenación de terrenos situados dentro de esta zona, se evitará la formación de pantallas arquitectónicas costeras y la acumulación de volúmenes, previéndose aparcamientos para el servicios de las playas, que se ubicarán fuera de la servidumbre de tránsito.



### 3.1.2. ZONAS DE EXPANSION DE NUCLEOS URBANOS (RI, RE).

#### 3.1.2.1. Ambito.

Serán de aplicación estas normas particulares de planeamiento para los terrenos incluidos dentro de zonas aptas para la urbanización con destino a residencia permanente delimitadas en los planos de ordenación correspondientes como zonas de expansión de los núcleos urbanos, con carácter intensivo (RI) o extensivo (RE).

#### 3.1.2.2. Sectores de actuación. Delimitación.

El sector de actuación es único para cada uno de los núcleos urbanos, por lo que habrá de comprender la totalidad de los terrenos delimitados como área apta para la urbanización. Se hace excepción única de Tarajalejo, donde se delimitan dos zonas de expansión, intensiva una, extensiva la otra, que podrán desarrollarse conjuntamente en un sólo Plan Parcial que abarque la totalidad de los terrenos de ambos sectores; o bien desarrollarse separadamente, con la condición de que no podrá entonces tramitarse el Plan referido a la zona extensiva en tanto no haya sido aprobado definitivamente el correspondiente a la zona intensiva.

#### 3.1.2.3. Ordenación.

La ordenación de las zonas de expansión de los núcleos urbanos se realizará siguiendo el criterio básico de su unidad con los cascos urbanos a los que sirven de extensión.

En los planos de ordenación de los núcleos, que forman parte de la documentación de las presentes Normas, se esquematiza para cada sector la situación del equipamiento así como la vía o vías fundamentales de articulación de la zona, definidas en relación con el viario y estructura general del núcleo urbano.

En general, y dentro de las características propias de cada núcleo, se recomienda una mayor densidad de edificación alrededor del núcleo de equipamiento o centro de la zona de expansión, y menor hacia la periferia.

#### 3.1.2.4. Usos y zonificación.

Se aplicarán las Normas de Edificación definidas en el apartado 2.3. (Normas de edificación en suelo urbano). El Plan Parcial se atenderá obligatoriamente a las zonas de ordenanza y condiciones allí establecidas para cada una.

En cada sector de expansión se desarrollarán sólo los tipos de edificación fijados por las Normas para áreas similares del núcleo concreto que se pretende extender, y con los mismos criterios de ordenación desarrollados en ese núcleo. En cada uno de los sectores de expansión podrá establecerse edificación residencial solamente de alguno o algunos de los tipos que a continuación se enumeran para la extensión de cada núcleo:

Tuineje: ordenanzas A, B, D o E.

Tiscamanita y Las Playas: ordenanzas A, B, C o D.

Tarajalejo y Giniginámar: ordenanzas B, C, D o E.

Gran Tarajal: ordenanzas B, C, D o E.



### 3.1.2.5. Edificabilidad y densidad.

La edificabilidad superficial bruta máxima, y la densidad máxima admisibles serán las siguientes:

#### A) USO INTENSIVO (RI).

Edificabilidad bruta máxima, incluido equipamiento, de  $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea.

#### B) USO EXTENSIVO (RE).

Edificabilidad máxima, incluido equipamiento,  $0.35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Densidad máxima, 31.5 viviendas/ha.

### 3.1.2.6. Condiciones de edificación y parcelación.

Serán las establecidas para cada ordenanza residencial y dotacional en el apartado 2.3. de las presentes Normas, así como en las condiciones generales del Capítulo I.

### 3.1.2.7. Equipamiento.

Se ubicará en las áreas determinadas para reserva de equipamiento en los planos de ordenación correspondientes, y de acuerdo con las dimensiones y condiciones establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre Reserva de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales.

De acuerdo con la extensión y población de los sectores, la reserva de suelo para equipamiento será como mínimo el 16% de la superficie del sector en las zonas de expansión de Tiscamanita y Las Playas; del 18% en Tarajalejo; y del 20% en Tuineje, Giniginámar y Gran Tarajal.

La reserva de suelo para espacios libres de dominio y uso públicos será como mínimo el 10% de la superficie total de cada sector de expansión, no computando para su cálculo las zonas de defensa de viales, ni aquéllas que no alcancen las dimensiones establecidos en el citado Anexo. Se procurará que una zona peatonal o plaza sea el centro del núcleo de expansión, concentrando a su alrededor el equipamiento y localizando a su lado la zona verde dominante del sector. Otras zonas verdes menores podrán situarse, en su caso, para servicio de los subsectores, especialmente como áreas de juegos infantiles. La zona central peatonal y verde será el centro de la posible red de itinerarios peatonales separados del tránsito rodado.

La reserva de suelo mínima para Centros Docentes será de  $10 \text{ m}^2/\text{vivienda}$  en las zonas de expansión de Las Playas, y  $12 \text{ m}^2/\text{vivienda}$  en el resto de los sectores.

La reserva de suelo para parques deportivos será de  $6 \text{ m}^2/\text{vivienda}$ , como mínimo, para los sectores de expansión de Tuineje, Tiscamanita, Tarajalejo, Giniginámar y Gran Tarajal.

Para equipamiento comercial y social se reservará suelo con capacidad mínima edificatoria de  $3 \text{ m}^2$  construídos por vivienda en las zonas de expansión de Giniginámar y Las Playas;  $4 \text{ m}^2/\text{vivienda}$  en Tiscamanita, Tarajalejo y Gran Tarajal, y  $6 \text{ m}^2/\text{vivienda}$  en la zona de expansión de Tuineje.



### 3.1.3. ZONAS DESTINADAS A USO MIXTO (MI, ME).

#### 3.1.3.1. Ambito.

Será de aplicación a las zonas delimitadas como aptas para la urbanización con destino mixto residencial-turístico en los Valles de Gran Tarajal (MI) y Aceitún (ME).

#### 3.1.3.2. Sectores de actuación. Delimitación.

En caso de no realizarse un sólo Plan Parcial referido a la totalidad de cada valle, se admitirá la delimitación por el Plan Parcial de dos único sectores en cada valle, con la condición de que la línea de separación entre ambos constituya un trazo apreciablemente recto en dirección sensiblemente de este a oeste, definiendo un sector sur y otro norte. La superficie de un sector no será inferior a las 50 hectáreas, y será obligatoria la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector sur antes de que pueda tramitarse el correspondiente al sector norte.

#### 3.1.3.3. Usos.

Los dos usos predominantes a que se destinarán ambas zonas serán el residencial permanente y el residencial turístico u hotelero. Dentro de ellos, el Plan Parcial establecerá zonas según el uso predominante de cada una, y concretamente:

##### A) RESIDENCIAL PERMANENTE.

Especificando los diferentes tipos de edificación residencial, estableciendo con criterio restrictivo la tolerancia o compatibilidad con usos de tipo industrial o de almacenamiento, y como mínimo con las condiciones generales de uso y edificación definidas en el Capítulo I de estas Normas.

Como mínimo el 50% de la superficie construible, excluido el equipamiento edificable, estará destinada a uso residencial permanente.

##### B) RESIDENCIAL TURISTICO Y DE 2ª RESIDENCIA.

Especificando el destino a hoteles, hoteles-apartamento, apartamentos, bungalows, villas o viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

##### C) EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

Detallando usos comerciales y administrativos públicos y privados, centros docentes en niveles de Preescolar, EGB o Enseñanza Primaria, y Enseñanza Media o Secundaria, Parques Deportivos y equipamiento social, distinguiendo al menos usos sanitario, asistencial, administrativo, cultural, recreativo, club de ancianos y religioso.

##### D) ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS.

Con diferenciación de áreas peatonales, jardines, áreas de juegos infantiles; así como viales, con zonas de defensa, y aparcamientos.

#### 3.1.3.4. Ordenación.

Se establecerá un área principal de equipamiento y servicios en cada sector, relacionadas entre sí y con el viario peatonal y rodado que structure la zona. Estas áreas serán más densas y tendrán una estructura más urbana que el resto del territorio de la zona, predominando las calles tradicionales, y

### 3.1.3. ZONAS DESTINADAS A USO MIXTO (MI).

#### 3.1.3.1. Ambito.

Será de aplicación a las zonas delimitadas como aptas para la urbanización con destino mixto residencial-turístico en el Valle de Gran Tarajal.

#### 3.1.3.2. Sectores de actuación. Delimitación.

En caso de no realizarse un sólo Plan Parcial referido a la totalidad de la zona, se admitirá la delimitación por el Plan Parcial de dos único sectores, con la condición de que la línea de separación entre ambos constituya un trazo apreciablemente recto en dirección sensiblemente de este a oeste, definiendo un sector sur y otro norte. La superficie de cada sector no será inferior a las 50 hectáreas, y será obligatoria la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector sur antes de que pueda tramitarse el correspondiente al sector norte.

#### 3.1.3.3. Usos.

Los dos usos predominantes a que se destinarán ambas zonas serán el residencial permanente y el residencial turístico u hotelero. Dentro de ellos, el Plan Parcial establecerá zonas según el uso predominante de cada una, y concretamente:

##### A) RESIDENCIAL PERMANENTE.

Especificando los diferentes tipos de edificación residencial, estableciendo con criterio restrictivo la tolerancia o compatibilidad con usos de tipo industrial o de almacenamiento, y como mínimo con las condiciones generales de uso y edificación definidas en el Capítulo I de estas Normas.

Como mínimo el 50% de la superficie construible, excluido el equipamiento edificable, estará destinada a uso residencial permanente.

##### B) RESIDENCIAL TURISTICO Y DE 2ª RESIDENCIA.

Especificando el destino a hoteles, hoteles-apartamento, apartamentos, bungalows, villas o viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

##### C) EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

Detallando usos comerciales y administrativos públicos y privados, centros docentes en niveles de Preescolar, EGB o Enseñanza Primaria, y Enseñanza Media o Secundaria, Parques Deportivos y equipamiento social distinguiendo al menos usos sanitario, asistencial, administrativo, cultural, recreativo, club de ancianos y religioso.

##### D) ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS.

Con diferenciación de áreas peatonales, jardines, áreas de juegos infantiles, así como viales, con zonas de defensa, y aparcamientos.

#### 3.1.3.4. Ordenación.

Se establecerá un área principal de equipamiento y servicios en cada sector, relacionadas entre sí y con el espacio peatonal y rodado que estructure la zona. Estas áreas serán más densas y tendrán una estructura más urbana que el resto del territorio de la zona, predominando las calles tradicionales y



prevaleciendo la circulación peatonal sobre la rodada, a base de un sistema de plazas y calles peatonales, y una red viaria rodada perimetral con playas de aparcamiento cercanas a los puntos centrales de las mismas. Las áreas centrales se dispondrán en la zona más llana de ambas zonas mixtas, y tendrán tolerancia residencial para evitar vacíos de actividad.

La zonificación procurará la separación funcional entre los sectores destinados a uso turístico y los residenciales permanentes, siendo comunes total o parcialmente las zonas centrales de equipamiento y servicios.

La ordenación general se apoyará asimismo en los sistemas generales de espacios libres y de ocio que ambas zonas contienen.

#### 3.1.3.5. Edificabilidad y densidad.

A) ME. Edificabilidad máxima 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, densidad máxima 20 viv/ha (80 hab/ha).

B) MI. Sectores destinados a uso residencial permanente: edificabilidad máxima 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, densidad máxima 35 viv/ha. Sectores destinados a uso turístico y 2ª residencia: edificabilidad máxima de 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, densidad máxima 80 hab/ha.

#### 3.1.3.6. Condiciones de edificación y parcelación.

El Plan Parcial justificará la parcelación establecida para cada uso o zona en función de las características del mismo, y las del conjunto de la actuación.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas, pudiendo reservarse un 10% de la superficie construible para edificaciones de 4ª planta, cuidando evitar las distorsiones, y utilizando las alturas como hitos dentro del paisaje urbano.

#### 3.1.3.7. Equipamiento.

##### A) SISTEMAS GENERALES.

1. ME. El Plan Parcial reservará el 5% de su suelo con destino a un parque urbano que se ubicará concentrado en una zona de la máxima accesibilidad interior y exterior, y preferentemente unido sin solución de continuidad a parte del equipamiento libre propio del Plan Parcial. Si el Valle fuera desarrollado mediante 2 Planes Parciales, ambos ubicarán sus respectivos Parques Urbanos sobre la linde de separación de los sectores, configurando un espacio verde común sin solución de continuidad.

2. MI. Se reservarán 7 hectáreas, que se dispondrán en situación central dentro de la actuación, con destino a parques urbanos públicos dentro del sistema general de espacios libres. Para uso de área de ocio, dentro del sistema general, se reservarán 3.5 hectáreas, igualmente en situación central. Su destino será de parque deportivo y otras actividades recreativas.

##### B) EQUIPAMIENTO A NIVEL DE PLAN PARCIAL.

La reserva de suelo se calculará para la zona residencial de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Para la zona turística, se estará a lo dispuesto en el apartado 3.1.4.9. El módulo a aplicar a cada zona en función de las Unidades de Vivienda contempladas en el citado Anexo, será el correspondiente a la suma total de viviendas y plazas turísti-

cas del sector de suelo apto para la urbanización mixta.

Además de las condiciones establecidas en el Anexo citado, no serán computables, a efectos de la reglamentaria reserva, los espacios libres de dominio y uso públicos situados en terrenos con pendientes iguales o superiores al 10%, así como los destinados a protección de viales.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29-3-93 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



**ANULADO**

prevaleciendo la circulación peatonal sobre la rodada, a base de un sistema de plazas y calles peatonales; y una red viaria rodada perimetral, con playas de aparcamiento cercanas a los puntos centrales de las mismas. Las áreas centrales se dispondrán en la zona más llana de ambas zonas mixtas, y tendrán tolerancia residencial, para evitar vacíos de actividad.

La zonificación procurará la separación funcional entre los sectores destinados a uso turístico y los residenciales permanentes, siendo comunes total o parcialmente las zonas centrales de equipamiento y servicios.

La ordenación general se apoyará asimismo en los sistemas generales de espacios libres y de ocio que ambas zonas contienen.

3.1.2. Edificabilidad y densidad. Simultáneamente los Planes Sectores destinados a uso residencial permanente: edificabilidad máxima 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, densidad máxima 35 viv/ha. Sectores destinados a uso turístico y 25% residencial: edificabilidad máxima de 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, densidad máxima 80 hab/ha.

3.1.3.6. Condiciones de edificación y parcelación. El Plan Parcial justificará la parcelación establecida para cada zona en función de las características del mismo, y a nivel conjunto de la actuación. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas, pudiendo reservarse un 75% de la superficie construible para edificaciones de 4ª planta, cuidando evitar las distorsiones, y utilizando las alturas como hitos dentro del paisaje urbano.

3.1.3.7. Equipamiento. Se reservará un espacio de 2 años

A) SISTEMAS GENERALES. Se reservarán 7 hectáreas, que se dispondrán en situación central dentro de la actuación, con destino a parques urbanos públicos dentro del sistema general de espacios libres. Para uso de área de ocio, como sistema general, se reservará 1 hectárea, igualmente en situación central. Su destino será de parques deportivos y otras actividades recreativas.

B) OCUPAMIENTO A NIVEL DE PLAN PARCIAL. La reserva de suelo se calculará para la zona residencial de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Para la zona turística, se estará a lo dispuesto en el apartado 3.1.4.9. El módulo a aplicar a cada zona en función de las Unidades de Viviendas contempladas en el citado Anexo, será el correspondiente a la suma total de viviendas y plazas turísticas del sector de suelo apto para la urbanización mixta.

Además de las condiciones establecidas en el Anejo citado, no serán computables, a efectos de la reglamentaria reserva, los espacios libres de dominio y uso públicos situados en terrenos con pendientes iguales o superiores al 10%, así como los destinados a protección de viales.

El presente Reglamento de Urbanización...

**ANULADO**

**ANULADO**

**ANULADO**



### 3.1.4. ZONAS DESTINADAS A USO TURISTICO.

#### 3.1.4.1. Ambito.

Serán de aplicación estas normas particulares en las zonas aptas para la urbanización con destino turístico que se grafían en los correspondientes planos de ordenación.

#### 3.1.4.2. Oferta de suelo turístico.

En los 8 años de vigencia de las Normas no se considera oportuno ni conveniente que se encuentren en vigor, simultáneamente, Planes Parciales aprobados en aplicación de las mismas, la suma de cuya capacidad de alojamiento turístico sea superior a los 15,000 habitantes.

El Ayuntamiento tramitará simultáneamente los Planes Parciales presentados, a partir de un período no inferior a seis meses ni superior a un año. Si la aprobación definitiva de los expedientes remitidos implicase la superación de la capacidad de alojamiento establecida, el Ayuntamiento acompañará un Informe evaluando el grado de conveniencia de la aprobación de los diferentes Planes, en base a criterios de mayor calidad urbanística y alojativa, menor densidad, mayores reservas de equipamiento, mayores cesiones al Ayuntamiento, y otras circunstancias que permitan a la administración actuante una evaluación objetiva de la conveniencia de la aprobación, de acuerdo con lo establecido en el art 58.a. del Reglamento de Planeamiento para los Planes parciales de Normas Subsidiarias Municipales.

#### 3.1.4.3. Garantía de ejecución.

Las etapas en que se habrá de dividir la ejecución de las zonas de urbanización tendrán una duración máxima de 2 años cada una.

El plazo total de ejecución de la actuación será, como máximo, de 4 años para las actuaciones con superficie no superior a 50 has. Para las actuaciones con superficie entre 50 y 100 has, el plazo de ejecución no superará los 6 años. Para las de superficie superior a 100 has, el plazo máximo será de 8 años.

Cuando los Planes Parciales se refieran a urbanizaciones turísticas de iniciativa privada, deberán establecer, como complemento a los compromisos establecidos en el art 46 del Reglamento de Planeamiento y como ampliación del Plan de Etapas, un programa detallado de obras de urbanización, implantación de servicios y cesión de terrenos para equipamiento, definido gráficamente sobre plano y documentalmente en avance de presupuesto, señalando las realizaciones concretas por plazos anuales. El proyecto de urbanización correspondiente efectuará un anexo de mediciones y presupuesto separados por anualidades comprometidas, que asimismo se grafiarán en plano.

Si se produjese incumplimiento de estas anualidades, el Ayuntamiento podrá considerar incumplidos los compromisos contraídos, sin esperar al vencimiento de etapas del Plan, y podrá iniciar el proceso correspondiente. A estos efectos, el comienzo de la 1ª etapa se computará a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



ESTA COPIA ES FIEL REPRODUCCION  
DE SU ORIGINAL.

LAS PALMAS DE G.C. 4 de 11 de 1994

EL FUNCIONARIO



NORMAS SUBSIDIARIAS DE TUINEJE. -

Además de lo dispuesto, con carácter general, en el anterior apartado 3.1.1.6, los Planes Parciales que desarrollen los distintos sectores de suelo apto para la Urbanización destinado a uso turístico, deberán presentarse en el Ayuntamiento en el plazo máximo de 1 año a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. El Proyecto de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial. Las licencias de edificación habrán de solicitarse antes de los 6 meses de terminada la urbanización de la etapa correspondiente.

3.1.4.4. Sectores de actuación. Delimitación.

A) TERRENOS CON P.E.O.T.

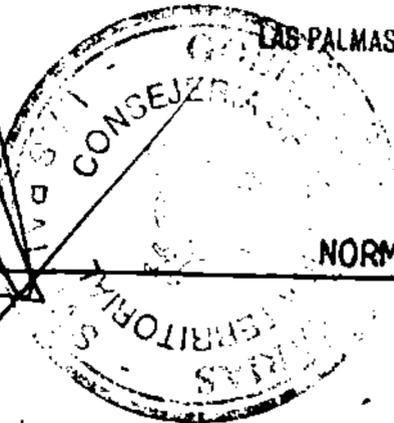
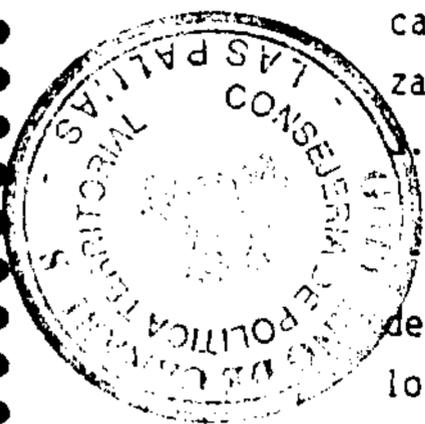
En los terrenos que fueron objeto en su día de un Plan Especial de Ordenación Turística aprobado definitivamente (o la parte restante de los mismos que no hay sido clasificado como suelo urbano o rústico por las Normas Subsidiarias) se podrán promover Planes Parciales sin condicionantes de forma y superficie mínima, abarcando la totalidad de aquellos terrenos o la parte que las Normas hayan clasificado como aptos para la Urbanización. Cuando entre los límites así fijados y los límites de la zona apta para la urbanización, o las lindes de otros Planes Parciales aprobados, queden franjas de terreno que no cumplan las condiciones mínimas de forma y superficie, se recomienda su planificación conjunta con los terrenos anteriores. De no ser así, se admitirá que estos terrenos no contenidos en Planes Parciales aprobados anteriormente, y que incumplen por efecto de ellos la normativa de forma y superficie, constituyan un sector de actuación sin otro condicionante que la exigencia de que su superficie sea igual o superior a 10 has.

B) TERRENOS RESTANTES.

Los sectores de actuación sobre terrenos no comprendidos en el párrafo anterior, serán fijados por los respectivos Planes Parciales, con las condiciones siguientes, además de las expresadas en el apartado 3.1.1.4 - (Suelo apto para la Urbanización, Generalidades):

1. Superficie no inferior a 25 hectáreas.
2. Asegurar la conexión necesaria a vía insular o municipal.
3. Forma más o menos regular en planta, sin entrantes ni salientes bruscos, pudiendo inscribirse en ellos una circunferencia de diámetro no inferior a 300 metros.

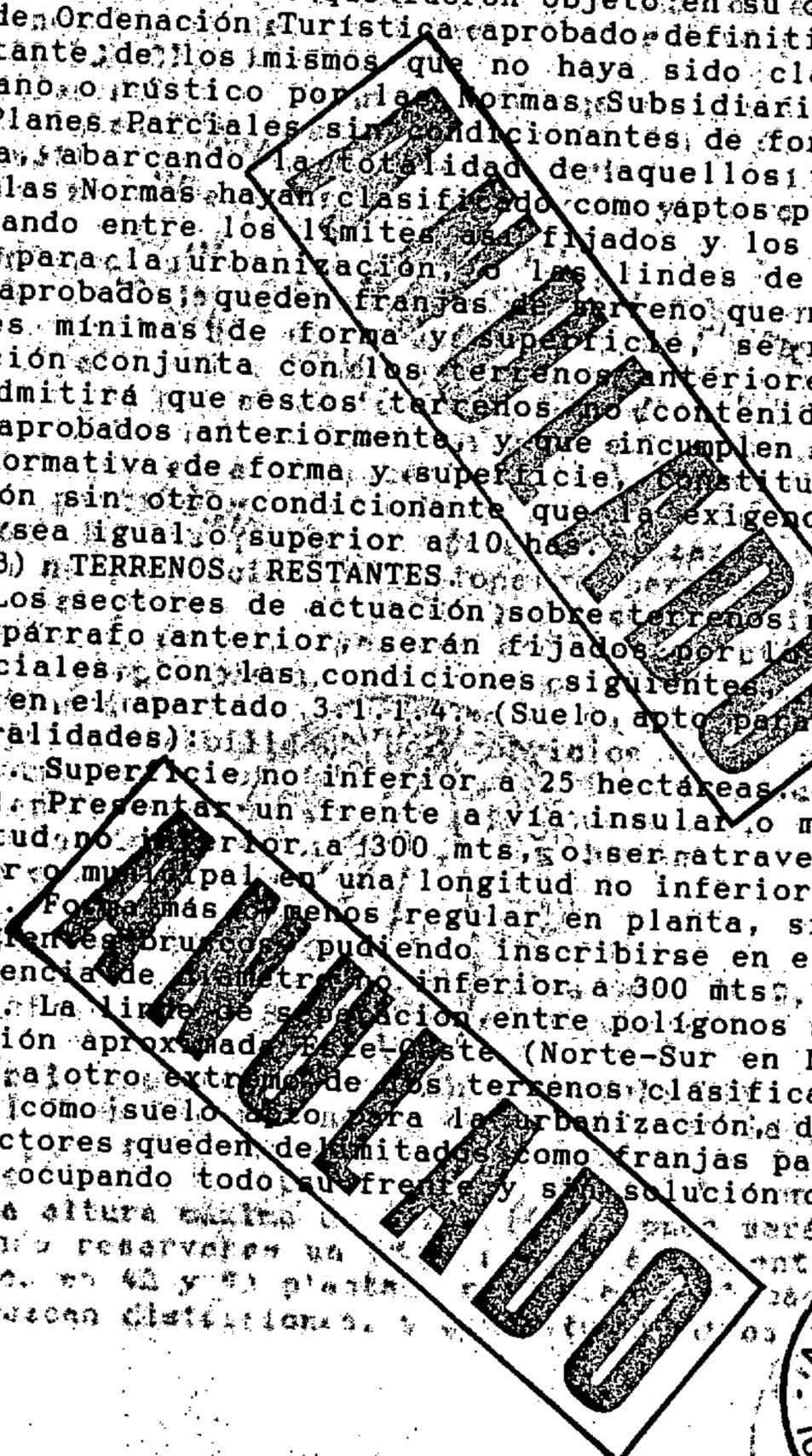
27-10-94  
El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente  
El Ayuntamiento de Tuineje



3.1.4.3 Además de lo dispuesto, con carácter general, en el anterior apartado 3.1.1.6, los Planes Parciales que desarrollen los distintos sectores de suelo apto para la urbanización destinado a uso turístico, deberán presentarse en el Ayuntamiento en el plazo máximo de 1 año a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. El Proyecto de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial. Las licencias de edificación habrán de solicitarse antes de los 6 meses de terminada la urbanización de la etapa correspondiente a establecimientos de 4-5 estrellas; y de 3 estrellas, la restante.

3.1.4.4. Sectores de actuación. Delimitación.

Incluye (A) TERRENOS CON P.E.O. Tando unos comerciales, administrativos En los terrenos que fueron objeto en su día de un Plan Especial de Ordenación Turística aprobado definitivamente (o la parte restante de los mismos que no haya sido clasificada como suelo urbano o rústico por las Normas Subsidiarias), se podrán promover Planes Parciales sin condicionantes de forma y superficie mínima, abarcando la totalidad de aquellos terrenos o la parte que las Normas hayan clasificado como aptos para la urbanización. Cuando entre los límites asignados y los límites de la zona apta para la urbanización, o los lindes de otros Planes Parciales aprobados, queden franjas de terreno que no cumplan las condiciones mínimas de forma y superficie, se recomienda su planificación conjunta con los terrenos anteriores. De no ser así, se admitirá que estos terrenos no contenidos en Planes Parciales aprobados anteriormente, y que incumplen por efecto de ellos la normativa de forma y superficie, constituyan un sector de actuación sin otro condicionante que la exigencia de que su superficie sea igual o superior a 10 has. (B) TERRENOS RESTANTES. En la zona inmediata Los sectores de actuación sobre terrenos no comprendidos en el párrafo anterior, serán fijados por los respectivos Planes Parciales, con las condiciones siguientes, además de las expresadas en el apartado 3.1.1.4: (Suelo apto para la urbanización, Generalidades): 1. Superficie no inferior a 25 hectáreas. 2. Presentar un frente a vía insular o municipal en longitud no inferior a 1300 mts, o ser atravesado por vía insular o municipal en una longitud no inferior a 200 mts. 3. Forma más o menos regular en planta, sin entrantes salientes o huecos, pudiendo inscribirse en ellos una circunferencia de diámetro inferior a 300 mts. 4. La línea de separación entre polígonos se trazará en dirección aproximada Este-Oeste (Norte-Sur en Las Playas), de uno al otro extremo de los terrenos clasificados en cada cuenca como suelo apto para la urbanización, de forma que los sectores queden delimitados como franjas paralelas a la línea costera, ocupando todo su frente y sin solución de continuidad. La altura máxima de los edificios no podrá ser superior a 4 y 5 plantas que no produzcan distorsiones urbanas.



#### 3.1.4.5. Usos.

La superficie de actuación se organizará en zonas según el uso predominante en cada una de ellas, y concretamente en:

##### A) RESIDENCIAL.

Especificando su destino a hoteles, hoteles-apartamento, apartamentos, bungalows, villas, o viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

Al menos el 30 % de la edificabilidad residencial total se destinará a uso hotelero. Como mínimo la mitad de la edificabilidad hotelera se destinará a establecimientos de 4-5 estrellas; y de 3 estrellas, la restante.

##### B) EQUIPAMIENTO.

Incluye servicios, distinguiendo usos comerciales, administrativo público, administrativo privado, docente, cultural, asistencial y social, sanitario, recreativo y deportivo.

##### C) ESPACIOS LIBRES.

Con diferenciación de áreas peatonales, jardines, áreas de juegos infantiles, separando los de uso y dominio públicos de aquéllos que tengan carácter privado; así como viales, con sus zonas de defensa, en su caso, y aparcamientos.

#### 3.1.4.6. Ordenación.

La zona de equipamiento y servicios tendrá carácter central, con predominio del tránsito peatonal y aneja a la zona verde principal. Podrá tener una concentración de actividad y edificación mayor que el resto de la actuación, pudiendo preverse tolerancia residencial en la misma para evitar vacíos de actividad. A partir de esta zona central, se establecerá la red de itinerarios peatonales que enlace las diferentes zonas de la urbanización. En las playas no podrá realizarse ningún tipo de edificación ni plantación provisional o permanente. En la zona inmediata a las playas se dispondrá un paseo marítimo peatonal de 6 mts de anchura, como mínimo, con accesos directos desde la red viaria y a la propia playa. Los terrenos inmediatamente posteriores se destinarán a zonas verdes y zonas libres de uso público con muy baja edificabilidad, con servicios de la playa (vestuarios, restaurantes y otros). Se proyectarán aparcamientos para visitantes en la cercanía de la playa, fuera de la zona de servidumbre de tránsito, y separadas de las destinadas al servicio de los residentes.

#### 3.1.4.7. Edificabilidad y densidad.

La edificabilidad bruta máxima será de  $0.25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . La densidad máxima será de 80 habitantes/hectárea.

#### 3.1.4.8. Condiciones de edificación y parcelación.

El Plan Parcial habrá de justificar la parcelación establecida para cada sector y uso en función de las características de los mismos, del territorio, y del núcleo en su conjunto.

La altura máxima de las edificaciones será de 3 plantas, pudiendo reservarse un 5% del aprovechamiento total para edificaciones en 4ª y 5ª plantas, cuidando su ubicación a fin de que no produzcan distorsiones, y constituyan hitos en el paisaje urbano.



#### 3.1.4.9. Equipamiento.

El Plan Parcial reservará el 5% de su suelo con destino a un parque urbano que se ubicará concentrado en una zona de la máxima accesibilidad interior y exterior, y preferentemente unido sin solución de continuidad a parte del equipamiento libre propio del Plan Parcial.

En el caso de que una cuenca se desarrolle un Plan Parcial que no abarque la totalidad del suelo apto para la urbanización clasificado en la misma, el parque urbano se ubicará de forma que quede lindando con el resto del suelo urbanizable. El Plan Parcial que se desarrolle posteriormente en los terrenos colindantes, habrá de ubicar su propio parque urbano como prolongación del preexistente, configurando un espacio verde común sin solución de continuidad.

Las reservas de equipamiento establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento se incrementarán, en situación idéntica a la señalada para el Parque Urbano, en un 50% el Parque Deportivo, un 50% los jardines y un 50% el equipamiento social, debiendo para este último distinguir especialmente las reservas concretas destinadas a los usos cultural, recreativo y de ocio (salas de espectáculos, salones de juego, discotecas, cines, teatros, gimnasios, saunas, salones de masajes, minigolf, piscinas de recreo, parques acuáticos, jardines botánicos, etc). Los equipamientos establecidos por encima de los mínimos reglamentarios podrán tener carácter privado o público, debiéndose hacer constar tal extremo en las determinaciones del Plan Parcial.

No serán computables a efectos de la reglamentaria reserva, aquellos espacios libres de dominio y uso públicos situados en terrenos con pendiente superior al 10%, en zona de defensa de viales, y en la periferia montañosa del sector de actuación.

El equipamiento docente correspondiente a la población turística podrá acumularse al Sistema de Servicios de Interés Público y Social, excepción hecha de los destinados a preescolar y guardería.

Cuando se programe la ejecución completa de un campo de golf en la 1ª etapa de un Plan Parcial que desarrolle un sector turístico, la totalidad de su superficie podrá computar como destinada al exceso de equipamiento del Sistema de Servicios de Interés Público y Social y Parque Deportivo.



### 3.1.5. ZONAS INDUSTRIALES (IP, IR).

#### 3.1.5.1. Ambito.

La presente ordenanza particular será de aplicación a los Planes Parciales que se promuevan dentro de la zona delimitada como apta para la urbanización con destino exclusivamente industrial en el Llano de la Higuera, y con destino industrial con tolerancia residencial en la zona del Cruce, al norte de Gran Tarajal.

#### 3.1.5.2. Sectores de actuación. Delimitación.

##### A) USO INDUSTRIAL (IP).

Los sectores de actuación serán fijados por los Planes Parciales, con las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima, 10 hectáreas.
2. Forma rectangular. En el Llano de la Higuera: banda paralela a la carretera general, de 200 mts de profundidad, medidos a partir de la franja de 30 mts de protección de la carretera.
3. En caso de existir, en la misma banda de la carretera, un Plan Parcial aprobado provisional o definitivamente, no podrá establecerse un nuevo sector de actuación que no quede adosado a aquél, a fin de garantizar la continuidad física de las urbanizaciones.

##### B) USO INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (IR).

Deberá desarrollarse mediante un solo Plan Parcial que abarque la totalidad del suelo clasificado IR.

#### 3.1.5.3. Usos.

##### A) ZONA INDUSTRIAL (IP).

El uso será industrial y de almacenamiento, con tolerancia de oficinas anejas a la actividad correspondiente, y exclusión absoluta de viviendas, incluso las destinadas a guarda y vigilancia de las instalaciones. Se organizará en zonas según el uso predominante de cada una de ellas, y concretamente en pequeña industria, talleres y almacenes de Clase A; mediana industria y almacenes, de Clase B; gran industria y almacenes, de Clase C.

Las actividades insalubres, nocivas y peligrosas, deberán disponer de las medidas correctoras y protectoras establecidas legalmente.

##### B) ZONA INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (IR).

El uso predominante será el industrial y de almacenamiento, con tolerancia de oficinas y viviendas anejas a la actividad correspondiente. Se organizará en zonas según el uso predominante de cada una de ellas, y concretamente en:

1. Talleres artesanales, y pequeña industria, talleres y almacenes de Clase A, con tolerancia de viviendas en edificios mixtos.
2. Mediana industria y almacenes de Clase B, sin tolerancia de viviendas.

Se excluye el uso industrial para establecimientos de Clase C, y para los destinados a actividades insalubres, nocivas y peligrosas. Se excluyen igualmente las zonas destinadas exclusivamente a viviendas.

**ANULADO**

3.1.5. ZONAS INDUSTRIALES (IP, IR)

3.1.5.1. Ambito.

La presente ordenanza particular será de aplicación a los Planes Parciales que se promuevan dentro de la zona delimitada como apta para la urbanización con destino exclusivamente industrial en el Llano de la Higuera, y con destino industrial con tolerancia residencial en la zona del Cruce, al norte de Gran Tarajal.

3.1.5.2. Sectores de actuación. Delimitación.

A) USO INDUSTRIAL (IP). Los sectores de actuación serán fijados por los Planes Parciales con las siguientes condiciones:

3.1.5.2.1. Superficie mínima 10 hectáreas.

3.1.5.2.2. Forma rectangular. En el Llano de la Higuera: banda paralela a la carretera general, de 200 mts de profundidad, medidos a partir de la franja de 30 mts de protección de la carretera.

3.1.5.2.3. En caso de existir, en la misma banda de la carretera, un Plan Parcial aprobado provisional o definitivamente, no podrá establecerse un nuevo sector de actuación, que no quede adosado a aquel, a fin de garantizar la continuidad física de las urbanizaciones.

B) USO INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (IR). Deberá desarrollarse mediante un solo Plan Parcial que abarque la totalidad del suelo clasificado IR.

3.1.5.3. Uso.

A) ZONA INDUSTRIAL (IP). El uso será industrial y de almacenamiento, con tolerancia de oficinas anejas a la actividad correspondiente, y exclusión absoluta de viviendas, incluso las destinadas a guarda y vigilancia de las instalaciones. Se organizará en zonas según el uso predominante de cada una de ellas, concretamente en pequeña industria, talleres y almacenes de Clase A; mediana industria y almacenes, de Clase B; gran industria y almacenes, de Clase C. Las actividades insalubres, nocivas y peligrosas, deberán disponer de las medidas correctoras y protectoras establecidas legalmente.

B) ZONA INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (IR). El uso predominante será el industrial y de almacenamiento, con tolerancia de oficinas y viviendas anejas a la actividad correspondiente. Se organizará en zonas según el uso predominante de cada una de ellas, y concretamente en:

1. Talleres artesanales, y pequeña industria, talleres y almacenes de Clase A, con tolerancia de viviendas en edificios mixtos.

2. Mediana industria y almacenes de Clase B, sin tolerancia de viviendas.

Se excluye el uso industrial para establecimientos de Clase C, y para los destinados a actividades insalubres, nocivas y peligrosas. Se excluyen igualmente las zonas destinadas exclusivamente a viviendas.



**C) AMBAS ZONAS (IP, IR).**

Además de los usos señalados para cada tipo de suelo industrial, se definirán zonas destinadas a:

1. Equipamiento y servicios, con previsión de usos comerciales, administrativo público, deportivo y social, que se diferenciará al menos en sanitario y asistencial.

2. Espacios libres, con diferenciación de áreas peatonales y jardines, así como viales, con sus zonas de defensa, en su caso, y aparcamientos.

Los usos industriales estarán condicionados por las prescripciones establecidas en los apartados 1.2.2.8. y 1.2.2.9. (Definiciones), 1.3.2.1. y 1.3.2.2. (Protección del medio ambiente) y 1.5.6. y 1.5.7. (Condiciones generales de uso y edificación).

**3.1.5.4. Ordenación.****A) ZONA INDUSTRIAL (IP).**

Se dispondrá una vía longitudinal principal, paralela a la carretera general, que discurrirá por el eje central de la actuación o, preferiblemente, por el borde exterior de la misma más alejado de la carretera, y nunca por el borde más cercano a la misma. La vía principal conectará con la general en un sólo punto situado, para el caso de los sectores de superficie inferior a 20 has, en un extremo de la actuación. En caso de existir ya un Plan Parcial aprobado en la banda contraria de la carretera, se procurará hacer coincidir la conexión de ambas actuaciones.

El equipamiento, igualmente en caso de actuaciones de superficie inferior a 20 has, se dispondrá en el extremo donde se ha de realizar la conexión con el viario municipal.

La siguiente actuación, que obligatoriamente habrá de adosarse a la preexistente, situará su equipamiento en estricto adosamiento a éste anterior, y utilizará la misma conexión a la carretera general.

**B) ZONA INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (IR).**

La ordenación se articulará alrededor de un viario principal perpendicular a la vía insular o municipal de acceso y que enlazará con aquélla a una distancia no inferior a 200 mts de los cruces de carretera existentes.

El equipamiento y la mayoría del espacio libre se situará en una localización central dentro del sector de actuación.

**3.1.5.5. Edificabilidad.****A) ZONA INDUSTRIAL (IP).**

Edificabilidad bruta máxima de 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2.45 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**B) ZONA INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (IR).**

Edificabilidad bruta máxima de 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**3.1.5.6. Condiciones de edificación y parcelación.**

Los Planes Parciales justificarán la parcelación establecida para cada sector y uso, en función de las características de los mismos, especialmente de la superficie y condiciones generales establecidas para los usos y actividades edificables.

**ANULADO**

3.1.5.4. AMBAS ZONAS (IP, IR). Además de los usos señalados para cada tipo de suelo industrial se definirán zonas destinadas a: Equipamiento y servicios, con previsión de usos Comerciales, Administrativo público, deportivo y social, que se diferenciará al menos en sanitario y asistencial.

2. Espacios libres, con diferenciación de áreas peatonales y jardines, así como viales, con sus zonas de defensa, en su caso, y aparcamientos.

Los usos industriales estarán condicionados por las prescripciones establecidas en los apartados 1.2.2.8. y 1.2.2.9. (Definiciones), 1.3.2.1. y 1.3.2.2. (Protección del medio ambiente) y 1.5.6 y 1.5.7. (Condiciones generales de uso y edificación).

**ANULADO**

3.1.5.5. Ordenación de la ZONA INDUSTRIAL (IP). Se dispondrá una vía longitudinal principal, paralela a la carretera general, que discurrirá por el eje central de la actuación, preferiblemente, por el borde exterior de la misma más alejado de la carretera, y una por el borde más cercano a la misma. La vía principal conectará con la general en un sólo punto situado, para el caso de los sectores de superficie inferior a 20 has, en un extremo de la actuación. En caso de existir un Plan Parcial aprobado en la zona, se procurará hacer coincidir la conexión de ambas actuaciones.

El equipamiento, igualmente en caso de actuaciones de superficie inferior a 20 has, se dispondrá en el extremo donde se ha de realizar la conexión con el viario municipal. La siguiente actuación, que obligatoriamente habrá de adosarse a la preexistente, situará su equipamiento en estricto adosamiento a éste anterior, y utilizará la misma conexión a la carretera general.

**ANULADO**

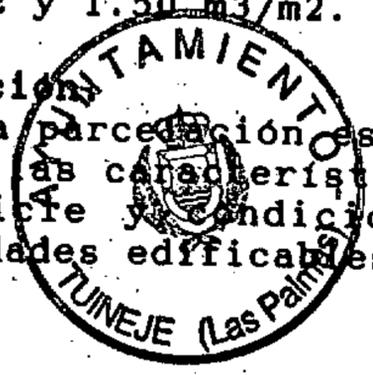
B) ZONA INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (IR). La ordenación se articulará a rededor de un viario principal perpendicular a la vía insular o municipal de acceso y que enlazará con aquella a una distancia no inferior a 200 mts de los cruces de carretera existentes.

El equipamiento y la mayoría del espacio libre se situará en una localización central dentro del sector de actuación.

**ANULADO**

3.1.5.5. Edificabilidad. A) ZONA INDUSTRIAL (IP). Edificabilidad bruta máxima de 0.33 m2/m2 y 2.00 m3/m2. B) ZONA INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (IR). Edificabilidad bruta máxima de 0.40 m2/m2 y 1.50 m3/m2.

3.1.5.6. Condiciones de edificación y parcelación. Los Planes Parciales justificarán la parcelación establecida para cada sector y uso, en función de las características de los mismos, especialmente de la superficie y condiciones generales establecidas para los usos y actividades edificables.



Las edificaciones destinadas a industrias de Clase B o C se retranquearán como mínimo 6 y 10 mts, respectivamente, de las fachadas, no debiendo superar la ocupación del 80%. Los almacenes de Clase B o C podrán disponerse adosados o en hilera, respetando los mismos retranqueos a fachada señalados para las industrias de Clase B y C, respectivamente. Los cuerpos de edificación no podrán tener una longitud superior a los 90 mts.

En la zona industrial con tolerancia residencial (IR), los talleres artesanales y las industrial y almacenes de Clase A podrán situarse en edificios destinados parcialmente a viviendas. En cualquier caso, la superficie construida destinada a viviendas en una parcela nunca podrá ser superior a la destinada a industria o almacén dentro de la misma parcela. En el conjunto del sector apto para este tipo de urbanización, las superficies construibles con destino a vivienda no podrán superar el 33% del total de superficie edificable destinada a usos no dotacionales, lo que se justificará con detalle en la Memoria del correspondiente Plan Parcial.

La altura máxima permitida en la zona apta para la urbanización exclusivamente industrial (IP), será de 7 mts a cara inferior del forjado de techo o alero y 10 mts a cumbre, exceptuándose los elementos puntuales especiales precisos para el ejercicio de la correspondiente actividad, en su caso (chimeneas, gruas, etc).

En la zona industrial con tolerancia residencial (IR), la altura máxima edificable será de 2 plantas y 8.00 mts, tanto a cumbre como a alero o cara inferior del último forjado.

### 3.1.5.7. Equipamiento.

#### A) ZONA INDUSTRIAL (IP).

Se reservará el 10 % de la superficie del sector para espacios libres de dominio y uso públicos; un 2%, como mínimo, con destino a parque deportivo; un 1%, al menos, para equipamiento comercial, y otro tanto para equipamiento social (especialmente administrativo, sanitario y asistencial). Se concentrará en un sólo conjunto, situado conforme a lo señalado en 3.1.5.4.

#### B) USO INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (IR).

Se reservará para equipamiento al menos el 16% de la superficie del sector, destinando un 10% a espacios libres de dominio y uso públicos, 2% a parque deportivo, 1% a equipamiento comercial y 3% a equipamiento social. Deberá reservarse suelo con destino a equipamiento docente, comercial y social con superficie y edificabilidad suficientes para cumplir las exigencias del Anexo del Reglamento de Planeamiento, en función de la población prevista.

Las edificaciones destinadas a industrias de Clase B o C se retranquearán como mínimo 7 y 10 mts, respectivamente, de las fachadas, y 6 y 10 mts, respectivamente, de los linderos laterales, no debiendo superar la ocupación el 50% y 40%, respectivamente. Los almacenes de Clase B o C podrán disponerse adosados o en hilera, respetando los mismos retranqueos a fachada señalados para las industrias de Clase B y C, respectivamente.

En la zona industrial con tolerancia residencial (IR), los talleres artesanales y las industrias y almacenes de Clase A podrán situarse en edificios destinados parcialmente a viviendas. En cualquier caso, la superficie construida destinada a viviendas en una parcela nunca podrá ser superior a la destinada a industria o almacén dentro de la misma parcela. En el conjunto del sector apto para este tipo de urbanización, las superficies construidas con destino a vivienda no podrán superar el 33% del total de superficie edificable destinada a usos no dotacionales, lo que se justificará con detalle en la Memoria del correspondiente plan parcial. La altura máxima permitida en la zona apta para la urbanización exclusivamente industrial (IP), será de 7 mts a cara inferior del forjado de techo y 10 mts a cumbrera, exceptuándose los elementos puntuales especiales precisos para el ejercicio de la correspondiente actividad, en su caso (chimeneas, gruas, etc).

En la zona industrial con tolerancia residencial (IR), la altura máxima edificable será de 2 plantas y 8 mts, tanto a cumbrera como a cara inferior del último forjado.

3.1. Equipamiento en ZONA INDUSTRIAL (IR). Se reservará el 10% de la superficie del sector para espacios libres de dominio y uso públicos; un 2%, como mínimo, con destino a parque deportivo; un 1%, al menos, para equipamiento comercial, y otro tanto para equipamiento social (especialmente administrativo, sanitario y asistencial). Se concentrará en un sólo conjunto, situado conforme a lo señalado en 3.1.5.4.

B) USO INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (IR). Se reservará para equipamiento al menos el 16% de la superficie del sector, destinando un 10% a espacios libres de dominio y uso públicos, 2% a parque deportivo, 1% a equipamiento comercial y 3% a equipamiento social. Deberá reservarse suelo con destino a equipamiento docente, comercial y social con superficie y edificios suficientes para cumplir las exigencias del Anexo de Reglamento de Planeamiento, en función de la población prevista.

Cada edificio deberá tener una altura mínima de 2,50 mts. y una altura máxima de 10 mts. a la cumbrera, debiendo ser superior a la altura libre, a menos que sea el 50% como máximo de la altura libre, a menos de la red viaria.

Cada edificio deberá tener una altura mínima de 2,50 mts. y una altura máxima de 10 mts. a la cumbrera, debiendo ser superior a la altura libre, a menos que sea el 50% como máximo de la altura libre, a menos de la red viaria.

ANULADO

ANULADO

ANULADO

ANULADO



### 3.2. NORMAS DE URBANIZACION.

Además de las Condiciones Generales de Urbanización contenidas en el anterior apartado 1.4., se observarán en el suelo apto para la urbanización, las condiciones que se enuncian en el presente apartado.

#### 3.2.1. RED VIARIA.

##### 3.2.1.1. Generalidades.

A partir de la vía exterior (insular o municipal) perteneciente al sistema general de comunicaciones, o de la vía de acceso que conecta éste con el sector apto para la urbanización, comenzará la red viaria interior, en cuyo trazado se jerarquizarán y especializarán las condiciones que se establecen para cada suelo, proyectándose de tal forma que se faciliten los tránsitos rodados de entrada y salida, canalizándolos por vías especiales (primarias, o de penetración y distribución) e impidiendo su paso por las vías de acceso a las parcelas (secundarias, o de servicio), y restringiendo en las primeras el aparcamiento y el acceso a las parcelas.

En las vías de acceso desde la red municipal, el radio mínimo de la traza será de 120 mts, y la pendiente máxima el 5%. En las de penetración, el radio mínimo será de 80 mts, y la pendiente máxima, el 6%. En ambas, los cruces se realizarán a nivel, a una distancia mínima de 200 mts entre intersecciones, con tipo de intersección canalizada y curvatura vertical mínima de 1,400 kv. Se dotará a las curvas del peralte preciso según su radio de curvatura y velocidad de servicio.

En las vías primarias el radio mínimo de la traza será de 40 mts, y la pendiente máxima el 7%. En las vías secundarias, el radio mínimo será de 30 mts, y la pendiente el 10%, pudiendo alcanzar el 12% en la periferia montañosa de los sectores turísticos. En ambos tipos de vía, los cruces se realizarán a nivel, en intersecciones sin canalizar. La curvatura vertical mínima será de 600 kv (convexa) y 300 kv (cóncava). Las curvas podrán tener un peralte no superior al 4%.

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, se justificará en función de la intensidad y naturaleza del tránsito a soportar y las características del terreno de apoyo. En las zonas mixtas turísticas se exigirá como mínimo el doble tratamiento superficial, empleándose el aglomerado asfáltico al menos en las vías de distribución y servicio.

En materia de aparcamientos, se dispondrá como mínimo 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación de cualquier tipo, de los que sólo el 50%, como máximo, podrán estar al aire libre, anejos a la red viaria.

Cada actuación deberá desarrollar el tramo del sistema general viario con el que linde, y acometer con sus medios, entre tanto aquél se complete, una vía de acceso que habrá de seguir el trazado del viario municipal previsto, sin que en ningún caso puedan atravesarse las zonas agrícolas centrales de los cruces



sino en los puntos previstos en el plano correspondiente de las Normas Subsidiarias.

Se prohíben los trazados que exijan la realización de grandes movimientos de tierra que alteren el paisaje.

### 3.2.1.2. Zonas de expansión de núcleos urbanos (RI, RE).

Para el caso de apertura de nuevas vías en el suelo urbano residencial, se aplicarán las mismas disposiciones previstas en el apartado 2.2.A. (Suelo urbano, Normas de urbanización, Red viaria).

### 3.2.1.3. Zonas destinadas a uso mixto (MI) y turístico (TI).

Las características de las vías serán las siguientes:

#### 1. Vía de acceso.

Exterior a la actuación, enlazará con el sistema general viario existente. Tendrá una anchura total de 11.00 mts, con una calzada de 7.00 mts y 2 arcenes laterales de 2.00 mts de ancho cada uno.

#### 2. Vías de penetración.

Desde la conexión con la red insular o la vía de acceso, llevará hasta el comienzo de la red de distribución. Tendrá una anchura mínima entre cerramientos de 17.00 mts, y contará como mínimo con una calzada de 7.00 mts, 2 arcenes de 1.50 mts, y 2 franjas de protección de 3.50 mts de anchura cada una. No se podrá acceder desde ella a ninguna parcela.

#### 3. Vías primarias.

Distribuirán el tránsito desde las vías de penetración hacia las diferentes zonas de la actuación. El ancho mínimo entre cerramientos será de 15.00 mts, con una calzada de 6.00 mts, 2.50 mts de aparcamiento, y 2 aceras con franja verde arbolada de protección, de 3.25 mts de ancho cada una.

#### 4. Vías secundarias.

Constituirán las vías de servicios o acceso a cada parcela dentro de cada zona de la urbanización. El ancho mínimo entre cerramientos será de 13.50 mts: 5.00 mts de calzada, 2.50 de aparcamiento, y 2 aceras, con franja verde arbolada incluida, de 3.00 mts de ancho cada una.

#### 5. Vías y carriles para bicicletas.

Dentro de las calzadas podrá establecerse un carril solo bicicletas, ensanchando en tal caso el carril interior en 1.50 mts. Las vías solo para ciclistas tendrán un ancho mínimo de 1.80 mts, separándose de la calzada mediante una franja verde de 1.80 mts, y de la acera peatonal por otra de 0.90 mts de ancho.

#### 6. Sendas y calles peatonales.

Las sendas peatonales en espacios libres tendrán una anchura mínima de 2.25 mts. Las calles exclusivamente peatonales tendrán una anchura mínima entre cerramientos de 6.00 mts.

Se dispondrá una red de itinerarios peatonales desde los centros peatonales de equipamiento y espacios libres hasta las diferentes zonas de la actuación, trazada de forma que los cruces con la red de tránsito rodado sean mínimos y en condiciones de velocidad y visibilidad favorables al peatón.



## 3.2.1.4. Zonas industriales (IP, IR).

Las características de las vías serán las siguientes

## 1. Vía de penetración.

Desde la conexión con la red insular o la vía de acceso, llevará hasta el comienzo de la red de distribución. Anchura mínima entre cerramientos de 17.00 mts: calzada de 7.00 mts, 2 arcenes de 1.50 mts, y 2 franjas de protección de 3.50 mts de anchura cada una. No se podrá acceder desde ella a ninguna parcela.

## 3. Vías primarias.

El ancho mínimo entre cerramientos será de 15.00 mts, con una calzada de 7.00 mts, 2.50 mts de aparcamiento, arcén de 1.50 mts y 2 aceras de 2.00 mts de ancho cada una. Eventualmente, y de acuerdo con las características de la ordenación propuesta, se podrá suprimir la franja de aparcamiento, conservando la anchura mínima entre cerramientos.

## 4. Vías secundarias.

Anchura mínima entre cerramientos 13.00 mts: 6.50 mts de calzada, 2.50 de aparcamiento, y 2 aceras de 2.00 mts de ancho cada una.

Se procurará concentrar al máximo las plazas de aparcamiento en playas anejas a la red viaria y los accesos a las parcelas, dejando expeditas de aparcamientos las vías tanto secundarias como primarias, aunque manteniendo las anchuras mínimas de calzada y entre cerramientos.



### 3.2.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

#### 3.2.2.1. Caudales.

Se estimará una dotación mínima de 200 litros/habitante-día en las zonas residenciales y turísticas, y de 20 m<sup>3</sup>/hectárea-día en las zonas industriales.

#### 3.2.2.2. Fuentes.

Las zonas de expansión de cascos urbanos (RI, RE) estarán a lo dispuesto en los anteriores apartados 2.2.B. (Suelo urbano, Normas de urbanización) y 1.4.2.D. (Normas generales, Dotación de agua).

En toda actuación en cualquier categoría de suelo apto para la urbanización, deberá demostrarse documentalmente, a nivel de documentación anexa al Plan Parcial, la garantía de suministro del caudal necesario, mediante documento oficial que acredite la realización de aforos en época de estiaje y los resultados obtenidos, en el caso de pozos, y la capacidad de las instalaciones de potabilización o desalinización de agua salobre o de mar, en su caso, así como el compromiso de la construcción de la red de captación y rechazo. En el caso de tratarse de aguas de propiedad privada, deberá acreditarse documentalmente la cesión a perpetuidad por sus propietarios o concesionarios.

En caso de abastecerse de la red pública, deberá aportarse compromiso documental de la compañía de suministrar el caudal necesario, y su continuidad.

Las zonas mixtas, turísticas e industriales, se autoabastecerán mediante potabilización o desalinización de agua de mar (preferentemente) o de pozos, en forma exclusiva para cada sector o (preferentemente) mancomunada con otras actuaciones.

#### 3.2.2.3. Riego e incendios.

En las urbanizaciones de tipo turístico, y al menos en las zonas turísticas de las urbanizaciones mixtas, se dispondrá de redes de riego totalmente independientes de las de abastecimiento, y con acometidas para cada parcela. Estas redes serán alimentadas con las aguas residuales depuradas.

Se dispondrán redes de incendio en las urbanizaciones turísticas, mixtas e industriales.



### 3.2.3. SANEAMIENTO.

#### 3.2.3.1. Redes de pluviales.

Se podrá evacuar parcialmente por superficie, previendo cunetas, pasos bajo calzada, y los tramos enterrados precisos. La superficie del sector de actuación se dividirá en cuencas de superficie no superior a 10 hectáreas, diversificando así los puntos de desagüe a los cauces naturales.

El cálculo del caudal de pluviales se realizará de acuerdo con la Norma Tecnológica de Alcantarillado NTE-ISA, o mediante otras fórmulas acreditadas en la práctica, que habrán de justificarse.

Deberán establecerse las defensas y cauces artificiales que desvíen del sector las aportaciones exteriores, de vaguadas y laderas.

#### 3.2.3.2. Redes generales de residuales. Depuración.

En cada sector de actuación, se conducirán las aguas a las estaciones de bombeo a través de redes generales cuya situación esquemática y dimensiones mínimas se grafían en los correspondientes planos que forman parte de la documentación de las presentes Normas.

Las redes generales de aguas residuales irán enterradas a lo largo de los cauces, bajo zonas de dominio y uso públicos como las franjas verdes de defensa de los viales municipales.

Se permitirá el establecimiento provisional de depuradoras modulares para el servicio de un sector de actuación, cuando la población prevista en el sector objeto de planificación sea inferior a los 4,000 habitantes. No se permitirá el establecimiento provisional de depuradora para el servicio exclusivo de un sector cuando en el cauce de depuración (ver planos) se encuentren ya construídas 3,000 o más plazas turísticas. En tal caso, será obligada la construcción del sistema general de saneamiento del cauce de depuración de referencia, con el establecimiento de las conducciones generales de recogida, estaciones de bombeo, plantas depuradoras modulares ampliables, e instalaciones de vertido al mar que las Normas Subsidiarias establecen en su documentación gráfica y escrita. Llegado tal momento, estarán obligadas a conectar con el sistema general de saneamiento la totalidad de las urbanizaciones existentes en cada cuenca, hayan sido desarrolladas antes o después de la aprobación de las presentes Normas.

Las depuradoras del sistema general contarán con depósitos reguladores para almacenamiento del agua depurada destinada al riego agrícola o urbano. La conducción del agua depurada excedente desde las depuradoras a las estaciones costeras de bombeo de los emisarios submarinos, se realizará por gravedad a través de un conducto enterrado bajo zona de dominio público, aneja a la vía o una de las vías municipales o insulares que discurren por los laterales de los cauces, diferenciándola claramente de las redes del sistema general de recogida de residuales, a fin de evitar errores. A este conducto de agua depurada podrán conectar los desagües de desalinizadoras agrícolas o urbanas, para eliminar el agua salada del rechazo.

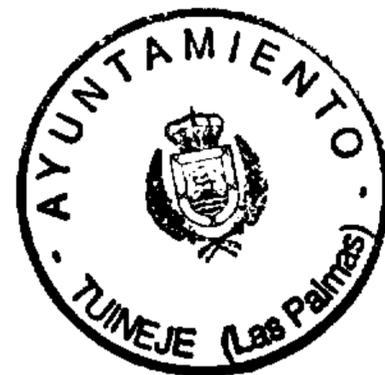


Las depuradoras y estaciones de bombeo contarán con las medidas precisas (dobles bombas, grupos generadores de emergencia, etc) que garanticen en cualquier caso la continuidad de su funcionamiento.

#### 3.2.4. ENERGIA ELECTRICA.

Las redes interiores serán subterráneas en las zonas aptas para la urbanización mixta, turística e industrial, conectando al sistema general descrito esquemáticamente en los planos de las presentes Normas. Los centros de transformación serán igualmente subterráneos, y sus dimensiones, salvo otras prescripciones de la compañía suministradora, serán de 8.40 x 4.10 x 3.50 mts.

El sistema de distribución será preferentemente el radial.



### 3.3. NORMAS DE EDIFICACION.

#### 3.3.1. GENERALIDADES.

Mientras los terrenos no tengan la calificación urbanística de solares, de acuerdo con el art 82 LS, una vez aprobado el Plan Parcial y ejecutado el sector del Proyecto de Urbanización correspondiente, sólo podrán realizarse las edificaciones determinadas en la presente Norma particular.

#### 3.3.2. CONDICIONES DE USO.

Podrán realizarse las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como instalaciones vinculadas al mismo uso (viviendas que formen parte de las explotaciones, invernaderos, almacenes agrícolas, instalaciones de captación o potabilización de agua, cuartos de aperos, corrales, rediles, etc, ajustadas en su caso a los planes o normas de los organismos competentes) e igualmente podrán realizarse las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Queda excluido cualquier otro tipo de edificación.

No se permitirá el establecimiento en estas zonas de instalaciones específicamente ganaderas o avícolas, y tampoco se autorizarán edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, ni de edificios aislados destinados a vivienda familiar que no formen parte de la construcción de las explotaciones agrícolas.

No se autorizará el establecimiento de ninguna nueva instalación o elemento de redes de infraestructura sobre estos terrenos, salvo que su trazado se adapte a los esquemas de infraestructura previstos en las Normas Subsidiarias.

#### 3.3.3. CONDICIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION.

Regirán en su totalidad las Normas Generales de Suelo Rústico contenidas en el apartado 4.3.2. y las Condiciones particulares para construcciones destinadas a explotaciones agrícolas definidas en el apartado 4.3.3. de las presentes Normas.



CAPITULO IV. NORMAS EN SUELO RUSTICO.



## CAPITULO IV. NORMAS EN SUELO RUSTICO.

## 4.1. NORMAS DE PLANEAMIENTO.

TIPOS DE ACTUACION. En el suelo clasificado como rústico, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales que tengan por objeto la protección del paisaje, del suelo, de las vías de comunicación y del medio rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares. Deberán tramitarse Planes Rectores de Uso y Gestión de los Espacios Naturales protegidos dentro del término municipal, de acuerdo con la Ley 12/87 de declaración de espacios naturales de Canarias.

Podrán formularse y aprobarse Planes Especiales destinados al desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a comunicaciones terrestres, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía, y otras análogas.

## 4.2. NORMAS DE PROTECCION.

Las Normas Subsidiarias delimitan una serie de zonas, en las que se protegen sus valores naturales y económicos específicos a través de la siguientes ordenanzas particulares.

A) SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE AREAS NATURALES (NPE) con 3 ordenanzas diferenciadas:

1. Reservas Naturales.
2. Volcánica.
3. Palmeral de Gran Tarajal.

B) SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA (NPP, NPS) con 2 ordenanzas diferenciadas:

1. Paisajes Naturales (NPP).
2. Paisajes Repoblables-Suelos (NPS).

C) SUELO RUSTICO DE LITORAL Y COSTERO (NPL).

D) SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO (NCP, NPA) con 2 ordenanzas diferenciadas:

1. Canteras integrales de picón (NCP).
2. Protección agrícola (NPA).



## 4.2.1. SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE AREAS NATURALES (NPE).

## 4.2.1.1. Protección de reservas naturales.

## A) AMBITO.

Terrenos del término municipal que forman parte, junto con la zona de Malpaís (Protección Volcánica) del Parque Natural de Pozo Negro, de acuerdo con la Ley 12/1987, y que se delimitan en los planos de ordenación.

## B) PLANEAMIENTO.

Conforme establece la Ley 12/1987, deberá formularse un Plan Rector de Uso y Gestión, que podrá modificar y ampliar las determinaciones contenidas en las presentes Normas, que serán vigentes hasta la aprobación definitiva del mismo.

## C) ZONIFICACION.

Se diferencian 2 zonas, que se delimitan en los planos de ordenación correspondientes:

1. Zona de reserva, constituida por los macizos de Vigan y La Entallada.
2. Zona periférica, constituida por el Valle de la Entallada y el resto del Parque Natural no clasificado como zona de reserva ni como zona de protección volcánica.

## D) CONDICIONES DE USO.

Hasta tanto se apruebe el Plan Rector, serán de aplicación las condiciones de uso que se expresan en el presente apartado. La autorización de las actividades quedará, en cualquier caso, sujeta a lo dispuesto en la Ley 11/1990 de 13 de julio, de Prevención de Impacto Ecológico.

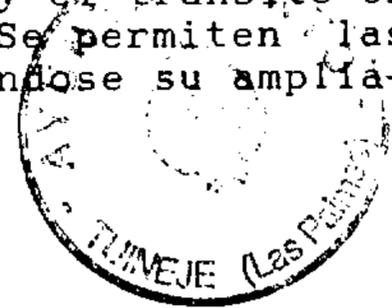
## 1. Zona de reserva.

Se prohíbe cualquier tipo de actividad, edificación o urbanización, salvo las destinadas exclusivamente a guarda y vigilancia, auxilio al visitante, o a fines científicos. Las edificaciones tendrán carácter elemental y rústico, con la mínima dimensión estrictamente precisa, localizándose obligatoriamente en vaguadas y zonas no prominentes en las que, además, existan garantías de no afectar a elementos naturales de valor. Habrán de realizarse con materiales y colores adecuados para lograr el máximo grado de mimetismo posible.

Se prohíbe igualmente la instalación de redes de alta o baja tensión, telefónicas o cualquier tipo de infraestructura no estrictamente destinada al servicio de las instalaciones permitidas.

El trazado de caminos y pistas de servicio indispensables, se realizará con mínimo movimiento de tierras y evitando la destrucción de áreas o ejemplares botánicos valiosos, prohibiéndose la pavimentación de las vías.

Se prohíben las explotaciones agrícolas, extractivas o forestales, así como la caza, la acampada y el tránsito en vehículos salvo por las vías autorizadas. Se permiten las explotaciones agrícolas existentes, prohibiéndose su ampliación.



## 2. Zona periférica.

Se permiten las explotaciones y construcciones agrícolas existentes, que no podrán ampliarse, pero sí mejorarse sin aumento de volumen. Podrán establecerse nuevas explotaciones agrícolas, siempre que no precisen de obras de desmonte o sorriba.

Se prohíben las obras de nueva edificación, incluidas vallas de fábrica, invernaderos y viviendas, con la sola excepción de cuartos de maquinaria y cuartos de aperos, limitados en ambos casos a una planta y una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>. Igualmente se exceptúan de esta prohibición las edificaciones e instalaciones de promoción y propiedad públicas, vinculadas a la conservación, estudio y disfrute del Parque Natural, tales como instalaciones de campings controlados (de preferente uso escolar y didáctico con tolerancia recreativa) y viviendas e instalaciones destinadas a la guarda, vigilancia e investigación científica, con altura máxima de 1 planta, carácter rural aislado, y las condiciones estéticas establecidas en el apartado 4.3.2.D. (Suelo rústico, Normas de edificación, Condiciones generales) de las presentes Normas.

### 4.2.1.2. Protección volcánica.

#### A) AMBITO.

Zona volcánica reciente delimitada en los planos de ordenación, que abarca el Malpaís Chico y, formando parte igualmente del Parque Natural de Pozo Negro, el Malpaís Grande, salvo las Calderas de Liria y La Laguna.

#### B) PLANEAMIENTO.

Para los terrenos incluidos dentro de la delimitación de Parque Natural, las determinaciones que se desarrollan a continuación, serán vigentes hasta la aprobación definitiva del Plan Rector de Uso y Gestión aludido en el apartado anterior.

#### C) CONDICIONES DE USO.

Se prohíbe toda edificación, explotación agrícola, extracción de aguas subterráneas, movimientos de tierras, y extracción de picón u otros materiales.

Se prohíbe la apertura de nuevas carreteras o pistas, así como la instalación de cualquier tipo de red de infraestructura y cualquier actividad.

Las actividades y edificaciones existentes se considerarán fuera de ordenación, a extinguir.



## 4.2.1.3. Protección del Palmeral de Gran Tarajal.

## A) AMBITO.

Zona de palmeral y tarajal en la margen derecha del barranco de Gran Tarajal, delimitada en los planos de ordenación.

## B) ZONIFICACION.

Se delimitan 2 sectores diferenciados:

## 1. Zona alta.

Desde el límite norte de la zona hasta el cruce con la carretera de Las Playas.

## 2. Zona baja.

Desde la carretera de Las Playas hasta el límite norte del casco urbano de Gran Tarajal, entre la carretera y el barranco.

## C) CONDICIONES DE USO.

## 1. Zona alta.

Se permiten exclusivamente usos y construcciones agrícolas existentes, recomendándose la puesta en explotación agrícola de las gavias no cultivadas.

Se prohíben las nuevas construcciones, incluso con destino agrícola, aunque se permite la mejora y rehabilitación de las existentes, sin ampliación de la superficie ocupada ni construida. Se exceptúa la posible instalación de laboratorios de un Centro de Formación Profesional, rama agrícola, con 1 sola planta de altura, superficie no superior a 500 m<sup>2</sup> construidos (incluyendo los invernaderos en dicha superficie) y sujeto a las condiciones estéticas establecidas con carácter general para las edificaciones en suelo rústico.

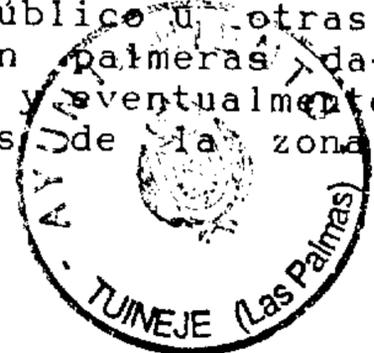
Se prohíbe la instalación de invernaderos, vallas o cortavientos de ningún tipo.

## 2. Zona baja.

Se permiten los usos y construcciones agrícolas existentes, recomendándose la puesta en explotación agrícola de las gavias no cultivadas.

Se prohíbe todo tipo de nueva construcción, instalación, vallado u otros.

Se tolerará el uso de la zona como parque urbano, autorizando la instalación de mobiliario (zonas de juegos infantiles, zonas de estancia) y la colocación de pavimento. El mobiliario en ningún caso será de obra de fábrica: los pavimentos para sendas peatonales y áreas de estancia serán preferiblemente de picón, o de piedras o lajas bordeadas con muretes de piedra del lugar, sin pintar, de una altura máxima de 15 cms. Las instalaciones a realizar se limitarán a las de riego, excluyéndose el alumbrado público u otras. Se procederá a la repoblación de la zona con palmeras, dátileras y tarajales procedentes del entorno, y eventualmente con especies arbustivas autóctonas propias de la zona.



prohibiéndose cualquier tipo de plantación exótica. Se cuidará de no alterar el carácter natural de la zona.

3. Ambas zonas.

Se prohíbe la tala o ruina de cualquier tipo que afecte a ningún ejemplar de palmera o tarajal, promovándose la repoblación con las mismas especies.

Se prohíbe la apertura de calles, carreteras o caminos a su través, así como la instalación de líneas eléctricas o telefónicas y, en general, de cualquier elemento que distorsione el paisaje o amenace el sistema botánico existente.



#### 4.2.2. SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA (NPP, NPS).

##### 4.2.2.1. Paisajes naturales (NPP).

###### A) AMBITO.

Terrenos delimitados como tales en las zonas altas de los cuchillos costeros, y elementos paisajísticos puntuales del interior.

###### B) CONDICIONES DE USO.

Se permiten solamente las plantaciones agrícolas, exceptuándose invernaderos, cuartos de máquinas de pozos u otras edificaciones de cualquier tipo. Se permiten las edificaciones existentes, prohibiéndose su ampliación o reforma.

Se prohíben las repoblaciones forestales con especies arbóreas o arbustivas de cualquier tipo. Se prohíben los movimientos de tierras, incluso con fines agrícolas.

Se prohíbe la apertura de carreteras o pistas para tránsito rodado, declarándose fuera de ordenación las pistas existentes, que no podrán asfaltarse, recebarse ni mejorarse o ampliarse. Se prohíbe la instalación de redes eléctricas, telefónicas, acuíferas, o cualquier tipo de elemento infraestructural que no sea subterráneo.

##### 4.2.2.2. Paisajes naturales repoblables (NPS).

###### A) AMBITO.

Terrenos delimitados en los planos de ordenación, en el macizo occidental del municipio.

###### B) PLANEAMIENTO.

Podrán ser objeto de un Plan Especial, preferentemente a escala insular, destinado a la protección y fijación de suelos, y protección de caudales subterráneos, mediante la repoblación u otros medios.

###### C) CONDICIONES DE USO.

Serán las señaladas en el apartado anterior para los Paisajes Naturales (NPP), con la salvedad de que se permite y recomienda la repoblación con especies arbóreas o arbustivas propias de la isla, con el fin primordial de proteger los suelos y las aguas subterráneas.

Se permite igualmente la construcción de pequeñas presas de tierra en las vaguadas, destinadas a la filtración de agua al subsuelo.



## 4.2.3. SUELO RUSTICO DE LITORAL Y COSTERO (NPL).

## A) AMBITO.

Zona de dominio público marítimo terrestre y zona de servidumbre de protección (profundidad de 100 mts a partir del límite interior de la ribera del mar), independientemente de que pertenezcan a cualquiera de las otras categorías de suelo rústico establecidas en las presentes Normas.

## B) CONDICIONES DE USO.

Serán las señaladas para las diferentes zonas (zona de dominio público marítimo-terrestre, zona de servidumbre de tránsito, zona de servidumbre de protección) en la vigente Ley 22/1988 de Costas, y su Reglamento General.

En los primeros 20 mts a partir del límite de la zona de dominio público, no podrán llevarse a cabo cerramientos ciegos de altura superior a 1.00 mts. Los primeros 6 mts deberán mantenerse permanentemente expeditos.

En la zona de servidumbre de protección se permiten las explotaciones agrícolas, sin necesidad de autorización administrativa. Se prohíben en esta zona los invernaderos y enarenados. Se prohíben los desmontes y terraplenes superiores a 3 mts o que puedan afectar al paisaje. Se prohíbe igualmente la construcción de viviendas, incluso las anejas a explotación agrícola, así como el tendido aéreo de líneas eléctricas, la modificación o construcción de vías interurbanas cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona, la nueva construcción de vías y modificación de las existentes salvo accesos autorizados a la costa, y el vertido de escombros, residuos sólidos o aguas residuales sin depurar.

Las edificaciones existentes legalizadas o construídas al amparo de una licencia municipal o autorización de la Administración estatal deberán ser demolidas al extinguirse la concesión si se encuentran en terrenos de dominio público marítimo-terrestre, y se considerarán fuera de ordenación si se trata de edificaciones no permitidas por la Ley en zona de servidumbre de tránsito o protección, sin que en ningún caso las pequeñas obras de reparación exigidas por la higiene, el ornato y la conservación (obras no permitidas en zona de servidumbre de tránsito) o las de reparación y mejora que no impliquen aumento de volumen (zona de servidumbre de protección) puedan significar incremento alguno de valor a efectos expropiatorios.



## 4.2.4. SUELO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO (NCP, NPA).

## 4.2.4.1. Canteras integrales de picón (NCP).

## A) AMBITO.

Se permite exclusivamente el uso como cantera destinada a la extracción de picón con destino a la agricultura y la construcción, así como la implantación de infraestructuras que hayan de ubicarse necesariamente en esta categoría de suelo.

## B) CONDICIONES DE USO.

La explotación se realizará preferentemente por el sistema de terrazas escalonadas. En el caso de que, por causas técnicas, hubiera de explotarse mediante talud único, éste se orientará al Este. Se prohíbe cualquier tipo de excavación o explotación por debajo del nivel del terreno circundante.

Las licencias municipales para la explotación no tendrán vigencia superior a un año, exigiéndose para su renovación el cumplimiento de las condiciones de explotación.

Cada caldera será considerada como una unidad de explotación. No deberán ponerse en explotación simultánea ambas calderas, ni una antes de que la otra haya sido consumida en su totalidad, quedando a ras del terreno circundante. La Corporación podrá autorizar excepcionalmente la explotación simultánea, o el cambio de explotación, cuando mayores causas lo justifiquen, como el exceso de demanda, monopolización abusiva de la oferta, u otros similares.

En cualquier caso, la autorización de la actividad quedará obligatoriamente sometida a lo dispuesto en la Ley 11/1990 de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, y en el apartado 1.3.2.D. de las presentes Normas.

## 4.2.4.2. Protección agrícola (NPA).

## A) AMBITO.

Los terrenos delimitados con tal calificación en los planos de ordenación que forman parte de la documentación de las presentes Normas.

## B) CONDICIONES DE USO.

El uso permitido será exclusivamente el agrícola, con autorización para toda clase de instalaciones y edificaciones estricta y directamente relacionadas con dicho uso, en las condiciones generales y particulares definidas en el apartado 4.3. (Suelo rústico, Edificación) de las presentes Normas.

Se prohíbe la edificación de viviendas familiares aisladas no adscritas estrictamente a una explotación agrícola para residencia de sus cultivadores, lo que se vigilará especialmente por la Corporación con criterio restrictivo máximo. Igualmente se vigilará que las edificaciones agrícolas complementarias (almacenes, cuartos de apero y maquinaria, etc) respondan en su tipología y características al uso a que se destinan.



Se prohíbe asimismo la edificación en este suelo de edificaciones o instalaciones, aunque sean de utilidad pública e interés social, que no estén estrictamente relacionadas con la actividad agrícola, excepción hecha de la implantación de infraestructuras, cuando quede suficientemente justificada la necesidad de situarlas en esta categoría de suelo.

Se prohíbe igualmente la instalación de granjas avícolas o pecuarias, así como la localización en este suelo de cualquier tipo de obra, servicio, instalación o establecimiento que pueda producir cualquier forma de contaminación aérea (polvo, humos, gases, etc), terrestre o subterránea en grado apreciable. Se excluyen de esta prohibición los grupos de fuerza y motores de cualquier tipo destinados a uso agrícola o a extracción de agua.



#### 4.3. NORMAS DE EDIFICACION.

##### 4.3.1. ZONAS DE ORDENANZA.

Se aplicarán normas de edificación diferenciadas a las siguientes áreas y tipos edificatorios:

- A. Asentamientos rurales.
- B. Construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas.
- C. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.
- D. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
- E. Edificios aislados destinados a viviendas familiares.
- F. Instalaciones de acampada y campamentos de turismo.
- G. Actividades mineras y extractivas.

##### 4.3.2. NORMAS GENERALES.

Además de las Normas Generales establecidas para cada uso en el anterior apartado 1.5., y de acuerdo con las definiciones de términos y usos, y de los sistemas y criterios de medición establecidos en el anterior apartado 1.2., serán de aplicación a todas las edificaciones situadas en suelo rústico las normas que se enuncian a continuación.

###### 4.3.2.1. Procedimiento y documentación.

La totalidad de los expedientes de construcciones, instalaciones, aprovechamientos y usos a desarrollar en cualquiera de las categorías de suelo rústico, incluso asentamientos rurales, habrá de tramitarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 11 de la Ley canaria 5/1987 de ordenación urbanística del suelo rústico. La preceptiva autorización previa de la Dirección General de Urbanismo no exime de la necesidad de obtener la licencia municipal.

En los proyectos se incluirá un plano de situación en el que se ubicará la edificación o actividad proyectada sobre un plano fotogramétrico a escala 1:2,000 o 1:5,000. En caso de no disponerse, para la zona de que se trate, se utilizará como plano base el fotogramétrico a escala 1:10,000. En este plano se detallará, en su caso, el cumplimiento de la normativa de separación de edificaciones existentes, edificaciones existentes en la parcela, y número de viviendas existentes en un círculo de 200 mts de radio con centro en la edificación proyectada.

###### 4.3.2.2. Parcelación.

Las parcelaciones a realizar requerirán de previa licencia municipal, aunque tuvieran carácter rústico. Salvo el interior de los asentamientos rurales delimitados como tales en los planos correspondientes de las Normas Subsidiarias, la superficie de las parcelas resultantes no podrá ser inferior a la



establecida en 10,000 m<sup>2</sup> como unidad mínima de cultivo por la Consejería de Agricultura y Pesca, según Orden de 9 de junio de 1987. Se probará documentalmente la extensión de la parcela adscrita a la edificación o actividad proyectada.

#### 4.3.2.3. Servicios e infraestructura.

No se autorizará la edificación con destino a cualquier uso si no se encuentran previamente realizados, o no se garantiza por el promotor la ejecución simultánea con la edificación, de los servicios que el tipo de edificación demande.

Las edificaciones con destino residencial deberán ser provistas por su promotor, de abastecimiento de agua potable con capacidad mínima para una dotación de 120 litros/habitante-día, debiendo incluir el proyecto de edificación la construcción de aljibe o depósitos con capacidad mínima para 5 días de consumo.

No podrá autorizarse edificación con destino a actividad que produzca residuos líquidos (residencial o de otro tipo) que no prevea o disponga de un sistema de evacuación, depuración y vertido de aguas residuales, realizado en las condiciones establecidas en las presentes Normas, que para el caso de edificios residenciales exige como mínimo una fosa séptica dotada de doble cámara (aerobia y anaerobia) y pozo de absorción situado de forma que no produzca contaminación en efluentes cercanos.

El acceso rodado deberá tener una anchura mínima de 3.00 mts con apartaderos, en su caso, y un acabado superficial mínimo de recebado apisonado. Se prohíbe su conexión directa y exclusiva a las vías insulares.

#### 4.3.2.4. Situación de la edificación.

Salvo en el caso de los asentamientos rurales, las edificaciones se situarán de forma que eviten al máximo las distorsiones en el paisaje, el daño a los valores del terreno, sean de tipo natural (botánico, geológico, etc) como agrícola. En particular, se someterá a las siguientes restricciones:

1. No se ubicarán las edificaciones en puntos destacados del paisaje (lomas, montículos o montañetas), evitando romper la línea de horizonte.

2. Se evitará la localización en terrenos agrícolamente productivos, o con presencia de flora valiosa.

3. Se evitará situar las edificaciones en terrenos que exijan la realización de notables movimientos de tierra para la construcción tanto de la edificación en sí como de la vía de acceso a la misma.

#### 4.3.2.5. Carácter aislado y rural.

Con excepción de los asentamientos rurales, las edificaciones habrán de tener carácter aislado y rural, lo que implica la prohibición de tipologías y soluciones generales propias de las edificaciones urbanas. En particular:

1. Se prohíben las edificaciones con medianeras o ciegas de tipo urbano. Se evitará en concreto, para las viviendas, la tipología de edificación de 2 plantas, destinada a salón (almacén, garaje o taller) en planta baja, y vivienda en la alta.



2. Se prohíben las cajas de escaleras a cubiertas planas, así como los depósitos vistos sobre cubierta. El acceso a la cubierta, en su caso, deberá resolverse mediante escalera exterior descubierta, o cuerpo de edificación, en planta alta, de dimensiones no inferiores a 3.50 x 3.50 mts, y altura libre igual a la de planta baja. Sobre la altura máxima autorizada no se permiten construcciones de ningún tipo. Los depósitos, en su caso, no sobrepasarán la altura del pretil, que será de 1.00 metro, como máximo, por encima del forjado de cubierta.

3. Se procurará la articulación de volúmenes en L o U alrededor de un patio situado a sotavento. Se prohíben los cuerpos de planta circular o sinuosa, salvo elementos aislados (hornos u otros). Se prohíben las edificaciones que adopten formas propias de otros usos (molinos, hornos de cal, u otros).

4. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior a 1/4 de la longitud de fachada, y con un vuelo máximo de 0.70 mts. Se prohíben los miradores (cuerpos volados cerrados).

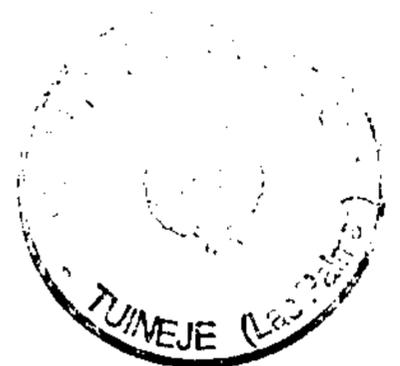
#### 4.3.2.6. Condiciones estéticas.

Las edificaciones, incluidas las de los asentamientos rurales, deberán adaptarse, sin necesidad de imitaciones simples, a las características tradicionales de la edificación en el medio rural, con los condicionantes que impone la utilización de materiales y técnicas constructivas actuales.

Como invariantes de tal edificación pueden considerarse el predominio del macizo sobre el hueco, el carácter vertical de los huecos y su proporción; la ausencia de molduras, impostas o similares; el tímido enmarcamiento de los huecos, cuando lo hay; el juego simple de volúmenes.

Se recomiendan los acabados enfoscados mas bien lisos, y terminados con pinturas lisas a la cal, pétreas o acrílicas, en tonos predominantemente de la gama del amarillo y rojo al marrón, pasando por los ocres y tierras, y carpinterías pintadas al aceite.

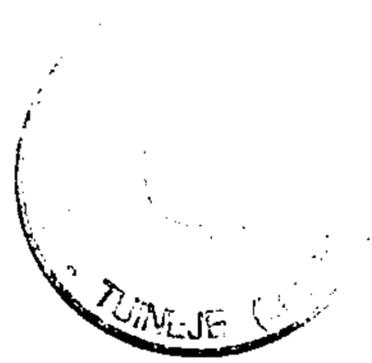
Se prohíbe el uso de telas asfálticas acabadas en aluminio visto, salvo que se acaben con pintura rugosa de gran durabilidad y adherencia. Se prohíben los paramentos de bloque visto, de ladrillo sílico-calcáreo, o de ladrillo cocido o plaqueta cerámica imitándole. Se prohíbe la pintura negra, los enfoscados a la tirolesa o marcando volúmenes (cucharadas, raspados o similares), los aplacados de lajas en paredes, las cerámicas vidriadas o semividriadas en exteriores, las pinturas brillantes al aceite en paramentos, los acabados en aglomerados que contengan granos de vidrio, los alerillos de teja en edificios de cubierta plana, y el vuelo de los forjados de cubierta respecto de los paramentos de fachada.



4.3.2.7. Tratamiento del entorno.

No se permitirán vallados con fábrica de bloques de altura superior a 1.00 mt, así como tampoco movimientos de tierra para crear plataformas de aparcamiento o zonas exteriores de estancia, que supongan una distorsión en el paisaje.

Se conservarán estrictamente los elementos naturales preexistentes, como las especies vegetales y los cauces. La jardinería, en su caso, evitará la utilización de especies exóticas.



#### 4.3.3. NORMAS PARTICULARES.

##### 4.3.3.1. Asentamientos rurales.

###### A. USO.

Asentamientos poco densos, destinados a concentrar y dotar de equipamiento y servicios a la población de áreas agrícolas dispersas.

Los terrenos delimitados como tales asentamientos se destinan, según se detalla en los planos de ordenación correspondientes, a viviendas unifamiliares adosadas o en hilera (Ordenanzas B y C), y equipamiento de zonas verdes (ZV), docente (CD), deportivo (ED) y social (ES).

###### B. LOCALIZACION.

Terrenos delimitados como tales en Tesejerague, Juan Gopar y Teguitar, y cuya ordenación y características se detallan en los correspondientes planos de ordenación que forman parte de las presentes Normas.

###### C. CONDICIONES.

Las condiciones de uso, edificación y parcelación son las señaladas en los apartados 2.3.3.2., 2.3.3.3. y 2.3.3.7. (Suelo urbano, Normas particulares, Ordenanzas B, C, y dotacionales) de las presentes Normas, aplicables a los terrenos de los asentamientos rurales según la ordenanza que se fija a cada parcela en los planos de ordenación correspondientes.

Se permiten los comercios y talleres artesanales siempre que constituyan dependencias anejas a una vivienda, y la superficie destinada a estos usos no supere los 50 m<sup>2</sup>.



#### 4.3.3.2. Construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas.

##### A. USO.

Se entienden como construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas, las siguientes:

1. Las viviendas destinadas a residencia de propietarios o trabajadores de una finca agrícola en explotación.
2. Los corrales o establos que, sin tener carácter de explotación ganadera, por su dimensión y características, sirvan como complemento de la economía agrícola familiar.
3. Los locales destinados a almacenamiento de aperos, productos y materiales, que pertenezcan a una explotación o mancomunadamente a un conjunto de ellas.
4. Los locales e instalaciones destinadas a la infraestructura de extracción y almacenamiento de aguas, desalinización, producción de energía eléctrica, riego, u otros.
5. Otras construcciones que, de acuerdo con las normas y criterios de los organismos competentes en la materia, tengan el carácter de vinculadas a una explotación agrícola.

No se entienden como construcciones sujetas a las presentes condiciones, los invernaderos y cortavientos.

##### B. DOCUMENTACION.

En el caso de las viviendas agrícolas, y con carácter previo a la concesión de licencia municipal, habrá de justificarse haber realizado la inscripción registral de la superficie vinculada a la edificación, conforme al art 11.3. de la Ley 5/1987.

##### C. LOCALIZACION.

Podrán construirse edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas, sin más restricciones que las arriba enunciadas, en las categorías de suelo rústico de protección agrícola NPA, y suelo rústico residual NUR.

No podrá realizarse ninguna nueva construcción de este tipo en los suelos de protección de cauces e infraestructuras (apartados 1.3.1.2. y 1.3.3. de las presentes Normas), áreas naturales protegidas NPE (Zona de Reserva y Periférica del Parque Natural, Zona Volcánica, y Palmeral de Gran Tarajal), suelo rústico de litoral y costero NPL (prohibición en zona marítimo-terrestre y servidumbre de tránsito, así como en la zona de servidumbre de protección), áreas de protección paisajística NPP y NPS, canteras integrales de picón NCP, y asentamientos rurales NAR.

Conforme se detalla en el anterior apartado 4.2. (Normas de Protección), se permite la rehabilitación de las edificaciones agrícolas existentes en la Zona Periférica de las Reservas Naturales y en la Zona Alta del Palmeral de Gran Tarajal.

##### D. PARCELACION.

La parcela mínima será la unidad mínima de cultivo, en las condiciones establecidas en 4.3.2.2. En parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, y superior a 3,000 m<sup>2</sup>, sólo se permitirá la construcción de un cuarto de aperos de agricultura o de infraestructura con una superficie máxima total de 20 m<sup>2</sup> y altura



libre interior máxima de 2.30 mts. En parcelas inferiores a 2,000 m<sup>2</sup> no se permite la edificación.

Como máximo, podrá construirse una vivienda, un almacén, un corral, un cuarto de aperos y un cuarto de infraestructuras por cada 10,000 m<sup>2</sup> de superficie destinada a cultivo. En cualquier caso, las viviendas habrán de cumplir las condiciones establecidas en 4.3.3.5-H, excepto la distancia a vivienda existente.

En caso de que en una finca se pretendan construir más de 3 viviendas, o una cuarta existiendo ya 3, será preciso que, además de las condiciones anteriores, la finca tenga una superficie no inferior a 10 hectáreas.

#### E. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima, para el conjunto de las construcciones agrícolas, será de 0.07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en suelo de protección agrícola NPA; y de 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en suelo rústico residual NUR.

La superficie de cada vivienda adscrita a explotación agrícola no podrá superar los 150 m<sup>2</sup> construídos.

La superficie construída por cada almacén no podrá superar los 500 m<sup>2</sup>. La destinada a cada corral y establo no superará los 100 m<sup>2</sup>c. Las instalaciones destinadas a la infraestructura hidráulica o eléctrica de la propia parcela no podrán tener una superficie edificada superior a 30 m<sup>2</sup>. Los cuartos de aperos no podrán superar los 20 m<sup>2</sup>c.

#### F. ALTURA Y LONGITUD DE LA EDIFICACION.

La altura máxima será de 2 plantas y 7.00 mts, salvo en edificaciones complementarias (almacenes, etc) que no superarán 1 planta y 5.00 mts. En las edificaciones destinadas a vivienda, la superficie construída de la planta alta no será superior al 50% de la planta baja. La longitud máxima de los cuerpos de edificación será 30 mts, y estarán separados entre sí al menos el doble de la altura del mayor.

#### G. RETRANQUEOS.

Las edificaciones de retranquearán como mínimo 10 mts de los linderos.



#### 4.3.3.3. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

##### A. USO.

Instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas, sea con carácter provisional o permanente.

##### B. LOCALIZACION.

No se permite este tipo de construcciones e instalaciones en los suelos clasificados como zonas de Reserva del Parque Natural, Zona Volcánica, Palmeral de Gran Tarajal (NPE), Protección Paisajística (NPP, NPS, salvo instalaciones y redes enterradas), zona marítimo terrestre y zona de servidumbre de protección (NPL, salvo las autorizadas por la Ley de Costas), canteras integrales de picón (NCP).

##### C. CONDICIONES.

Se sujetarán a las condiciones que establezca el organismo competente. En caso de construcciones provisionales, se desmontarán o demolerán a la finalización de las obras para cuyo servicio fueron construídas, y deberán restituirse los terrenos a la situación original, reponiendo en su caso la capa vegetal.

Las construcciones permanentes estarán sujetas a las condiciones generales de edificación establecidas en el anterior apartado 4.3.2. y en el Capítulo I de las presentes Normas.

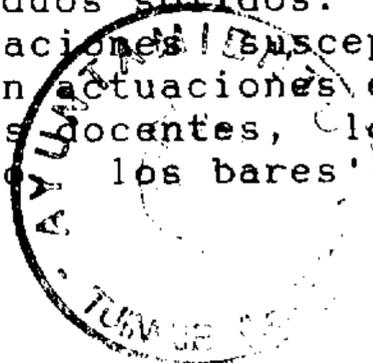
#### 4.3.3.4. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

##### A. USO.

Construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social por el Organismo competente, por razón de la materia o finalidad a la que sirven, que estén destinadas al uso o servicio público y hayan de emplazarse necesariamente en el suelo rústico.

Se entenderán como tales, y únicas a las que podrá aplicarse la presente ordenanza, aquellas instalaciones o edificaciones que, por las propias características de las actividades a desarrollar, deban emplazarse alejadas de los núcleos urbanos y no puedan ubicarse en suelo urbano específico (áreas industriales u otras). Sin pretensión de exhaustividad, se entienden como tales las instalaciones permanentes de acampada; las instalaciones destinadas a la guarda y vigilancia del medio natural; las explotaciones ganaderas o avícolas; los laboratorios o instalaciones anejas a centros de estudios o investigación agrícola o ganadera; los hospitales psiquiátricos o para enfermedades pulmonares; los cuarteles y centros penitenciarios; los cementerios, las plantas depuradoras, o los vertederos de residuos sólidos.

No tendrán tal consideración las edificaciones susceptibles de ubicarse en suelo urbano o integrarse en actuaciones en suelo apto para la urbanización, como los centros docentes, los establecimientos industriales o de almacenamiento, los bares y



restaurantes, los establecimientos hoteleros o turísticos y los clubs o instalaciones deportivas de cualquier tipo y dimensión. Se podrán autorizar campos de golf de 18 hoyos y superficie no inferior a 50 has, previa formulación y aprobación de un Estudio de Impacto Ambiental, no pudiendo construir otras instalaciones que un club social con edificabilidad no superior a 620 m<sup>2</sup> construídos, prohibiéndose el uso residencial en cualquier categoría, excluída 1 vivienda de vigilante.

#### B. DOCUMENTACION.

Habrá de justificarse la utilidad pública o interés social, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, mediante informe del Organo competente en la materia.

#### C. LOCALIZACION.

No podrán localizarse sino en suelo clasificado como rústico residual (NUR).

Como única excepción a lo anterior, podrán ubicarse en suelo rústico de protección agrícola (NPA) las instalaciones y construcciones propias de centros de estudios o investigación agrícola que se encuentren adscritos a explotaciones agrícolas.

#### D. CONDICIONES.

Se regularán por la normativa establecida para cada uso concreto por el organismo competente. Las construcciones estarán sujetas a las condiciones generales de edificación establecidas en al anterior apartado 4.3.2. y en el Capítulo I de las presentes Normas.

Las construcciones no podrán sobrepasar las 2 plantas y 7.00 mts de altura, salvo elementos puntuales no realizados en obra de fábrica (torretas o chimeneas metálicas, molinos, etc).



#### 4.3.3.5. Edificios aislados destinados a viviendas familiares.

##### A. USO.

Edificios destinados en todas sus plantas a residencia de una sola familia, que se encuentra separado de cualquier otro por todos sus lados, y enclavado en una parcela adscrita exclusivamente a él.

##### B. DOCUMENTACION Y TRAMITACION.

En el proyecto se acreditará, sobre plano fotogramétrico a escala mínima 1:5,000, el cumplimiento del apartado H (Situación respecto de viviendas existentes) de la presente ordenanza.

En cualquier caso, con carácter previo a la concesión de licencia, habrá de recabarse de la Dirección General de Urbanismo la autorización exigida por la Ley 5/1987, de acuerdo con el procedimiento establecido en la misma. Asimismo, e igualmente con carácter previo a la licencia, habrá de justificarse haber cumplido el trámite de inscripción registral de la superficie vinculada a la edificación, conforme establece el art 11.3. de la Ley 5/1987.

##### C. LOCALIZACION.

No podrán localizarse sino en suelo clasificado como rústico residual (NUR).

##### D. PARCELA.

Para la construcción de 1 vivienda unifamiliar aislada, la parcela habrá de tener una superficie no inferior a 20.000 m<sup>2</sup>, y se podrá inscribir en ella un círculo de 100 mts de diámetro, como mínimo.

##### E. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima será de 0.015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### F. ALTURA.

La altura máxima será de 2 plantas o 7.00 mts, en cualquier punto del terreno. Se prohíben los sótanos y semisótanos. La superficie construida en planta alta no podrá ser superior al 50% de la baja.

##### G. RETRANQUEOS.

Retranqueo mínimo de todos los linderos: 20 mts.

##### H. SITUACION RESPECTO VIVIENDAS EXISTENTES.

La distancia a cualquier vivienda existente no será inferior a 100 mts, medidos desde los elementos construidos más cercanos (paramentos, aleros u otros).

La distancia al límite de un núcleo urbano o asentamiento rural no será inferior a 200 mts, medidos de igual manera.

En un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda objeto del expediente, no deben encontrarse más de 4 viviendas ya construidas, en construcción o con licencia municipal concedida.



#### 4.3.3.6. Instalaciones de acampada y campamentos de turismo.

##### A. USO.

Instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo.

Las instalaciones permanentes sólo podrán autorizarse previa declaración de utilidad pública o interés social, de acuerdo con las condiciones y procedimiento señalados en el anterior artículo 4.3.3.4, y en el apartado C del presente artículo.

##### B. LOCALIZACION.

No podrán localizarse sino en suelo clasificado como rústico residual (NUR).

##### C. CONDICIONES.

Las instalaciones móviles y estacionales no podrán autorizarse por un período superior a 6 meses, a cuyo final se desmontarán o demolerán la totalidad de las instalaciones levantadas, dejando los terrenos en la situación anterior a su ocupación, y reponiendo, en su caso, la capa vegetal.

En las instalaciones permanentes de acampada la edificabilidad no podrá superar  $0.04 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , ni podrá superarse la altura de 1 planta y 4.00 mts. Se prohíbe la construcción de bungalows u otras construcciones destinadas a residencia estacional o permanente.



#### 4.3.3.7. Actividades mineras y extractivas.

##### A. USO.

Canteras para la extracción de piedras, áridos, arena, picón, e instalaciones destinadas al tratamiento de los mismos (corte, machaqueo u otros).

##### B. LOCALIZACION.

Salvo las canteras integrales de picón calificadas como tales en las presentes Normas (suelo rústico NCP), no podrá localizarse este tipo de actividad e instalaciones sino en suelo clasificado como rústico residual (NUR). No podrán ser visibles desde las vías municipales o insulares, ni desde los núcleos urbanos o asentamientos rurales.

##### C. DOCUMENTACION.

El proyecto de explotación o instalación habrá de contener un estudio de impacto ambiental, que deberá obtener la pertinente aprobación de la Dirección General de Medio Ambiente. Incluirá el estudio de la restitución del paisaje natural al final del período de explotación (supresión de taludes y terraplenes, reposición de capa vegetal), y valoración del mismo. Previo a la obtención de licencia municipal, deberá presentarse aval bancario por el importe de los trabajos de restitución.

##### D. CONDICIONES.

La licencia municipal para la explotación no tendrá vigencia superior a un año, exigiéndose para su renovación el cumplimiento de las condiciones de explotación.



CAPITULO V. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.



## CAPITULO V. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.

## 5.1. VIGENCIA.

Las Normas tendrán vigencia indefinida, de acuerdo con lo dispuesto en los arts 45 LS y 160.1. RPU.

Quedarán sin efecto en el momento en que se apruebe definitivamente un Plan General Municipal de Ordenación, dado su carácter subsidiario de aquél.

## 5.2. REVISION Y MODIFICACION.

A. El procedimiento de revisión o modificación de cualquiera de los elementos o determinaciones de las Normas se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formación, tal como dispone el art 49.1. LS y 161.1. RPU.

B. Las Normas deberán revisarse totalmente a los ocho años de su aprobación definitiva, año horizonte para el agotamiento de las previsiones realizadas.

C. Cuando las Normas resulten afectadas por determinaciones establecidas por un Plan Director Territorial o Plan Insular, deberá procederse a la acomodación a las mismas en el plazo máximo de 1 año, si se tratara de un PDTC (art 156.c. RPU) o 2 años si fuera un Plan Insular (Disposición Transitoria Ley 1/1987).

D. Asimismo, la Comunidad Autónoma de Canarias podrá ordenar la revisión de las Normas, de acuerdo con lo establecido en los arts 47.2. LS, 157.2. RPU y Anexo II.A. del RD 2843/1979 de Transferencias de Competencias.

E. Deberá procederse a la revisión o modificación total o parcial de las mismas antes del plazo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el art 160.4. RPU y, por analogía, en el 154.3. RPU, 156.b. RPU y arts 47.1. LS y 12.1.e. LS, en los siguientes casos:

1. Cuando, al amparo de las Normas, se hayan aprobado Planes Parciales, cuya capacidad de alojamiento turístico sea superior a las 15,000 plazas. El Ayuntamiento procederá entonces a la Modificación o Revisión de las Normas Subsidiarias al objeto de reconsiderar la clasificación del suelo destinado a la urbanización turística, de acuerdo con el grado de ejecución del planeamiento. Procederá, por tanto, a revisar expresamente la validez de cada uno de los Planes Parciales turísticos aprobados al amparo de las Normas, en función del grado de cumplimiento de sus competencias y ejecución de las etapas, procediendo, en su caso, a variar la clasificación del suelo asignado, o a mantener la clasificación de suelo apto para la urbanización sujeta a proce-



dimiento de aprobación establecido en el apartado 3.1.4.2. de estas Normas.

Si el Ayuntamiento no procediera, en las circunstancias señaladas, a la tramitación de oficio, con carácter inmediato, de la Modificación o Revisión de las Normas, la Consejería de Política Territorial podrá subrogarse en esta competencia.

2. Cuando el crecimiento de población permanente del municipio supere en un 33% la previsión de las Normas para el año horizonte.

Si dicha desviación se presentase en sólo uno de los núcleos del mismo, procederá únicamente la modificación de las previsiones realizadas para dicho núcleo, salvo que tal desviación implicara una rotura o desequilibrio de la estructura general urbana pretendida en las Normas, exigiendo la revisión completa del modelo.

3. Cuando, a la vista del proceso de urbanización efectiva, pudiera preverse el agotamiento del suelo apto para la urbanización previsto en las Normas para cualquier tipo de uso, antes del plazo de 8 años. Si tal agotamiento no pusiera en cuestión el modelo global, requiriendo solamente la ampliación puntual de una o varias áreas urbanizables, se podrá tramitar como Modificación de las Normas.

4. Deberá procederse a la revisión cuando concurra cualquier circunstancia económica no prevista en las Normas (o nó con la dimensión con que se presente) que, a juicio de la Corporación, tenga una incidencia grave y sustancial sobre el ordenamiento urbanístico, tanto a nivel de estructura general como de clasificación de suelo y vocación económica del mismo.

5. Podrá asimismo procederse a la modificación parcial o puntual de algún documento o disposición de las Normas cuando, a la vista de la experiencia práctica, la Corporación entendiese necesaria y justificada la misma.

### 5.3. SUSPENSION.

La Comunidad Autónoma de Canarias podrá suspender la vigencia de las Normas de acuerdo con el procedimiento previsto en el art 51.1. LS, art 163 RPU y Anexo II.A. del RD 2843/1979.



ANEXO. CUADRO RESUMEN DE NORMAS DE EDIFICACION.



## ANEXO. CUADRO RESUMEN DE NORMAS DE EDIFICACION.

## 2.3. SUELO URBANO

## 2.3.3.1. urbanizaciones turísticas

OR- DE- NAN ZA	USO	EDIFICACION				PARCELA		SITUACION	
		ALTURA NºPL SOT		EDIF m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	LONG m	SUP m <sup>2</sup>	FCH m	OCUP %	RETRAN PROFUN
CJ HOT COM	villa, bungalow	2	no	0.50	20	300	10	33	R 4/3m
	hotel, apartot	2/3	si	1.00	30/90			50	R 4m/H
	comercial	1	si	0.50				50	R 4m/H

## 2.3.3.2-7. núcleos de poblacion

OR- DE- NAN ZA	USO	EDIFICACION				PARCELA		SITUACION	
		ALTURA NºPL SOT		EDIF m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	LONG m	SUP m <sup>2</sup>	FCH m	OCUP %	RETRAN PROFUN
A	viv unif aislad	1.5	no	0.20		800	18	20	R 0/3m
B	viv unif adosad	1.5	no	0.50		300	12	50	R 0/3m
C	viv unif hilera	1	no	0.70		150	8	70	P15/20
D	viv unif hilera	2	no	1.00		100	7	60	P15/20
E	viv colectiva	2	no	1.50		100	7	80	P 20m
F	viv colectiva	2	1	2.00		100	7	100	
G	viv colectiva	3	1	2.50		150	8	80	
H	viv colectiva	4	2	3.00		200	9	80	
I	viv col bloque	3 (1)	no	1.00	90	1000	20	50	R 1.5H
P	zona portuaria	3/10m	no	(2)					
ED	deportivo	1		0.07					
ED	dep. cubierto	2		0.50					
CD	docente	3/2 (3)		0.50					
EACHS	social costero	3/2 (3)		1.50					
EACHS	social interior	2 (3)		1.00					
IE	infraestructura	2 (3)		0.50					

## OBSERVACIONES :

(1): Estudio de Detalle

(2): Plan Especial

(3): Altura y otras condiciones edif: las de la manzana o zona



4.3. SUELO RUSTICO.

4.3.3.1-7. ordenanzas particulares.

ORDENANZA	CATEGORIA SUELO	EDIFICACION			PARCELA		SITUAC RETRAN QUEOSm	OB-SER-VACS
		ALTURA NQP/m	SOT	EDIF m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUP m <sup>2</sup>	DIAM INSCm		
2. agricolas	NPA	1.5/7m	no	0.07	10,000		R 10	1 2
2. agricolas	NUR	1.5/7m	no	0.05	10,000		R 10	1 2
5. viv famil	NUR	1.5/7m	no	0.015	20,000	100	R 20	2 3
1. asent rur	NAR							4
3. obras pub	NPA NUR	normas		propias				
4. util publ	NUR	normas		propias				
6. acampadas	NUR	1/4m	no	0.04				5
7. extractiv	NUR NCP							6

OBSERVACIONES:  
 1:Edif max m<sup>2</sup>c:viv 150,almac 500,corrales 100,aperos 20,infr 30  
 2:Círculo R=200 max 4 viv exist,distancia min 200m núcl urb/rur  
 3:Distancia mínima a cualquier vivienda existente 100 m  
 4:Ordenanzas núcleos urbanos: B, ZV, CD, ED, ES.  
 5:Solo estacionales. Instalacs fijas declarac utilidad publica  
 6:Estudio impacto ambiental y restitución. Depósito fianza

