

Firmado por: NOMBRE DIAZ ELIAS MARIA BELEN - NIF 43763187Y Motivo: La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 20/12/2013 y de 30/06/2014, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL del PGO de ARUCAS, con suspensión de las determinaciones del Plan General relativas al suelo rústico de protección minera Rosa de Silva y las relativas a los asentamientos rurales.(EXP.2012/2223) Localización: Las Palmas de Gran Canaria  
Fecha y hora: 04.07.2014 09:01:07



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

# ARUCAS

## VOLUMEN 4. PLAN OPERATIVO (ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

JUNIO 2014

## TOMO I. NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUBSANACIÓN DE CONSIDERACIONES DEL PGO APROBADO DEFINITIVAMENTE Y DE FORMA PARCIAL, SEGUN COTMAC DEL 20-12-2013.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE ARUCAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE ARUCAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE ARUCAS



## INDICE DE LA NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

<b>TITULO I.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>9</b>
Art. 1	Ordenación Pormenorizada y Plan Operativo .....	9
Art. 2	Contenido del Plan Operativo.....	9
Art. 3	Actualización del Plan Operativo .....	10
Art. 4	Alcance y contenido de la Ordenación Pormenorizada .....	10
Art. 5	División urbanística del suelo en el Plan Operativo.....	11
<b>TITULO II.</b>	<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>15</b>
Art. 6	Órganos Actuantes.....	15
Art. 7	Ámbitos de Actuación .....	15
Art. 8	Unidades de referencia para realizar las actuaciones de gestión.....	15
Art. 9	Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación.....	16
Art. 10	Plazos máximos para la actividad de gestión y ejecución del planeamiento .....	16
Art. 11	Incumplimiento de los plazos máximos de ejecución .....	17
Art. 12	Régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario....	17
Art. 13	Instrumentos necesarios para la actividad de Ejecución .....	17
Art. 14	Prevención de riesgos.....	17
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>18</b>
Art. 15	Instrumentos de desarrollo .....	18
Art. 16	Sectores remitidos a Plan Parcial .....	18
Art. 17	Aprovechamiento urbanístico medio.....	19
Art. 18	Áreas remitidas a Plan Especial.....	23
<b>CAPÍTULO III.</b>	<b>INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.....</b>	<b>24</b>
Art. 19	Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado .....	24
Art. 20	Normativas Específicas (NE) y Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA).....	24
Art. 21	Actuaciones Urbanísticas Aisladas en Asentamientos Rurales.....	25
Art. 22	Actuaciones de Gestión urbanística.....	27
Art. 23	Unidades de Actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU).....	27
Art. 24	Sistemas de ejecución .....	29
Art. 25	Sistema de concierto.....	29
Art. 26	Sistema de compensación .....	30
Art. 27	Sistema de ejecución empresarial .....	30
Art. 28	Sistema de cooperación .....	30
Art. 29	Sistema de expropiación .....	31
Art. 30	Sistema de ejecución forzosa .....	31
<b>CAPÍTULO IV.</b>	<b>EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....</b>	<b>31</b>
Art. 31	Ejecución material .....	31
Art. 32	Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	32
Art. 33	Proyectos de Urbanización.....	32
Art. 34	Mantenimiento de las obras de urbanización.....	33
Art. 35	Proyectos de Edificación .....	33
Art. 36	Obras, Clasificación .....	34
Art. 37	Obras en los Edificios .....	34
Art. 38	Obras de Demolición.....	35
Art. 39	Obras de Nueva Edificación .....	35
Art. 40	Obras Complementarias .....	36

Art. 41	Obras Provisionales.....	36
<b>CAPÍTULO V.</b>	<b>ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA.....</b>	<b>37</b>
Art. 42	Disposición General.....	37
Art. 43	Licencias.....	38
Art. 44	De los efectos de la concesión de licencias .....	39
Art. 45	Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.....	39
Art. 46	Declaración de Ruina.....	39
Art. 47	Obras Ordinarias .....	39
Art. 48	Antigüedad de la Edificación Concluida.....	39
<b>CAPÍTULO VI.</b>	<b>CONVENIOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>40</b>
Art. 49	Convenios preparatorios .....	40
Art. 50	Relación de Convenios.....	40
<b>TÍTULO III.</b>	<b>PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>41</b>
Art. 51	Aplicación.....	41
Art. 52	Clases de condiciones.....	41
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>CONDICIONES DE LA PARCELA.....</b>	<b>41</b>
Art. 53	Parcela.....	41
Art. 54	Parcela Mínima.....	42
Art. 55	Parcela Máxima.....	42
Art. 56	Parcela Residual Urbana.....	42
Art. 57	Linderos.....	43
Art. 58	Manzana.....	43
<b>CAPÍTULO III.</b>	<b>CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.....</b>	<b>43</b>
Art. 59	Alineación.....	43
Art. 60	Chaflanes.....	44
Art. 61	Plano de Fachada.....	44
Art. 62	Línea de Edificación .....	44
Art. 63	Posición de la Edificación respecto a la Alineación .....	45
Art. 64	Retranqueo .....	45
Art. 65	Fondo edificable.....	45
<b>CAPÍTULO IV.</b>	<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....</b>	<b>45</b>
Art. 66	Superficie Ocupable.....	45
Art. 67	Coeficiente de Ocupación .....	46
Art. 68	Superficie Ocupada.....	46
Art. 69	Patios de Parcela .....	46
Art. 70	Patio de Luces.....	46
Art. 71	Espacio Libre Privado.....	47
<b>CAPÍTULO V.</b>	<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....</b>	<b>47</b>
Art. 72	Índice de Edificabilidad.....	47
Art. 73	Clases de Edificabilidad.....	48
Art. 74	Superficie Edificada Total .....	48
Art. 75	Definición de Superficies.....	48
<b>CAPÍTULO VI.</b>	<b>CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.....</b>	<b>49</b>
Art. 76	Rasantes.....	49
Art. 77	Plantas bajo rasante.....	49
Art. 78	Edificación en Ladera.....	50
Art. 79	Altura de la Edificación .....	50

Art. 80	Altura Máxima.....	50
Art. 81	Altura Mínima.....	51
Art. 82	Medición de Alturas .....	51
Art. 83	Altura en Plantas .....	52
Art. 84	Altura Libre .....	52
Art. 85	Construcciones permitidas por encima de la Altura Máxima .....	52
Art. 86	Áticos .....	53
Art. 87	Buhardillas.....	53
<b>CAPÍTULO VII. CONDICIONES TÉCNICAS.....</b>		<b>53</b>
Art. 88	Patio Técnico.....	53
Art. 89	Desagüe de Pluviales .....	54
Art. 90	Evacuación de Aguas Residuales.....	54
Art. 91	Evacuación de Humos y Gases .....	54
Art. 92	Instalación de Acondicionamiento de Aire y Ventilación .....	55
Art. 93	Portales y Pasos de entrada de Vehículos .....	56
Art. 94	Escaleras y Rampas .....	56
Art. 95	Supresión de Barreras Arquitectónicas.....	56
Art. 96	Balaustrés, Antepechos y Barandillas .....	56
Art. 97	Aceras y Canalizaciones .....	57
<b>CAPÍTULO VIII. CONDICIONES ESTÉTICAS.....</b>		<b>57</b>
Art. 98	Condiciones Estéticas Generales .....	57
Art. 99	Fachadas.....	57
Art. 100	Soportales .....	58
Art. 101	Medianerías .....	58
Art. 102	Materiales en Fachada .....	59
Art. 103	Instalaciones en Fachada.....	59
Art. 104	Cornisas y Aleros.....	59
Art. 105	Cuerpos Volados.....	59
Art. 106	Marquesinas .....	60
Art. 107	Portadas, Escaparates y Vitrinas.....	61
Art. 108	Toldos .....	61
Art. 109	Publicidad Exterior.....	61
Art. 110	Cerramientos .....	61
<b>TÍTULO IV. USOS DEL SUELO, CLASES Y CONDICIONES.....</b>		<b>63</b>
<b>CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS.....</b>		<b>63</b>
Art. 111	Objeto y aplicación .....	63
Art. 112	Desarrollo de la regulación de los usos del suelo .....	63
Art. 113	Clasificación de los usos.....	64
Art. 114	Esquema de clasificación de usos globales y pormenorizados.....	65
Art. 115	Ordenanzas Municipales reguladoras de usos y actividades .....	66
<b>CAPÍTULO II. CLASES DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS .....</b>		<b>66</b>
Art. 116	Clases de usos globales .....	66
Art. 117	Clases de usos pormenorizados .....	67
<b>CAPÍTULO III. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL .....</b>		<b>77</b>
Art. 118	Condiciones generales del uso Industrial .....	77
Art. 119	Condiciones particulares de la clase Industria.....	78
Art. 120	Condiciones particulares de la clase Almacén y Comercio Mayorista .....	79
Art. 121	Condiciones particulares de la clase Taller .....	80
<b>CAPÍTULO IV. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.....</b>		<b>81</b>
Art. 122	Condiciones particulares de la clase Vivienda .....	81

Art. 123	Condiciones particulares de la clase Residencia Comunitaria .....	82
<b>CAPÍTULO V.</b>	<b>CONDICIONES DEL USO SISTEMA GENERAL, DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTO .....</b>	<b>82</b>
Art. 124	Condiciones particulares de la clase Servicio Público o Comunitario .....	82
<b>CAPÍTULO VI.</b>	<b>CONDICIONES DEL USO ESPACIO LIBRE.....</b>	<b>83</b>
Art. 125	Condiciones particulares para el uso de Espacio Libre.....	83
<b>CAPÍTULO VII.</b>	<b>CONDICIONES DEL USO Terciario.....</b>	<b>84</b>
Art. 126	Condiciones generales de la clase Terciario.....	84
Art. 127	Condiciones particulares para el uso Comercial .....	84
Art. 128	Condiciones particulares para el uso Oficina .....	86
Art. 129	Condiciones particulares para el uso Restauración y Ocio .....	87
<b>CAPÍTULO VIII.</b>	<b>CONDICIONES DEL USO TURÍSTICO.....</b>	<b>88</b>
Art. 130	Condiciones generales de la clase Turístico .....	88
Art. 131	Localización, categorías y plazas alojativas turísticas .....	90
<b>CAPÍTULO IX.</b>	<b>CONDICIONES DEL USO PARQUE ESPECIALIZADO-NUEVAS TECNOLOGÍAS.....</b>	<b>93</b>
Art. 132	Condiciones generales del uso Parque Especializado-Nuevas Tecnologías .....	93
<b>CAPÍTULO X.</b>	<b>REGULACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS .....</b>	<b>93</b>
Art. 133	Sistema General Viario .....	93
Art. 134	Carreteras.....	94
Art. 135	Clases de calles.....	98
Art. 136	Sistemas Generales de Comunicación de nueva construcción no ordenados por el Plan General.....	100
Art. 137	Acondicionamiento y mejora de vías existentes.....	101
<b>CAPÍTULO XI.</b>	<b>REGULACIÓN DE LOS USOS LIGADOS A LAS INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE.....</b>	<b>101</b>
Art. 138	Garajes y Servicios del automóvil.....	101
Art. 139	Estacionamiento .....	104
Art. 140	Condiciones de uso para las estaciones de servicio o gasolineras.....	104
<b>CAPÍTULO XII.</b>	<b>REGULACIÓN DE LOS USOS Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....</b>	<b>105</b>
Art. 141	Protección de los cauces.....	105
Art. 142	Usos permitidos en los cauces .....	106
Art. 143	Aprovechamiento y protección de las aguas superficiales y subterráneas.....	106
Art. 144	Determinaciones en relación a las Infraestructuras Hidráulicas.....	107
<b>CAPÍTULO XIII.</b>	<b>REGULACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEY DE COSTAS .....</b>	<b>108</b>
Art. 145	Deslindes del dominio público marítimo-terrestre.....	108
Art. 146	Usos, obras, instalaciones y edificaciones en el dominio público marítimo-terrestre y en su servidumbre de protección .....	108
Art. 147	Suelos urbanizables en la Zona de Influencia.....	109
<b>CAPÍTULO XIV.</b>	<b>REGULACIÓN DE LA ZONA DE SEGURIDAD PARA LA INSTALACIÓN MILITAR ESTACIÓN RADIONAVAL DE CANARIAS, SGSP-03 “EL PICACHO”.....</b>	<b>111</b>
Art. 148	Zona de seguridad para la instalación militar Estación Radionaval de Canarias (centro receptor) “El Picacho” .....	111

<b>TITULO V.</b>	<b>ZONAS DE EDIFICACIÓN O TIPOLOGÍAS.....</b>	<b>113</b>
Art. 149	Determinaciones generales de las Zonas de Edificación.....	113
Art. 150	Parcelas sujetas a Estudio de Detalle.....	113
Art. 151	Parcelas o Zonas de Edificación sujetas a Normativa Específica NE.....	114
Art. 152	Zona de Edificación de Mantenimiento Edificatorio ME.....	114
Art. 153	Zonas de Edificación M, edificación entre medianeras.....	114
Art. 154	Zona de Edificación M1.....	114
Art. 155	Zona de Edificación M2a.....	116
Art. 156	Zona de Edificación M2b.....	118
Art. 157	Zona de Edificación M3.....	120
Art. 158	Zona de Edificación M4.....	122
Art. 159	Zona de Edificación M5.....	124
Art. 160	Zonas de Edificación A, vivienda aislada.....	126
Art. 161	Zona de Edificación A2a.....	127
Art. 162	Zona de Edificación A2b.....	128
Art. 163	Zona de Edificación A2b-FL.....	130
Art. 164	Zona de Edificación A2c.....	131
Art. 165	Zona de Edificación A2d.....	133
Art. 166	Zona de Edificación D2, vivienda pareada.....	135
Art. 167	Zona de Edificación H, vivienda en hilera.....	137
Art. 168	Zona de Edificación H2a.....	137
Art. 169	Zona de Edificación H2b.....	139
Art. 170	Zona de Edificación IN.....	141
<b>TITULO VI.</b>	<b>NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.....</b>	<b>145</b>
<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIO LIBRE.....</b>	<b>145</b>
Art. 171	Aplicación.....	145
Art. 172	Parámetros tipológicos.....	145
Art. 173	Parámetros volumétricos.....	146
Art. 174	Parámetros de uso.....	146
Art. 175	Normativa específica de aplicación en parcelas calificadas como espacio libre en suelo urbano.....	146
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTO.....</b>	<b>152</b>
Art. 176	Aplicación.....	152
Art. 177	Normativa específica de aplicación en parcelas calificadas como Dotación en suelo urbano.....	152
Art. 178	Normativa específica de aplicación en parcelas calificadas como Equipamiento en suelo urbano.....	181
<b>TITULO VII.</b>	<b>NORMAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>201</b>
<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES PARA EL SUELO RUSTICO.....</b>	<b>201</b>
Art. 179	Objeto y aplicación.....	201
Art. 180	Categorías del Suelo Rústico.....	201
Art. 181	Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Rústico.....	202
Art. 182	Autorizaciones de los usos.....	202
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>NORMAS ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>203</b>
Art. 183	Definición de usos según su admisibilidad.....	203
Art. 184	Actos y Usos permitidos y compatibles en el Suelo Rústico.....	203
Art. 185	Régimen específico de usos en las distintas categorías de Suelo Rústico.....	204

Art. 186	Plan Especial de Ordenación de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 o contempladas en la disposición transitoria undécima del TRLOTCENC'00.....	205
<b>CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.....</b>		<b>206</b>
Art. 187	Condiciones generales para las construcciones y edificaciones en Suelo Rústico .....	206
Art. 188	Condiciones generales de los actos de ejecución vinculados a los Usos Agrarios.....	207
Art. 189	Condiciones generales de los actos de ejecución vinculados a los Usos Ganaderos.....	212
Art. 190	Condiciones generales para la realización de Accesos rodados, Caminos y Senderos.....	215
Art. 191	Condiciones generales para los Vallados, Cerramientos y Recintado de fincas.....	216
Art. 192	Condiciones generales para los Muros de Contención en suelo rústico.....	216
Art. 193	Condiciones generales para la protección de la vegetación y para la repoblación o regeneración natural .....	217
Art. 194	Condiciones generales para la conservación, mantenimiento y mejora del Patrimonio Cultural.....	217
Art. 195	Condiciones generales para la extracción de material geológico y su explotación Minera .....	218
Art. 196	Condiciones generales sobre el control de Vertidos .....	219
Art. 197	Condiciones generales de las Infraestructuras para la obtención de Energías Renovables en suelo rústico.....	219
Art. 198	Condiciones generales para las Infraestructuras de Telecomunicaciones en suelo rústico.....	220
Art. 199	Condiciones generales de las áreas Científicas-Educación Ambiental, Recreativas y Deportivas .....	220
Art. 200	Condiciones de la edificación vinculada al uso Turístico Rural.....	221
<b>CAPÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.....</b>		<b>222</b>
Art. 201	Actos y usos desarrollables en las categorías de suelo rústico de Protección Ambiental .....	222
Art. 202	Régimen de usos desarrollables en Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN) .....	223
Art. 203	Régimen de usos desarrollables en Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1).....	225
Art. 204	Régimen de usos desarrollables en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2).....	226
Art. 205	Régimen de usos desarrollables de en suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC).....	229
Art. 206	Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Costera-Litoral (SRPL) .....	230
Art. 207	Actos y usos desarrollables en las categorías de suelo rústico de protección económica.....	231
Art. 208	Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Agraria de Alta Productividad (SRPAA).....	232
Art. 209	Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Agraria de Moderada Productividad (SRPAM).....	234
Art. 210	Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH).....	235
Art. 211	Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM) .....	236
Art. 212	Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Infraestructuras Hidráulicas (SRPIEH).....	237



Art. 213	Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Infraestructuras de Telecomunicación y Eléctricas (SRPIET).....	238
Art. 214	Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Infraestructuras Viarias (SRPIEV).....	238
Art. 215	Régimen de usos desarrollables en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Sistemas Generales y Equipamientos (SRPIES) .....	242
Art. 216	Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT) .....	243
<b>CAPÍTULO V. CONDICIONES Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR).....</b>		
Art. 217	Delimitación de Asentamientos rurales en el municipio de Arucas .....	243
Art. 218	Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).....	244
Art. 219	Normas Zonales para las áreas categorizadas como Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).....	246
Art. 220	Norma M-Ra .....	246
Art. 221	Norma M-Rb .....	247
Art. 222	Norma A-Ra.....	248
Art. 223	Norma A-Rb.....	249
Art. 224	Norma A-Rc.....	250
Art. 225	Norma A-Rd.....	251
<b>CAPÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL EN SUELO RÚSTICO .....</b>		
Art. 226	Actuaciones de interés general en suelo rústico. ....	252
Art. 227	Determinaciones para los Equipamientos Estructurantes delimitados en suelo rústico por el Plan General .....	253
Art. 228	Determinaciones para los Usos Industriales delimitados en suelo rústico por el Plan General.....	266
Art. 229	Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial.....	268
<b>TÍTULO VIII. NORMATIVA AMBIENTAL DE CARÁCTER GENERAL.....</b>		
Art. 230	Normas Ambientales.....	271
<b>TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO .....</b>		
Art. 231	Determinaciones generales sobre el Patrimonio Histórico.....	273
<b>CAPÍTULO I. Bienes de Interés Cultural (BIC).....</b>		
Art. 232	Bienes de Interés Cultural en el Municipio de Arucas .....	273
Art. 233	Régimen de los Bienes de Interés Cultural .....	274
Art. 234	Intervenciones en los Bienes de Interés Cultural .....	275
Art. 235	Autorizaciones de Obras .....	275
Art. 236	Situaciones de Ruina.....	275
<b>CAPÍTULO II. Catálogo del Patrimonio Histórico y Cultural de Arucas .....</b>		
Art. 237	Catálogo .....	276
Art. 238	Grados de Protección.....	276
Art. 239	Tipos de intervención .....	277
Art. 240	Documentación de las obras de Conservación.....	277
Art. 241	Documentación de las obras de Restauración .....	277
Art. 242	Documentación de las obras de Consolidación.....	277
Art. 243	Documentación de las obras de Rehabilitación y Ampliación.....	278
Art. 244	El Patrimonio Etnográfico .....	278

<b>CAPÍTULO III. EL PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO.....</b>	<b>279</b>
Art. 245 Yacimientos Paleontológicos.....	279
Art. 246 Yacimientos Arqueológicos.....	280
Art. 247 Áreas Potencialmente Arqueológicas .....	281
Art. 248 Hallazgos casuales .....	281
Art. 249 Régimen sancionador .....	282
<b>TÍTULO X. REGULACIÓN DE LAS TELECOMUNICACIONES .....</b>	<b>283</b>
Art. 250 Determinaciones generales sobre Telecomunicaciones .....	283
Art. 251 En cualquier clase de suelo: urbano, urbanizable y rústico .....	284
Art. 252 En suelo clasificado urbano y urbanizable.....	284
Art. 253 En suelo clasificado rústico.....	284
<b>DISPOSICION ADICIONAL.....</b>	<b>289</b>
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....</b>	<b>289</b>
<b>DISPOSICIÓN FINAL .....</b>	<b>291</b>

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1 Ordenación Pormenorizada y Plan Operativo

1. La ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Arucas se contiene en su Plan Operativo, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 33 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (TR-LOTCENC), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

- a) La ordenación completa del suelo urbano no remitido a planeamiento de desarrollo, del suelo urbanizable sectorizado ordenado y de los Asentamientos Rurales con el grado de precisión suficiente para legitimar los actos de transformación y uso del suelo.
- b) La división del suelo urbano no consolidado por la urbanización y el suelo urbanizable en ámbitos y sectores, respectivamente, determinando la normativa de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, de acuerdo a las condiciones establecidas legalmente.
- c) La delimitación de unidades de actuación, precisando el sistema concreto de ejecución pública o el carácter privado del sistema de ejecución, según corresponda y de conformidad con la regulación legal y reglamentaria.
- d) La organización de la gestión y programación de la ejecución pública del Plan General de Ordenación, a través del Programa de Actuación.
- e) La determinación de reservas complementarias de espacios libres, dotaciones, equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales.

3. También forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan General aquellas otras determinaciones incluidas en el Plan Operativo en aplicación de la aprobación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, y en aquellos aspectos que afecten al ámbito territorial del municipio de Arucas.

### Art. 2 Contenido del Plan Operativo

1. El Plan Operativo del presente Plan General de Ordenación, que se incluye en el Volumen 4 del mismo, está conformado por las siguientes documentos:

#### VOLUMEN 4.- Plan Operativo

- a) TOMO 1. Normas de la Ordenación Pormenorizada.
- b) TOMO 2. Planos de Ordenación Pormenorizada, E:1/2000.
- c) TOMO 3. Programa de Actuación - Organización de la gestión pública del Plan.  
Fichas de la Ordenación Urbanística.
- d) TOMO 4. Áreas de Suelo Urbano Consolidado con Normativa Específica (NE).  
Áreas de Suelo Urbano Consolidado sujeto a Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA).  
Áreas sujetas a planeamiento de desarrollo (PEO).
- e) TOMO 5. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado SUNCU – Unidades de Actuaciones (UA).
- f) TOMO 6. Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado SUSNO – (UBR).  
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO - (UBO-P), con plan parcial aprobado.  
Suelo Urbanizable No Sectorizado – Estratégico (UBE).

- g) TOMO 7. Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO – (UBO), directamente desde el plan general.
  - TOMO 7.1. Residenciales.
  - TOMO 7.2. Industriales.
- h) TOMO 8. Sistemas generales (SG).
- i) TOMO 9. Asentamientos Rurales (AR).

2. En todo lo que resulte aplicable al Plan Operativo sobre vigencia, modificación, alcance y efectos, contenido documental, reglas de interpretación y cualesquiera otras determinaciones normativas, se estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación Estructural del Plan General, sin perjuicio de lo regulado en el TR-LOTENC y en su desarrollo reglamentario.

### **Art. 3 Actualización del Plan Operativo**

1. El Plan Operativo del Plan General se actualizará cada cuatro (4) años a partir de su entrada en vigor, según lo dispuesto en las Normas de Ordenación Estructural y en el artículo 33.2 del TR-LOTENC, y de acuerdo a las condiciones y procedimiento previstos legalmente. La actualización del Plan Operativo podrá limitarse a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública, y en su caso, se deberán valorar los indicadores ambientales y medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medioambiente de la aplicación de las determinaciones del plan.
2. La actualización del Plan Operativo se aprobará por el Ayuntamiento por el procedimiento establecido en la legislación vigente para los planes parciales, no pudiendo alterar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General de Ordenación.

### **Art. 4 Alcance y contenido de la Ordenación Pormenorizada**

1. Dependiendo de su alcance y efectos jurídicos, la ordenación pormenorizada de cada área, ámbito o sector urbanístico puede ser ordenación pormenorizada detallada, ordenación pormenorizada a desarrollar o completar y ordenación pormenorizada remitida.
  - a) La ordenación pormenorizada detallada define las condiciones y parámetros urbanísticos en términos suficientemente precisos para legitimar directamente los actos de transformación y uso del suelo previsto por el planeamiento y ajustados a la ordenación, cumpliendo las disposiciones vigentes que sean de aplicación.
  - b) La ordenación pormenorizada a desarrollar o completar precisará de los instrumentos de planeamiento urbanístico complementarios (Planes Especiales o Estudios de Detalle) que expresamente se establezcan en cada caso para habilitar los actos de transformación y uso del suelo.
  - c) La ordenación pormenorizada remitida, sujeta a planeamiento de desarrollo, será establecida por los Planes Parciales o Especiales de Ordenación que expresamente se establezcan en cada caso y que deberán desarrollar las determinaciones recogidas en el presente Plan General de Ordenación, adecuándose al modelo de ordenación y a los objetivos y criterios del mismo.
2. Las presentes Normas y sus anexos regulan aquellos aspectos, condiciones y parámetros propios de la ordenación pormenorizada del Plan General, siendo complementadas por las restantes determinaciones de carácter normativo del Plan General y, en su caso, por las que incluya el planeamiento de desarrollo, así como por las ordenanzas municipales que desarrollen aspectos complementarios o relacionados con las determinaciones del Plan General de Ordenación.
3. El contenido de las presentes Normas desarrolla los preceptos de las Normas de Ordenación Estructural, debiendo aplicarse según la jerarquía y los criterios generales establecidos en ellas.

**Art. 5 División urbanística del suelo en el Plan Operativo**

1. De acuerdo a lo establecido en las Normas de Ordenación Estructural, el término municipal se divide en tres áreas territoriales en función de sus características homogéneas propias desde el punto de vista ambiental, territorial o urbanístico. Las tres áreas territoriales en que se divide el territorio municipal son:

Área Territorial I - Centralidad de Arucas

Área Territorial II - Costa

Área Territorial III - Interior

2. Cada una de las Áreas Territoriales en las que el Plan General de Ordenación divide el término municipal de Arucas contiene varias Áreas de Ordenación Urbanística dentro del perímetro que abarca, a los efectos de definir de forma coherente y sistemática las determinaciones de ordenación estructural y de concretar las de carácter pormenorizado, además de contener otras áreas de suelo rústico en sus diferentes categorías.

3. El recinto de un Área de Ordenación Urbanística está formado por uno o varios Núcleos Urbanos, pudiendo además incluir o no alguno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado o suelo urbanizable no sectorizado de los delimitados en el presente Plan General; salvo el AOU de Rosa Silva conformada únicamente por el suelo urbanizable no sectorizado UBE-I4 Rosa Silva.

4. Los Núcleos Urbanos son las unidades de referencia para establecer la ordenación pormenorizada detallada completa, y estarán conformados a su vez por terrenos que se encuentran en las dos categorías de suelo urbano, Suelo Urbano Consolidado y ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado por la Urbanización, sin perjuicio de que se encuentren o no sujetos a planeamientos de desarrollo o estudio de detalle.

5. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización se desarrollarán por unidades de actuación, que podrán ser discontinuas según lo establecido en el artículo 23.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (RGyESPC), aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

6. Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados, ordenados o no ordenados, constituye una unidad de referencia para establecer las determinaciones de la ordenación pormenorizada completa o las instrucciones para formular el instrumento de desarrollo, en su caso.

7. Las áreas de suelo urbano sujetas a planeamiento de desarrollo y los sectores de suelo urbanizable no ordenado, desarrollarán su ordenación pormenorizada completa a través del pertinente Plan Especial de Ordenación o Plan Parcial, que deberá formularse y tramitarse en los plazos y según las determinaciones y condiciones que se establecen en la ficha de ordenación correspondiente. Asimismo, los sectores de suelo urbanizable deberán gestionarse y ejecutarse mediante el procedimiento legal de aplicación según el sistema de ejecución que se determine.

8. La división urbanística regulada en este artículo se refleja en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y su regulación específica se contiene en estas Normas y en las fichas de ordenación urbanística que forman parte de la Ordenación Urbanística del Plan Operativo, sin perjuicio de la aplicación del régimen del suelo y las condiciones urbanísticas generales de la normativa de ordenación estructural.

9. Las Áreas de Ordenación Urbanística y Núcleos Urbanos delimitadas por el Plan General de Ordenación son:

ÁREAS TERRITORIALES (3)	ÁREAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (15)	NÚCLEOS URBANOS (46)
<b>AT-1</b> Centralidad de Arucas	AOU - Trasmontaña	Las Chorreras Trasmontaña
	AOU - Cardones	Cardones
		Lomo Espino
		El Perdigón
		El Lomito
	AOU - Arucas	Arucas
		Camino de La Cruz
		El Cerrillo
		La Fula
		La Goleta
		Hoya de San Juan
		La Montañeta
		El Terrero
	AOU - Santidad	Juan XXIII
Santidad Baja		
La Guitarrilla		
Santidad Alta		
San Gregorio		
Hoya de Aríñez		
Lomo de Arucas		
Urb. San Francisco Javier		
San Francisco Javier		
AOU - Montaña Blanca	Urb. Montaña Blanca	
<b>AT-2</b> La Costa	AOU - San Andrés	San Andrés
		El Peñón
		Quintanilla
	AOU - El Puertillo	El Puertillo
	AOU - Bañaderos	Bañaderos
		Escaleritas
	AOU - Trapiche	Lomo de Quintanilla
		La Palmita
AOU - Tres Barrios	Trapiche	
	Cardonal	
	Cruz de Pineda	
AOU - Tinocas	Llano Blanco	
AOU - Rosa Silva	Tinocas	
<b>AT-3</b> Interior	AOU - Visvique	(urbanizable no sectorizado)
		Visvique
		Virgen del Pino
		Santa Flora
	AOU - Los Portales	La Solana
		Los Portales
		Mirador de Los Portales – Urb. Domingo Rivero
	AOU - Los Castillos	Los Castillos
		Los Peñones
		Fuente del Laurel

10. Los suelos urbanizables delimitados por el Plan General son:

ÁREAS TERRITORIALES (AT)	ÁREAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (AOU)	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO
<b>AT-1 Centralidad de Arucas</b>	AOU - Trasmontaña	UBO-03 Las Chorreras		
	AOU - Cardones	UBO-02 Hoya López		
		UBO-13 Portichuelo		
	AOU - Arucas	UBO-P-19 Arucas	UBR-10 Arucas	
AOU - Santidad	UBO-04 Lomo de Arucas	UBR-07 Hoya de Aríñez. UBR-08 Santidad Baja- Lomo Chico		
<b>AT-2 La Costa</b>	AOU - San Andrés		UBR-06 San Andrés	
	AOU - El Puertillo		UBR-01 El Puertillo	
	AOU - Bañaderos	UBO- Sector 3 Bañaderos	UBR-09 Bañaderos	
	AOU - Trapiche		UBR-16 Trapiche	
	AOU - Tres Barrios		UBR-17 Cruz de Pineda	
	AOU- Rosa Silva			UBE-14 Rosa Silva
<b>AT-3 Interior</b>	AOU - Visvique	UBO- Sector 27 Masapeses		
		UBO-P- Sector26 La Solana		
	AOU - Los Portales	UBO-11 Los Portales		

11. La localización del suelo urbanizable no sectorizado estratégico UBE-14, Rosa Silva, se corresponde con un ámbito identificado en el Plan Insular de Ordenación como “Área Estratégica de Actividad Económica”, espacios para actividades industriales y del sector terciario de carácter supralocal, por lo que se justifica la localización no contigua con el suelo urbano del mismo, según lo establecido en el artículo 52 del TRLOTIC y en la directriz 71.2 de las Directrices de Ordenación del Territorio de Canarias.





## TITULO II. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 6 Órganos Actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General de Ordenación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Arucas, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas. Asimismo, dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los demás organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma y Corporación Insular corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.

#### Art. 7 Ámbitos de Actuación

1. Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Arucas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento general, con intervención, en los términos establecidos en la legislación urbanística, de la que lleven a cabo los particulares, sean o no propietarios de suelo.

2. En los sistemas de ejecución privada y en las intervenciones aisladas en suelo urbano, la ejecución del planeamiento incumbe a los particulares, sean propietarios o no del suelo. Asimismo, en los sistemas de ejecución pública y en los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas.

3. El ejercicio de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que corresponda, así como, cuando proceda, la determinación del ámbito de gestión y el sistema de ejecución.

#### Art. 8 Unidades de referencia para realizar las actuaciones de gestión

1. Las unidades de actuación y los sectores delimitados por el presente plan actúan como unidades espaciales de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución que se determine.

2. A los efectos, se consideran unidades de referencia para la gestión urbanística:

- a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el planeamiento delimite y considere a efectos de su gestión y ejecución como una sola unidad de actuación o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida dichos ámbitos.
- b) Los sectores de suelo urbanizable ordenado delimitados por el planeamiento o establecidos a través del procedimiento para la sectorización, y que se consideren a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos. Asimismo, las unidades de actuación en las que el planeamiento de desarrollo, en su caso, divida un sector de suelo urbanizable ordenado cuyo aprovechamiento medio no podrá diferir entre ellas en más de un 15 por ciento, salvo que se justifique una mayor diferencia de aprovechamiento para compensar el exceso que pueda existir con respecto a la asunción de cargas urbanísticas entre las distintas unidades de actuación delimitadas en el sector.

- c) Las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento en suelo rústico de asentamientos rurales, en los casos previstos por el art. 97.b).2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3. Los ámbitos de suelo urbano sujetos a renovación urbana o a rehabilitación integral, se considerarán unidades de gestión urbanística cuando así lo determine el planeamiento que los delimite. Cuando este instrumento lo permita expresamente, el planeamiento de desarrollo que, en su caso, contenga la ordenación pormenorizada completa, podrá dividir tales ámbitos en dos o más unidades de actuación diferenciadas, según las características de dicha ordenación y de la programación que se determine para su ejecución.

#### **Art. 9 Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación**

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en unidades de actuación, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución, según la clase y categoría de suelo de que se trate, así como la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo.
2. En los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable se aplicarán las respectivas determinaciones del planeamiento sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada ámbito, con referencia al aprovechamiento urbanístico del área en la que se incluyan, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en su desarrollo reglamentario.
3. En las unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales, en los casos previstos por el art. 97.b).2 del citado Texto Refundido, se aplicarán las disposiciones legales sobre condiciones y aprovechamiento urbanístico, las determinaciones de ordenación establecidas, en su caso, en el presente documento y la regulación específica contenida en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

#### **Art. 10 Plazos máximos para la actividad de gestión y ejecución del planeamiento**

1. Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación. Cuando no se cuente con la ordenación pormenorizada completa, el plazo máximo para presentar tal iniciativa será el fijado para tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.
2. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
3. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo establecido en el presente plan: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.
4. Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.
5. Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del presente documento de plan general, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

6. Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

#### **Art. 11 Incumplimiento de los plazos máximos de ejecución**

1. Cuando la actividad de ejecución del planeamiento se realice por un sistema de ejecución privada, el transcurso de los plazos máximos que se determinen de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, legitima al Excmo. Ayuntamiento de Arucas para declarar formalmente el incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas, y sustituir el sistema de ejecución establecido por otro de ejecución pública, incluso el de ejecución forzosa, mediante el procedimiento y con las condiciones y efectos establecidos en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

#### **Art. 12 Régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario**

1. Quedan sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario, aquellos terrenos que, delimitados a los efectos según el apartado siguiente, ostenten el uso de residencial con destino a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública y aquellos con uso industrial, concretamente las parcelas resultantes de la ordenación en los suelos urbanizables sectorizados y el suelo urbano con uso industrial ubicado en Montaña Blanca.

2. Transcurrido un año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitima la ejecución del suelo urbano o desde la recepción de la urbanización en los suelos urbanizables, el Ayuntamiento podrá delimitar concretamente aquellas áreas en las que los solares queden sujetos a este régimen, todo ello según el procedimiento establecido en el artículo 210 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y demás preceptos concordantes.

#### **Art. 13 Instrumentos necesarios para la actividad de Ejecución**

1. El desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación se realizará mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos del desarrollo de la ordenación.
- b) Instrumentos de la gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

#### **Art. 14 Prevención de riesgos**

1. El Plan General de Ordenación de Arucas, y en cumplimiento de la Directriz 50 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueba las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, define a continuación las áreas que deben tenerse en cuenta por razones de riesgos en los procesos de urbanización y edificación.

##### **a) Dominio público marítimo**

El Plan Especial de Ordenación de San Andrés y El Puertillo, y sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Costas, deberá tener en cuenta en su ordenación las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación para ambos núcleos, detalladas en el Volumen 5. Tomo 4: Estudio Municipal de Prevención de Riesgos, del presente Plan General de Ordenación.

##### **b) Barrancos**

La ordenación y ejecución de actuaciones que afecten a cauces de barrancos, especialmente las localizadas en las Zonas de Riesgo Hidráulico (Volumen 5. Tomo 4: Estudio Municipal de Prevención de Riesgos, del presente Plan General de Ordenación) deberán prever medidas correctoras apropiadas, y con la previa autorización del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, con el fin de evitar riesgos derivados de inundación y avenidas de aguas.

c) Incendios

Los usos y actividades que se desarrollen en el área delimitada como Zonas de Alto Riesgo Forestal (detallada en el Volumen 5. Tomo 4: Estudio Municipal de Prevención de Riesgos, del presente Plan General de Ordenación), deberán tomar las medidas correctoras apropiadas con el fin de evitar el riesgo de incendio forestal.

d) Sismo

Las edificaciones e infraestructuras, y con el fin de minimizar los efectos de posibles movimientos sísmicos, deberán ajustarse a lo establecido para tal efecto en el Código Técnico de la Edificación y en el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSR-02).

e) Especies a plantar en los espacios libres, bordes de calles, vías urbanas y carreteras.

Se evitará el empleo de especies forestales de porte arbóreo de madera quebradiza en los espacios libres, bordes de calles, vías urbanas y en bordes de carreteras de alto tránsito de vehículos, que supongan riesgo de rotura por fenómenos atmosféricos de fuertes vientos y temporales de lluvias.

## CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

### Art. 15 Instrumentos de desarrollo

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos y sectores en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan para cada uno de ellos, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, según lo dispuesto por la legislación aplicable y lo establecido para estos instrumentos en la normativa estructural.

2. Asimismo, la elaboración de los citados planeamientos de desarrollo se establecerá según los parámetros urbanísticos, determinaciones a la ordenación, determinaciones ambientales y, en su caso, observaciones contenidas en las correspondientes fichas de ordenación. Dicha elaboración tendrá que atender al cumplimiento de lo establecido en los Títulos III y IV, relativos a los “Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación” y “Usos Clases y Condiciones”, respectivamente, contenidos en la presente normativa, y ordenanzas municipales que en su caso les sean de aplicación.

### Art. 16 Sectores remitidos a Plan Parcial

1. Los sectores de suelo urbanizable no ordenado remitidos a Plan Parcial en el presente documento de planeamiento son los siguientes:

SECTORES CON ORDENACIÓN REMITIDA A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			
ÁREAS TERRITORIALES (AT)	ÁREAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (AOU)	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
AT-I Centralidad de Arucas	AOU - Arucas	UBR-10 Arucas	43.326
	AOU – Santidad	UBR-07 Hoya de Aríñez.	49.052
		UBR-08 Santidad Baja – Lomo Chico	23.798

SECTORES CON ORDENACIÓN REMITIDA A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			
ÁREAS TERRITORIALES (AT)	ÁREAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (AOU)	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
AT-2 La Costa	AOU – San Andrés	UBR-06 San Andrés	32.616
	AOU - El Puertillo	UBR-01 El Puertillo	22.457
	AOU - Bañaderos	UBR-09 Bañaderos	34.854
	AOU - Trapiche	UBR-16 Trapiche	13.262
	AOU – Tres Barrios	UBR-17 Cruz de Pineda	22.004

**Art. 17 Aprovechamiento urbanístico medio**

1. Según lo establecido en el artículo 32.2.B).2), del Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, se ha llevado a cabo la fijación del aprovechamiento urbanístico medio de cada sector de suelo urbanizable sectorizado, determinándose tres áreas territoriales; Centralidad (AT-1), Costa (AT-2), e Interior (AT-3).

2. Dentro de dichas áreas, la relación de sectores considerados para el cómputo de la determinación legal de no diferir el aprovechamiento urbanístico medio entre sectores más del 15 por ciento dentro de un mismo área territorial, estará constituida por los suelos urbanizables sectorizados que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada ni iniciativa presentada.

3. Por tanto, no se han considerado los siguientes:

Suelo Urbanizable No Sectorizado

- a) UBE-14 Rosa Silva

Suelos Urbanizables Sectorizado Ordenados:

- a) UBO-P Sector 19, Arucas; Plan Parcial, BOC Ap. Def. 26/07/1991; 1ª Modificación Puntual, BOC Ap. Def. 09/11/1998; 2ª Modificación Puntual, BOC Ap. Def. 01/05/2002; 3ª Modificación Puntual, BOP Ap. Def. 12/03/2003; Pendiente de ultimación del instrumento reparcelatorio y de la recepción de la urbanización.
- b) UBO-Sector 3, Bañaderos: Plan Parcial, BOC Ap. Def. Parcial 24/10/2001. Proyecto de Compensación, Ap. Def. Junta Gob. 09/06/2003. Recepción Parcial de la Urbanización:  
  
Primera Fase (Viales B, C, G, H, y parte del D y E), según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de julio de 2009; Recepción de Vial D y E correspondientes a la Segunda Fase, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de abril de 2010; y Recepción del vial E entre el peatonal H y el peatonal I, correspondiente a la Segunda Fase.
- c) UBO-II, Los Portales: BOC de Ap. Def. 03/01/2006 del Procedimiento Abreviado. Urbanización en ejecución.
- d) UBO-P- Sector 26 La Solana: Plan Parcial, BOC Ap. Def. Texto Refundido 29/03/1993; Proyecto de Compensación, Ap. Def. Pleno 02/10/1996. Recepción provisional de la Urbanización según Junta de Gobierno de fecha 25 de octubre de 2002. Solicitud de recepción definitiva, pendiente de subsanación de deficiencias según escrito remitido con fecha 14 de julio de 2004.

- e) UBO-Sector 27, Masapeses: Plan Parcial, BOP de Ap. Def. 14/08/1991. Tramitación por el sistema de Ejecución Pública. En elaboración proyecto de Reparcelación Forzosa.
4. Los aprovechamientos medios de los sectores incluidos, según las determinaciones anteriores, en el Área Territorial 1, oscilan entre el **0,4119** ua/m<sup>2</sup> del UBO-04 en Lomo de Arucas y el **0,4664** ua/m<sup>2</sup> del UBR-10 Arucas, no existiendo diferencia de más del 15 por ciento del aprovechamiento entre los mismos. Asimismo, los aprovechamientos medios de los sectores incluidos, según las determinaciones anteriores, en el Área Territorial 2 oscilan entre el **0,5072** ua/m<sup>2</sup> del UBR-17 Cruz de Pineda y el **0,5791** ua/m<sup>2</sup> del UBR-06 San Andrés, no existiendo diferencia de más del 15 por ciento del aprovechamiento entre los mismos. Cumpliendo con ello con lo establecido en el precepto legal aludido, artículo 32.2.B).2), del Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.
5. La tabla de aprovechamientos de los sectores de suelo urbanizable, según lo recogido en el presente artículo, y a los efectos indicados, es la siguiente:

**TABLA DE APROVECHAMIENTOS - URBANIZABLES SECTORIZADOS**  
(sin plan parcial aprobado)

Área Territorial	SECTOR URBANIZABLE	CATEG.	Nº Plantas	Nº Viv.	DENSIDAD viv/Ha (2,4 hab./Hv)	SUP. Sector (m²)	SUP. SG Incluido (m²)	SUP. SG Adscrito (m²)	SUP. Sector + Adscrito (m²)	USOS	EDF. Btuos (m²/m²)	* SUP. CONST.	% Edif. Residencial a Vite n Vite Protegida	TIPOLOGIA	C ut	C z top.	C homog	AP. GLOBAL (ud.a/m²)	AP. MEDIO (ud.a/m²)	edif. VP por encima del 30% (m²)	
1	UBO-03 LAS CHORRERAS	SUSO	3 UPO 2 PEBU	199 (6.016a)	53	37.326		37.326	37.326	Residencial VP	10.439	10.439	50%	Colectiva	0,80	0,90	0,684	7.140,28	16.405,06	4.176,	
										Residencial Libre	10.439	10.439	2%	Bloque	1,00	0,95	0,855	8.925,35			
										Equipo	387	387	12%		1,00	0,855	389,44				
										Datación	2.987	2.987									
<b>TOTAL</b>																					
1	UBO-04 LOMO DE ARUCAS	SUSNO	3	330	41	80.925		80.925	80.925	Residencial VP	15.014	15.014	40%	Colectiva	0,80	1,00	0,720	10.910,08	0,4395		
										Residencial Libre	22.521	22.521	5%	Bloque	1,00	0,90	0,800	20.286,90			
										Equipo	2.900	2.900	17,5%		1,00	0,900	2.250,00				
										Datación	8.520	8.520									
<b>TOTAL</b>																					
1	UBR-07 HOYA DE ARRIEZ	SUSNO	3	190 (6.016a)	49	49.052	8.393	1.593	49.052	Residencial VP	8.322	8.322	38%	Colectiva	0,80	1,00	0,760	6.324,72	1,752		
										Residencial Libre	13.578	13.578	6%	Bloque	1,00	0,95	0,850	12.898,10			
										Equipo	1.500	1.500	8%		1,00	0,950	1.425,00				
										Datación	2.000	2.000									
<b>TOTAL</b>																					
1	UBR-08 SANTIAGO BAJA Lomo Chico	SUSNO	3	110	46	23.798		23.798	23.798	Residencial VP	3.368	3.368	30%	Colectiva	0,80	1,00	0,720	2.417,76	0		
										Residencial Libre	7.832	7.832	4,6%	Bloque	1,00	0,900	7.048,80				
										Equipo	600	600	10%		1,00	0,900	540,00				
										Datación	1.300	1.300									
<b>TOTAL</b>																					
1	UBR-10 ARUCAS	SUSNO	5	150	79	43.326	18.992	5.335	43.326	Residencial VP	5.703	5.703	40%	Colectiva	0,80	1,10	0,880	5.018,64	1.426		
										Residencial Libre	8.596	8.596	12%	Bloque	1,00	1,100	9.411,60				
										Equipo	2.900	2.900	16%		1,30	1,430	3.289,00				
										Datación	3.200	3.200									
<b>TOTAL</b>																					
1	UBO-02 HOYA LÓPEZ (Industrial Local)	SUSO	2	0		217.857		22.166	240.023	Terciario	167.285	167.285			0,75	0,90	0,608	101.625,64	101.625,64	0,4234	
										Industrial-Almacén	0,80	0,80									
										Equipo	7.000	7.000	3%								
										Datación	174.285	174.285									
<b>TOTAL</b>																					
1	UBO-13 EL PORCUPINCELO (Industrial Local)	SUNS	2	0		238.064	5.116	20.760	258.824	Terciario	179.241	179.241			0,75	0,90	0,608	108.888,79	108.888,79	0,4292	
										Industrial-Almacén	0,8	0,8									
										Equipo	7.000	7.000	3%								
										Datación	186.241	186.241									
<b>TOTAL</b>																					

\* La superficie edificable se obtendrá de multiplicar el coef. de edificabilidad por la sup. del sector sin contabilizar los Sistemas Generales incluidos o adscritos.

Para el cálculo de la densidad tampoco se considera la superficie de los Sistemas Generales.

\*\* La edificabilidad bruta de los sectores no incluye la edificabilidad de los Sistemas Generales incluidos o adscritos, cuyas determinaciones de ordenación se definen en su ficha correspondiente.

\*\*\* Superficie de Sistema General afectada por el dominio público hidráulico. No se incluyen para el cómputo del aprovechamiento medio del sector.

Área Territorial	Edificabilidad Residencial de Urbanizables Sectorizados (sin p.p. aprobado)	Sup. (m²)	%
		105.762	40,5022
	edificabilidad residencial a VP	42.836	59,4977
	edificabilidad residencial libre	62.926	
	<b>Total</b>	<b>148.598</b>	<b>100,0000</b>

(m²)  
**11.107**

Edificabilidad Residencial en VP por encima del 30% en los urbanizables AT-1

**TABLA DE APROVECHAMIENTOS - URBANIZABLES SECTORIZADOS**  
(sin plan parcial aprobado)

Área Territorial	SECTOR URBANIZABLE	CATEG.	Nº Plantas	Nº VV. (6 o más.)	DENSIDAD vvh/a (24 hab./v/v)	SUP. Sector (m²)	SUP. SG Incluido (m²)	SUP. SG Adscrito (m²)	SUP. total Sector + SG adscrito (m²)	USOS	EDF. Bruta (m²/m-s)	* CONST.	% Edif. Residencial sujeta a Vivienda Protegida	TIPOLOGIA	C ut	C z	C top.	C homog	AP GLOBAL (ud.a/m²)	AP MEDIO (ud.a/m²)	edif. VP por encima del 30% (m²)			
2	UBR-01 EL PUERTILLO	SUSNO	3	110 (6 o más.)	48	22.457	4.722	27.179		Residencial VP	0,62	3.637	30%	Colectiva Bloque	0,80	1,10	1,00	0,880	3.200,56		0			
										Residencial Libre		8.486										1,00	1,00	9.334,60
										Equipamiento		1.000	7%									1,20	1,320	1.320,00
										Datación		800	5,7%											
<b>TOTAL</b>											<b>13.923</b>				<b>13.855,16</b>	<b>0,5098</b>		<b>1.812</b>						
2	UBR-06 SAN ANDRÉS ejecución pública	SUSNO	3	150	46	32.614		32.614		Residencial VP	0,62	7.248	40%	Colectiva Bloque	0,80	1,00	1,00	0,880	6.379,24					
										Residencial Libre		10.872										1,00	1,00	11.959,20
										Equipamiento		500	2,5%									1,00	1,00	550,00
										Datación		1.600	8%											
<b>TOTAL</b>											<b>20.220</b>				<b>18.887,44</b>	<b>0,5791</b>		<b>1.874</b>						
2	UBR-09 BANADEROS	SUSNO	3/4	186 (6 o más.)	51	36.187	2.975	39.162		Residencial VP	0,62	7.494	40%	Colectiva Bloque	0,80	1,10	1,00	0,880	6.594,72					
										Residencial Libre		11.242										1,00	1,00	12.366,20
										Equipamiento		1.500	7%									1,20	1,320	1.980,00
										Datación		2.200	10%											
<b>TOTAL</b>											<b>22.436</b>				<b>20.940,92</b>	<b>0,5347</b>		<b>0</b>						
2	UBR-16 TRAPICHE	SUSNO	2/3	61	46	13.262		13.262		Residencial VP	0,70	2.220	30%	Colectiva Bloque	0,80	0,90	1,00	0,720	1.589,40					
										Residencial Libre		5.180										1,00	0,900	4.662,00
										Equipamiento		1.483	15%									1,00	0,900	1.334,70
										Datación		400	4%											
<b>TOTAL</b>											<b>9.283</b>				<b>7.595,10</b>	<b>0,5727</b>		<b>-1.119</b>						
2	UBR-17 CRUZ DE PINEDA	SUSNO	2	105	48	22.004		22.004		Residencial VP	0,58	2.238	20%	Hilera	0,80	1,10	1,00	0,720	1.611,36					
										Residencial Libre		8.552										1,00	0,900	8.862,48
										Equipamiento		762	6%									1,00	0,900	685,80
										Datación		810	6%											
<b>TOTAL</b>											<b>12.762</b>				<b>11.159,64</b>	<b>0,5072</b>		<b>2.567</b>						

\* La superficie edificable se obtendrá de multiplicar el coef. de edificabilidad por la sup. del sector sin contabilizar los Sistemas Generales incluidos o adscritos.

Para el cálculo de la densidad tampoco se considera la superficie de los Sistemas Generales.

\*\* La edificabilidad bruta de los sectores no incluye la edificabilidad de los Sistemas Generales incluidos o adscritos, cuyas determinaciones de ordenación se definen en su ficha correspondiente.

\*\* Superficie de Sistema General afectada por el dominio público hidráulico. No se incluyen para el cómputo del aprovechamiento medio del sector.

Área Territorial 2-Edificabilidad Residencial de Urbanizables Sectorizados (sin p.p. aprobado)			Sup. (m²)	%
	edificabilidad residencial a VP		<b>67.569</b>	
	edificabilidad residencial libre		33.79804	
			22.837	33,79804
			44.732	66,20196

Edificabilidad Residencial de Urbanizables Sectorizados (sin p.p. aprobado)			Sup. (m²)	%
Área Territorial 1-Edificabilidad Residencial de Urbanizables Sectorizados (sin p.p. aprobado)			<b>105.762</b>	
	edificabilidad residencial a VP		42.836	40,50226
	edificabilidad residencial libre		62.926	59,49774
Área Territorial 2-Edificabilidad Residencial de Urbanizables Sectorizados (sin p.p. aprobado)			<b>67.569</b>	
	edificabilidad residencial a VP		22.837	33,79804
	edificabilidad residencial libre		44.732	66,20196
<b>Total Edificabilidad Residencial de Urbanizables Sectorizados (sin p.p. aprobado)</b>			<b>173.331</b>	
	TOTAL edificabilidad residencial a VP		65.673	37,88878
	TOTAL edificabilidad residencial libre		107.658	62,11122



**Art. 18 Áreas remitidas a Plan Especial**

1. Las áreas que contienen elementos o aspectos específicos y los Sistemas Generales delimitados con remisión a Plan de Ordenación Especial, según sus correspondientes fichas de ordenación urbanística son los siguientes:

Incluidas en el Tomo 4 del Volumen 4 del Plan General de Ordenación.

- a) PEO- San Andrés - El Puertillo.
- b) PEO-Tinocas.
- c) PEP- BIC del Casco Antiguo de la Ciudad de Arucas y Entorno de Protección, y SGEL/CU-01 Parque de La Cultura.
- d) PEO-Estación de Guaguas y Mercado.

Incluidas en el Tomo 8 del Volumen 4 del Plan General de Ordenación.

- e) PEO-SGIT-01, Intercambiador y SGEL-15, Barranco de Arucas (tramo 2).
- f) PEO-SGEL/CU-01, Parque de la Cultura.
- g) PEO-SGDC-04, Facultad de Veterinaria de la ULPGC.

Los siguientes planes especiales ordenan los sistemas generales de comunicación previstos por el presente Plan General, pero no ordenados desde el mismo. Dicha ordenación podrá ser efectuada por el PEO determinado por el Plan General o por la correspondiente modificación del Plan General, tal como regula el art. 146.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

- h) PEO-SGIT-07, Viario Lomo Quintanilla.
- i) PEO-SGIT-08, Viario Lomo de La Palmita.
- j) PEO-SGIT-9, Conexión entre El Portichuelo y Montaña Blanca.
- k) PEO-SGIT-10, Conexión entre El Perdigón y Montaña de Cardones.
- l) PEO-SGIT-11, Conexión entre el Lomo de Arucas y la C/ Venezuela.
- m) PEO-SGIT-12, Conexión entre Santidad Baja y El Riillo.

2. Se remite también a Plan Especial de Ordenación (PEO), según lo establecido en la Disposición Adicional Primera del TRLOTCE/00, el Catálogo de edificaciones no amparadas por el planeamiento.

- a) PEO-Catálogo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 de 31 de enero y demás habilitadas.

3. La elaboración de los citados planeamientos de desarrollo se ajustarán a lo establecido en las correspondientes fichas de ordenación urbanística, a lo establecido en la Normativa Estructural y a lo establecido en la legislación urbanística en cuanto a su elaboración, contenido documental, tramitación y aprobación, así como en su caso a la legislación sectorial que le sea de aplicación.

## CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

### Art. 19 Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado

1. En el suelo urbano consolidado el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en el presente documento y en su caso, según lo determinado por la legislación urbanística.

### Art. 20 Normativas Específicas (NE) y Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA)

1. El suelo urbano consolidado delimitado como NE, constituidos por parcelas, manzanas o ámbitos superiores que presenta una Normativa Específica, y AUA, constituidos por ámbitos que presentando determinadas particularidades y no considerando conveniente la delimitación de unidades de actuación, resultan expresamente afectados al cumplimiento de las actuaciones urbanísticas procedentes para el desarrollo de la actividad de ejecución, incluyendo la adaptación de las parcelas a la ordenación, las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y la ejecución de la edificación en las condiciones y plazos previstos en el presente documento. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones establecidas en los convenios urbanísticos, en su caso, y lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

2. Una parcela tendrá la consideración de solar y por tanto ser susceptible de aprovechamiento edificatorio cuando ostente los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado por vía pública pavimentada en condiciones adecuadas, todas las vías que circunden la parcela.
- b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una vía pública a la que de frente la parcela, o dos vías públicas en el caso de tratarse de una manzana completa.
- c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas en la parcela.
- d) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales.

3. La relación de suelos urbanos consolidados delimitados como Normativa Específica NE y Actuación Urbanística Aislada AUA, cuyas determinaciones de ordenación se desarrollan en las fichas del Tomo 4 del Volumen 4, "Plan Operativo", es la siguiente:

- a) **NORMATIVAS ESPECÍFICAS, NE.**

#### Área Territorial I- Centralidad de Arucas

- NE-A-01, Arucas
- NE-A-02, incluida en el PEO-Estación de Guaguas y Mercado
- NE-A-03, Arucas
- NE-C-02, Cardones
- NE-S-01, Santidad
- NE-S-02, Santidad
- NE-S-03, Santidad

Área Territorial 3- Interior

- NE-CA-01, Los Castillos
- NE-PO-01, Los Portales
- NE-PO-02, Los Portales
- NE-V-01, Visvique

b) ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS, AUA.

Área Territorial 1- Centralidad de Arucas

- AUA-A-01, Arucas
- AUA-C-01, Cardones
- AUA-C-02, Cardones
- AUA-C-04, Cardones
- AUA-S-01, Santidad
- AUA-TA-01, Trasmontaña

Área Territorial 2- Costa

- AUA-AN-01, San Andrés
- AUA-P-01, El Puertillo
- AUA-TB-01, Tres Barrios
- AUA-TB-02, Tres Barrios

Área Territorial 3- Interior

- AUA-CA-01, Los Castillos
- AUA-CA-02, Los Castillos

4. Asimismo el resto del suelo conformado por la trama urbana estará afecto a las actuaciones que queden pendientes, en su caso.

**Art. 21 Actuaciones Urbanísticas Aisladas en Asentamientos Rurales**

1. La delimitación de los Asentamiento rurales establecidos en el presente planeamiento general constituyen ámbitos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos, caso de la gestión privada, o para la ejecución de los sistemas generales y locales, en el caso de la gestión pública, según las determinaciones establecidas en el presente documento y en su caso, según lo determinado por la legislación urbanística.

2. Las actuaciones aisladas de gestión privada en suelo rústico de asentamientos rurales, tendrán por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural a fin de que alcancen la condición de edificables, si aún no la tuvieran, y cumplir los deberes legales que establezca la ordenación para que puedan ser susceptibles de aprovechamiento edificatorio.

3. Tendrán las consideración de parcelas con condición de edificables aquellas que ostenten los siguientes servicios:

- a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que circunden la parcela.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

- c) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
4. El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de tales servicios o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística.
5. Al efecto de asegurar el cumplimiento de lo establecido en el número precedente, el propietario deberá prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
6. Si el propietario asume directamente la ejecución material de la urbanización, la licencia conllevará la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.
7. Para la materialización del aprovechamiento edificatorio en su parcela el propietario deberá cumplir previamente los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable, y en todo caso el pago de un canon, cuya fijación y percepción corresponderá al Ayuntamiento. Dicho canon podrá ser satisfecho en metálico o mediante cesión de suelo en los casos en que así lo admita la Administración Local.
8. La relación de Suelos Rústicos de Asentamientos Rural (SRAR) delimitados en el Plan General, cuyas determinaciones de ordenación se desarrollan en las fichas del Tomo 9 del Volumen 4, "Plan Operativo", es la siguiente:
- a) SRAR-01, El Risco.
  - b) SRAR-02, El Tanasio.
  - c) SRAR-03, La Carabela.
  - d) SRAR-04, Lomo La Palmita.
  - e) SRAR-05, Los Castillejos.
  - f) SRAR-06, El Hornillo.
  - g) SRAR-07, La Caldera.
  - h) SRAR-08, El Hinojal-I.
  - i) SRAR-09, El Hinojal-2
  - j) SRAR-10, El Barranquillo.
  - k) SRAR-11, Lomo Tomás de León.
  - l) SRAR-12, La Calva.
  - m) SRAR-13, Barreto.
  - n) SRAR-14, La Piconera.
  - o) SRAR-15, Altabacales.
  - p) SRAR-16, Vasco López.
  - q) SRAR-18, El Tarahal.
  - r) SRAR-19, El Guincho-I
  - s) SRAR-20, El Guincho-2.
  - t) SRAR-21, Santidad Alta.
  - u) SRAR-22, La Longuera.
  - v) SRAR-23, Los Palmitos.
  - w) SRAR-24, Cruz de Pineda.
  - x) SRAR-25, Montaña de Cardones.

**Art. 22 Actuaciones de Gestión urbanística**

1. Las actuaciones de gestión urbanística incluyen los procesos, actuaciones, operaciones y actos jurídicos y materiales necesarios para:

- a) La materialización efectiva de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento para los ámbitos, sectores o unidades de actuación que delimiten.
- b) El cumplimiento de los deberes legales que resulten exigibles.
- c) La distribución equitativa y proporcional de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- d) Las actuaciones de gestión urbanística se desarrollarán siempre mediante alguno de los sistemas de ejecución establecidos legalmente y necesariamente estarán referidas a una unidad espacial concreta establecidas por el planeamiento general o el de desarrollo en su caso.

**Art. 23 Unidades de Actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU)**

1. Las actuaciones de gestión urbanística se desarrollarán siempre mediante alguno de los sistemas de ejecución establecidos legalmente.

2. La relación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado por la urbanización delimitadas por el Plan General, cuyas determinaciones de ordenación se desarrollan en las fichas del Tomo 5 del Volumen 4, "Plan Operativo", es la siguiente:

Área Territorial I- Centralidad de Arucas (40)

- UA-A-01, Arucas
- UA-A-02, Arucas
- UA-A-03, Arucas
- UA-A-04, Arucas
- UA-A-05, Arucas
- UA-A-06, Arucas
- UA-A-07, Arucas
- UA-A-08, Arucas
- UA-A-09, Arucas
- UA-A-10, Arucas
- UA-A-11, Arucas
- UA-A-12, Arucas
- UA-A-13, Arucas
- UA-A-14, Arucas
- UA-A-15, Arucas
- UA-A-16, Arucas
- UA-A-17, Arucas
- UA-A-18, Arucas
- UA-A-19, Arucas
- UA-C-01, Cardones
- UA-C-02, Cardones
- UA-C-03, Cardones
- UA-C-04, Cardones
- UA-C-05, Cardones
- UA-C-06, Cardones
- UA-C-07, Cardones

- UA-C-08, Cardones
- UA-S-01, Santidad
- UA-S-02, Santidad
- UA-S-03, Santidad
- UA-S-04, Santidad
- UA-S-05, Santidad
- UA-S-06, Santidad
- UA-S-07, Santidad
- UA-S-08, Santidad
- UA-S-09, Santidad
- UA-S-10, Santidad
- UA-S-11, Santidad
- UA-TA-01, Trasmontaña
- UA-TA-02, Trasmontaña

Área Territorial 2- Costa (16)

- UA-AN-01, San Andrés
- UA-B-01, Bañaderos
- UA-B-02, Bañaderos
- UA-B-03, Bañaderos
- UA-B-04, Bañaderos
- UA-BP-05, Bañaderos-El Puertillo
- UA-B-06, Bañaderos
- UA-TB-01, Tres Barrios
- UA-TB-02, Tres Barrios
- UA-TB-03, Tres Barrios
- UA-TB-04, Tres Barrios
- UA-TB-05, Tres Barrios
- UA-TR-01, Trapiche
- UA-TR-02, Trapiche
- UA-TR-03, Trapiche
- UA-TR-04, Trapiche

Área Territorial 3- Interior (16)

- UA-CA-01, Los Castillos
- UA-CA-02, Los Castillos
- UA-CA-03, Los Castillos
- UA-CA-04, Los Castillos
- UA-CA-05, Los Castillos
- UA-PO-01, Los Portales
- UA-PO-02, Los Portales
- UA-PO-03, Los Portales
- UA-PO-04, Los Portales
- UA-PO-05, Los Portales
- UA-PO-06, Los Portales
- UA-PO-07, Los Portales
- UA-V-01, Visvique
- UA-V-02, Visvique
- UA-V-03, Visvique

- UA-V-04, Visvique

3. Los suelos urbanos no consolidados por la urbanización deberán cumplir con las reservas y estándares establecidos en el art. 36 del TRLOTENC, no obstante, dada las características o escasa entidad de determinados ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización delimitados en el Plan General, se han graduado los deberes de los propietarios con el objeto de que dichas situaciones no dificulten o impidan las operaciones de cesión y equidistribución, entendiéndose con ello justificada esta excepcionalidad. En cada una de las fichas de ordenación de las unidades de actuación que se relacionan a continuación se ha justificado lo anteriormente expuesto:

- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| - UA-A-09, Arucas      | - UA-B-06, Bañaderos      |
| - UA-A-10, Arucas      | - UA-TA-02, Trasmontaña   |
| - UA-A-12, Arucas      | - UA-TB-02, Tres Barrios  |
| - UA-C-02, Cardones    | - UA-TB-05, Tres Barrios  |
| - UA-C-08, Cardones    | - UA-TR-02, Trapiche      |
| - UA-S-01, Santidad    | - UA-TR-03, Trapiche      |
| - UA-S-02, Santidad    | - UA-TR-04, Trapiche      |
| - UA-S-06, Santidad    | - UA-V-02, Visvique       |
| - UA-S-07, Santidad    | - UA-V-04, Visvique       |
| - UA-S-08, Santidad    | - UA-CA-04, Los Castillos |
| - UA-AN-01, San Andrés | - UA-CA-05, Los Castillos |

#### **Art. 24 Sistemas de ejecución**

1. Para el desarrollo de la actividad de ejecución, el presente documento de planeamiento general determina entre los sistemas de ejecución privada o pública el aplicable a cada ámbito o sector o, en su caso unidad de actuación, según lo establecido en el artículo 96 de TRLOTENC, siendo éstos:

a) Sistemas de ejecución privada:

- Concierto
- Compensación
- Ejecución empresarial

b) Sistemas de ejecución pública:

- Cooperación
- Expropiación
- Ejecución forzosa

2. En el caso de la determinación de sistema de ejecución pública el presente planeamiento determina asimismo el sistema de ejecución concreto mediante el cual se realizará el desarrollo de actividad de ejecución siguiendo las reglas establecidas en el artículo 97 del TRLOTENC.

#### **Art. 25 Sistema de concierto**

1. En el sistema de concierto el propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones pactadas libremente por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

2. La gestión de la actividad de ejecución en el sistema de concierto podrá ser realizada:

a) Mediante una entidad urbanística de gestión constituida por todos los propietarios.

- b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto, y en cuyo capital participen todos los propietarios.
  - c) Directamente por el propietario único.
3. Dicho sistema de ejecución se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, así como, en todo caso, por el régimen establecido en los artículos 107 a 110, ambos inclusive, del TR-LOTCENC.

#### **Art. 26 Sistema de compensación**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de actuación por los propietarios de suelo afectado, con solidaridad de beneficios y cargas. Para ello, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario.
2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la determinación del sistema, se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, así como por el régimen establecido en los artículos 111 a 116, ambos inclusive, del TR-LOTCENC.
3. Una vez constituida e inscrita la Junta, deberá formularse y presentarse con los requisitos reglamentarios ante el órgano actuante para su aprobación, el correspondiente Proyecto de Compensación.

#### **Art. 27 Sistema de ejecución empresarial**

1. En el sistema de ejecución empresarial, el beneficiario de la atribución de la ejecución asume la entera actividad y deberá realizar ésta conforme a un convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, el cual dirigirá, supervisará intervendrá y controlará la actividad de ejecución.
2. La gestión de la actividad podrá ser realizada bien directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución, bien a través de sociedad mercantil constituida al efecto, y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen.
3. El sistema de ejecución empresarial se regirá por lo dispuesto en legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, además de por el régimen establecido en los artículos 117 a 119, ambos inclusive, del TR-LOTCENC.

#### **Art. 28 Sistema de cooperación**

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas o se produzca algunas de las circunstancias previstas en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. El sistema de cooperación se regirá por lo establecido en la legislación sectorial y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, así como deberá sujetarse al régimen establecido en los artículos 120 a 122, ambos inclusive, del TRLOTCENC.
4. El suelo urbano no consolidado denominado UA-PO-01 Domingo Rivero, tiene determinado el Sistema de Cooperación.



**Art. 29 Sistema de expropiación**

1. La expropiación se aplicará, como sistema de ejecución, por unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.
2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará, además, en cumplimiento de alguna de estas finalidades:
  - a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
  - b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas tanto en el suelo urbano como en el rústico.
  - c) Para la urbanización de unidades de actuación completas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.
3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos y cuanto resulte de aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa y de las presentes Normas, debiendo sujetarse, asimismo, al régimen establecido en los artículos 123 a 130, ambos inclusive, del TR-LOTCENC.
4. El suelo urbanizable sectorizado no ordenado denominado UBR-06 San Andrés tiene determinado el Sistema de Expropiación.

**Art. 30 Sistema de ejecución forzosa**

1. En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución y a cargo de los propietarios y personas directamente responsables de esta ejecución.
2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requiere la declaración firme en vía administrativa del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido. Dicha declaración supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones, edificaciones y derechos al cumplimiento de dicho sistema, debiendo ser inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. El sistema de ejecución forzosa se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa y de las presentes Normas, así como por el régimen establecido en los artículos 131 a 136, ambos inclusive, del TR-LOTCENC.
4. El suelo urbanizable sectorizado ordenado por plan parcial UBO-Sector27, tiene determinado el Sistema de Ejecución Forzosa, encontrándose actualmente en tramitación puesto que dicho sector fue objeto de cambio de sistema por incumplimientos del promotor, a través del procedimiento correspondiente.

**CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****Art. 31 Ejecución material**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General de Ordenación y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos y correspondientes obras.

**Art. 32 Condiciones generales de los proyectos técnicos**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones municipales o supramunicipales de aplicación, y, en su caso, a lo previsto en la legislación aplicable, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

**Art. 33 Proyectos de Urbanización.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto la ejecución material de las determinaciones establecidas en el Plan General, los Planes Parciales y, en su caso, los Planes Especiales de Ordenación en materia de servicios urbanísticos e infraestructuras.

2. Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, televisión por cable y cualesquiera otros servicios infraestructurales que el Plan General o planes prevean.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del documento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales del territorio con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

5. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en estas Normas Urbanísticas, que se expondrá en los siguientes documentos:

- a) Memoria y Anejos. El documento de Memoria debe llevar aparejado un apartado en el que se especifique los antecedentes y objeto de la obra a realizar, una descripción de la misma, un resumen y conclusiones de los correspondientes Estudios de Seguridad y Salud e Impacto Ambiental, los plazos de ejecución de la obra, la clasificación del contratista, revisión de precios, relación detallada de los documentos con los que consta el proyecto, y un presupuesto total. En cuanto al documento de Anejos, este contendrá, como mínimo, los siguientes apartados: Justificación de precios, datos de replanteo, cálculo del firme (si lo hubiera), cálculos hidráulicos (si los hubiera), cálculos eléctricos (si los hubiera), cálculo de muros (si lo hubiera), Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Estudio Geotécnico, y Plan de Obra.
- c) Planos. Todos los planos presentarán una escala mínima de 1:500, salvo el plano de situación y emplazamiento que se permite a escala 1:2.000 ó 1:5.000. Se deberá incluir los siguientes planos: Situación y Emplazamiento, Situación, Topográfico, Planta General, Planta General de Replanteo, Planta General de Viales, Planta General de Saneamiento, Planta General de Pluviales, Planta General de Abastecimiento, Planta General de Contraincendios, Planta General de Riegos, Planta General de Red de Alta Tensión, Planta General de Red de Media Tensión, Planta General de Red de Baja Tensión, Planta General de Alumbrado Público, Planta General de Muros, Planta General de Señalización, Planta General de Jardinería y Espacios Libres.
- d) Pliego de Prescripciones Técnicas. Contendrá el articulado necesario para todas y cada una de las unidades de obra previstas en el proyecto. Debe contener los siguientes apartados: Prescripciones técnicas generales y particulares, disposiciones generales, descripción de la obra, e unidades de obra.

- e) Presupuesto. Constará de los siguientes apartados: Mediciones, Cuadro de Precios (Nº1 y Nº2), y Presupuesto de ejecución material.

#### **Art. 34 Mantenimiento de las obras de urbanización**

1. Los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados con uso Industrial establecidos en el presente plan, tendrán la obligación de constituir una entidad urbanística de conservación, entendiéndose el propio sector como unidad de actuación delimitada asimismo a estos efectos. Todo ello, según lo establecido en el artículo 151.3.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, así como lo establecido en el artículo 138.3.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

#### **Art. 35 Proyectos de Edificación**

1. Los proyectos básicos de Obras de Edificación definirán de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la tramitación de expediente para la obtención de la Licencia Municipal de Obras u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

2. Los proyectos de ejecución de Obras de Edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, definiendo de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción justificada de soluciones concretas, determinando con detalle sus características físicas y especificando todos los elementos, sistemas constructivos y materiales con que habrán de construirse; la disposición de sus elementos comunes y de sus locales; las instalaciones interiores y exteriores; y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

3. Los proyectos que sean objeto de solicitud de Licencia Municipal de Obras contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de la misma con el espacio público y de su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas.

4. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en estas Normas Urbanísticas que se expondrá en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra en general y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones que el planeamiento que les fuere de aplicación le imponga, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos, debiéndose aportar documentación fotográfica de la parcela y su entorno más inmediato.
- b) Presupuesto global o pormenorizado, según el tipo de obras, en donde, en función de las cuantificaciones de las diferentes partidas que componen la obra, se haga una estimación ajustada de su coste de ejecución.
- c) Planos debidamente acotados y a escala adecuada, en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales, expresando el uso a que están destinados todos y cada uno de éstos. De manera especial, se aportará cuanta documentación gráfica permita apreciar cabalmente el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fueren de aplicación y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos. Asimismo, se deberá aportar Plano de Situación referido al Plan General y Plano de Emplazamiento acotado con relación a un punto localizable.
- d) Certificado de alineaciones y rasantes, obtenido previo a la solicitud de licencia.

- e) Cuantos otros documentos, gráficos o escritos, se señalen tanto en la legislación vigente, como en este Plan en función de la clase de la obra a ejecutar o de la zona en que se localice.

#### **Art. 36 Obras, Clasificación**

I. Las obras para la edificación se clasifican de la siguiente manera:

- a) Obras en los edificios:
  - Obras de conservación.
  - Obras de restauración.
  - Obras de consolidación.
  - Obras de rehabilitación.
  - Obras de remodelación.
  - Obras de ampliación.
  - Obras de vaciado.
- b) Obras de demolición de edificación:
  - Total o Parcial.
- c) Obras de nueva edificación:
  - Obras de nueva planta.
  - Obras de sustitución.
- d) Obras complementarias:
  - Obras de excavación.
  - Obras de explanación.
  - Obras de cerramiento.
  - Obras de acondicionamiento de espacios no edificados.
- e) Obras provisionales:
  - Sondeos.
  - Instalación de maquinaria auxiliar de obra.
  - Publicidad de carteles.
  - Vallado de solares.
  - Vallado de obras.
  - Otras obras provisionales.

#### **Art. 37 Obras en los Edificios**

- I. Se entiende por obras en los edificios aquellas que se ejecutan en construcciones existentes.
- a) Obras de Conservación. Son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
  - b) Obras de Restauración. Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales.
  - c) Obras de Consolidación. Son intervenciones de consolidación aquellas que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la

estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.

- d) Obras de Rehabilitación. Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.
- e) Obras de Remodelación. Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.
- f) Obras de Ampliación. Son aquellas obras que dan lugar a la ampliación de edificaciones existentes mediante incremento del volumen ocupado por las mismas, o con aumento de su ocupación en planta.

Como anexo a la documentación señalada en el artículo 35, en los casos en que la edificación forme con los colindantes frente de calle, se añadirá un plano del alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el Proyecto.

- g) Obras de Vaciado. Son obras que tienen por objeto la extracción de todos los elementos interiores componentes de una edificación, manteniendo por medios mecánicos la fachada o fachadas para su conservación.

Además de la documentación señalada en el artículo 35, para el proyecto de edificación de obra nueva a implantar en el vaciado resultante, se aportará el proyecto técnico del vaciado. Ambos proyectos nunca serán separables en la tramitación de su licencia.

#### **Art. 38 Obras de Demolición**

1. Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes, siendo en el primer caso de demolición total y en el segundo de demolición parcial.
2. Los Proyectos de Demolición contendrán la documentación necesaria que defina el proceso de la ejecución de las obras para el propio inmueble, aportando documentación fotográfica del edificio a demoler.
3. Las obras de demolición no serán separables, en la tramitación, de la obra a ejecutar posteriormente en dicho terreno salvo que recaiga declaración de ruina sobre el inmueble o construcción.
4. Si la edificación a demoler tuviera previamente algún tipo de protección, la obra de nueva planta tendrá idéntica edificabilidad y tipología que la edificación original.

#### **Art. 39 Obras de Nueva Edificación**

1. Obras de Nueva Planta. Son obras de nueva planta aquellas mediante las cuales se construyen edificaciones ocupando un suelo anteriormente libre.
2. Obras de Sustitución. Son obras de sustitución aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra de nueva ejecución, mediando la demolición de aquellas partes o del total del edificio que fuere objeto de sustitución.
3. A la documentación señalada en el artículo 33, se le añadirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle completos a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

**Art. 40 Obras Complementarias**

1. Son las obras que se ejecutan en el interior de las parcelas bien para adecuar el terreno previamente a la obra de edificación, bien para acondicionar las porciones no edificadas al uso de las parcelas o para señalar los bordes de éstas.
2. Los Proyectos para las obras complementarias contendrán las determinaciones necesarias, y con el detalle adecuado, para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que les fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrá cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubiesen de aplicar.
3. Obras de Excavación y Explanación:
  - a) Son obras de excavación y acondicionamiento del terreno las destinadas a habilitar el mismo para ser ocupado por la edificación.
  - b) Ninguna obra de excavación y acondicionamiento será separable en la tramitación de su licencia de la correspondiente presentación previa del proyecto de edificación.
4. Obras de Cerramiento. Son las obras que se ejecutan para señalar mediante cercas los límites de las parcelas.
5. Obras de Acondicionamiento de Espacios no Edificados. Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados interiores a las parcelas.

**Art. 41 Obras Provisionales**

1. Son las obras que se ejecutan con objeto de disponer instalaciones para una utilización transitoria o duración acotada por alguna circunstancia objetivable y mensurable.

Los proyectos para las obras provisionales contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrá cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubieren de aplicar.
2. Sondeos. Son las obras que se ejecutan para investigar las condiciones de los materiales del subsuelo.
3. Instalación de Maquinaria Auxiliar. Son las obras que se ejecutan para instalar maquinaria auxiliar para la ejecución de la obra de urbanización o edificación.
4. Publicidad con Carteles. Son las obras que se ejecutan para exhibir los mensajes publicitarios relativos a la obra.
5. Vallado de Solares. Son las obras que se ejecutan para señalar los límites de los solares antes de su edificación y separarlos de los otros terrenos colindantes.
6. Vallado de Obras. Son las obras destinadas a instalar una delimitación y protección de los solares en los que se estén ejecutando obras.
7. Otras Obras Provisionales. Son cualesquiera otras obras de duración limitada que puedan ejecutarse para objetivos diferentes a los señalados anteriormente.

## CAPÍTULO V. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

### Art. 42 Disposición General

1. Estarán sujetos a previa Licencia Municipal todos los actos legalmente previstos cuando se promuevan por particulares, aunque fuere sobre terrenos de dominio público y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional, debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Con carácter enunciativo y no limitativo, estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

- La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones, tanto rústicas como urbanas.
- La ejecución de aquellos proyectos que desarrollan lo previsto en el planeamiento.
- La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases.
- La ejecución de las obras complementarias.
- La ejecución de las obras provisionales.
- La primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general, así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso, en los casos establecidos en la Disposición Transitoria Séptima.
- La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda que no estén en locales cerrados.
- La localización o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares provisionales o permanentes.
- Las obras de desmonte, explanación, abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos.
- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- Los actos de edificación en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte, así como en sus zonas de servicio.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- La instalación de invernaderos.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.
- La apertura de actividades.
- La ocupación temporal de la vía pública por algunos de los motivos relacionados anteriormente.
- Todo tipo de vertidos.
- Los restantes previstos en el artículo 166 del TR-LOTCEC y demás legislación vigente.

2. Por constituir obras de utilidad pública, las actuaciones relativas a carreteras regionales o insulares no estarán sujetas a licencia municipal, si estuviesen contempladas en la forma proyectada en los documentos de planeamiento urbanístico municipal vigentes o, no estándolo, se hayan cumplido los requisitos establecidos en el artículo 16, apartado Uno de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

3. Respecto a las obras no sujetas a licencia urbanística por estar sujetas a cooperación administrativa, se ajustará a lo establecido en el artículo 167 del TR-LOTCEC'00.

4. Para el inicio y desarrollo de actividades comerciales y servicios, incluidas las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, se estará a lo dispuesto en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de

medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y en la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, o cualquiera que las sustituyan.

#### **Art. 43 Licencias**

Para la concesión de Licencia Municipal:

1. Los contenidos de los proyectos para parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones, ejecuciones de planes, ejecuciones de obras en los edificios, ejecución de obras de demolición de edificación, ejecución de obras de nueva edificación, complementarias y provisionales, quedan regulados en los artículos correspondientes del presente documento que describen cada uno de los conceptos y en según lo establecido en la legislación urbanística.

2. La concesión de permiso para:

a) La ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general: se exigirá que todo el exterior del edificio esté totalmente ejecutado según la licencia de obras concedida, estando tanto fachadas como medianeras, así como cualquier paramento visible desde el exterior, totalmente revestido y acabado; asimismo, ejecutada la acera o aceras y tramo viario a las que dé frente la parcela previa entubación para cableado de las redes generales de instalaciones urbanas, cuyas dimensiones habrán de cumplir la legislación vigente en la materia, además de reparación de la pavimentación, tanto de la acera como de la calzada, en el caso de rotura como consecuencia de la ejecución de la propia obra. Asimismo, se exigirá copia del contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios, cuando sean precisas tales instalaciones preventivas, además del certificado de final de obra expedido por la dirección técnica, y el informe de la oficina técnica municipal, a efectos de conformidad entre la obra realizada y la licencia otorgada.

b) Ocupación derivada de un cambio de uso: se acompañará proyecto de reforma, en el que se incluirán los planos del estado primitivo, instalaciones necesarias de todo tipo, memoria justificativa de la modificación, y conformidad con lo dispuesto en la reglamentación vigente sobre cada materia en particular.

3. La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, histórico o artístico, supondrá la paralización de los usos o actividades que se desarrollen en el terreno, y podrá ser motivo de la iniciación de un procedimiento de revisión de las licencias de obras, caso de que existieran. En este sentido, será objeto de vigilancia especial las obras que se realicen en edificios o terrenos en que exista la presunción de hallazgos de interés.

4. La apertura de vías, caminos y acceso rodado estará sujeta a la legislación específica vigente. Independientemente de esto, el expediente tendrá que ir acompañado como mínimo de un plano de situación y un croquis con el trazado correspondiente a escala inteligible, también por una memoria justificativa de la apertura de la vía, o camino, o acceso rodado.

5. Todas las obras de demolición tendrán que ir acompañadas, para la obtención de la preceptiva licencia, de un proyecto, en el cual se expliciten las diferentes fases de la demolición, y cómo se acometerán éstas garantizando todas las condiciones de seguridad, además de cumplir con el artículo de obras de demolición del presente Plan.

6. Extracciones de áridos y explotaciones análogas.

7. Las actuaciones no reflejadas en los epígrafes anteriores precisarán autorización municipal para su ejecución, teniendo que aportar toda la documentación necesaria, para poder evaluar su impacto allí donde se realicen. Como norma general, se acompañará al expediente un plano de situación y un croquis a escala adecuada para su comprensión y una pequeña memoria explicativa.



**Art. 44 De los efectos de la concesión de licencias**

1. En lo que respecta a los proyectos para la ejecución de obras, el otorgamiento de licencia determinará el derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

**Art. 45 Señalamiento de Alineaciones y Rasantes**

1. A solicitud de los propietarios de los terrenos, el Ayuntamiento señalará las alineaciones y rasantes oficiales de éstos según el planeamiento vigente que las contenga. Para su solicitud, se deberá aportar una fotografía reciente del terreno.

2. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de doce meses salvo que se produzca un cambio del planeamiento que le afecta o bien el desarrollo del mismo, transcurrido el cual, sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán automáticamente caducadas.

3. Cualquier reforma del Plan General dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones señaladas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en caso de que se mantuviesen en la modificación del Plan.

**Art. 46 Declaración de Ruina**

1. Se procederá a la declaración de estado ruinoso de las edificaciones, previos informes correspondientes por parte de la administración, cuando ocurran los supuestos contemplados en la legislación de aplicación.

2. La declaración de ruina conlleva la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

3. Si la edificación tuviera previamente algún tipo de protección, se estará a lo dispuesto en la Legislación y Normativa que le afecte, no admitiéndose, no obstante, mayor edificabilidad que la preexistente.

**Art. 47 Obras Ordinarias**

1. Las Obras Ordinarias se establecen cuando es necesario ejecutar obras en dotaciones locales cuyo suelo tiene ya el carácter de público que desarrollan las determinaciones del planeamiento.

2. Los costos de dichas Obras Ordinarias podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales.

**Art. 48 Antigüedad de la Edificación Concluida**

1. El Ayuntamiento expedirá certificado de antigüedad de la edificación concluida únicamente cuando concurra alguno de los dos supuestos siguientes:

a) Edificios legales que cuenten con reconocimiento final de obras, en cuyo caso, la antigüedad contará a partir de la fecha de dicho documento.

b) Edificios sin documentación en los que se pueda acreditar la antigüedad por informe técnico municipal.

2. Se entenderá por edificación concluida aquella que esté acabada interiormente y habrá de tener todos los paramentos visibles desde el exterior (fachadas, paredes laterales y trasera, cubierta, etc.) debidamente revestidos y pintados, así como con los depósitos de agua ocultos, para lo cual se aportará fotografía/s en color en la/s que se refleje la totalidad de la/s fachada/s del edificio. Si se hubiere incoado un expediente de infracción urbanística sobre el inmueble, se hará constar en el certificado.

## CAPÍTULO VI. CONVENIOS URBANÍSTICOS

### Art. 49 Convenios preparatorios

1. El presente documento de plan general incorpora en su documentación, como parte integrante del mismo, todos los convenios suscritos durante su elaboración y anteriores a la información pública, dando cumplimiento al principio de publicidad al que están sometidos, puesto que seguirán la tramitación del documento de planeamiento desde su aprobación inicial.
2. Tales convenios urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.
3. Dado que dichos convenios incluyen o tienen como consecuencia posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, tienen el carácter de convenios preparatorios de las resoluciones procedentes.

### Art. 50 Relación de Convenios

1. A continuación se relacionan los convenios preparatorios incluidos en el presente documento, organizados según los tomos en los que se incorporan.

CONVENIOS URBANÍSTICOS (17)	
<b>TOMO1/3</b>	
2003-09	SISTEMA GENERAL LA COSTA II. JOSÉ LUIS PONCE BLANCO Y OTROS
2004-07	SUSTITUCIÓN DEL 03-09 SISTEMA GENERAL LA COSTA I
2005-02	LA SOLANA. CLASIFICACIÓN SUCU. JOSÉ BALDOMIR Y OTROS
2007-01	FAMILIA MARRERO Y VVO, ESPACIO LIBRE ALCALDE SUAREZ FRANCHY
2007-02	COMPLEMENTARIO AL 04-07 SISTEMA GENERAL LA COSTA I, SANTIAGO HORMIGA
2008-02	ADQUISICIÓN DE S.L.E.L. SAN FCO. JAVIER. SUELO AFECTADO POR LA GLORIETA. JUAN FCO. NARANJO LÓPEZ.
2010-02	SUNCU PASAJE SIEMPREVIVA – LOS CASTILLOS
2010-03	ADQUISICIÓN DE S.L.E.L. LLANO BLANCO – MODIFICACIÓN 15-02
2010-04	COMPLEMENTARIO AL 07-04 SISTEMA GENERAL LA COSTA I-INVERSIONES FREGEL, S.L.
<b>TOMO2/3</b>	
2011-01	AUA – LLANO BLANCO – CALLE ARMICHE
2011-02	PREPARATORIO SECTOR UBO-03 LAS CHORRERAS-TRASMONTAÑA
2011-03	PREPARATORIO SECTOR UBO-04 LOMO ESPINO
2011-04	PASAJE ADARGOMA
<b>TOMO3/3</b>	
2012-01	CONVENIO AUA-P-01 EL PUERTILLO
2012-04	PREPARATORIO UA-A-01 CASCO DE ARUCAS
2012-05	CONVENIO NE-C-02 CARDONES

## TITULO III. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 51 Aplicación

1. El presente título será de aplicación a las obras de nueva edificación y de reestructuración que se sitúan en término municipal, salvo indicación en sentido contrario contenida en la regulación específica de cada zona.
2. La edificación deberá satisfacer además las condiciones contenidas en las presentes Normas en cuanto al uso a que se destine el edificio o local.
3. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona o las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que lo desarrolle. Para el suelo urbanizable, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que señale la figura de planeamiento que lo desarrolle.

#### Art. 52 Clases de condiciones

1. Dentro de los diferentes parámetros urbanísticos, la edificación deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Parámetros Tipológicos:
    - Condiciones de la parcela.
    - Condiciones de posición en la parcela.
  - b) Parámetros Volumétricos:
    - Condiciones de ocupación de la parcela.
    - Condiciones de edificabilidad.
    - Condiciones de volumen y forma.
  - c) Parámetros Técnicos y Estéticos
    - Condiciones Técnicas
    - Condiciones Estéticas

### CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA

#### Art. 53 Parcela

1. Es el suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.

2. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
3. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, no será posible la segregación.
4. Se entenderá como parcela edificable aquella comprendida dentro de las alineaciones oficiales siempre y cuando satisfaga las condiciones superficiales establecidas para la parcela mínima, parcela máxima o parcela residual urbana, según proceda. Deberá igualmente satisfacer las condiciones de frente mínimo de parcela hacia calle o espacio público establecidas por la normativa específica.
5. Se entenderá como solar la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:
  - Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
  - Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
  - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
  - Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

#### **Art. 54 Parcela Mínima**

1. Es la superficie mínima e indivisible establecida por el planeamiento para que una parcela pueda ser edificable.
2. Cuando en este Plan General o en Planes Parciales o Especiales se fijen superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.
3. En suelo urbano y urbanizable, no podrán realizarse parcelaciones, reparcelaciones, o segregaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.
4. En suelo rústico, no podrán hacerse parcelaciones, reparcelaciones, o segregaciones que supongan parcelas menores a la parcela agraria.
5. En casos en que se establezcan condiciones de superficie de parcelas, se entiende que el valor asignado a la misma corresponde al total comprendida dentro de su perímetro.

#### **Art. 55 Parcela Máxima**

1. Es la superficie máxima para que una parcela pueda ser edificable mediante un único proyecto, no pudiendo ser agregada a otra parcela.

#### **Art. 56 Parcela Residual Urbana**

1. Es aquella parcela urbana de dimensiones inferiores a la mínima establecida que, por tener limitados por edificaciones sus linderos laterales y trasero, tiene obstaculizada toda posibilidad de crecimiento. Solo serán edificables en el supuesto de que sea posible cumplir todas las restantes normas y condiciones vigentes, con una edificabilidad proporcional al solar existente.
2. Asimismo, será edificable en los mismos términos expresados en el párrafo anterior toda parcela urbana de dimensiones inferiores a la mínima, aunque no tenga sus linderos consolidados por la

edificación, siempre que se encuentre dentro de una manzana parcialmente edificada y no admitiéndose en ningún caso las segregaciones de parcelas inferiores a la mínima a los efectos de pedir licencia de nueva edificación.

#### **Art. 57 Linderos**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. El lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

#### **Art. 58 Manzana**

1. Se define como tal a los polígonos o recintos discontinuos de suelo urbano, urbanizable o rústico de asentamiento rural, susceptibles de ser edificados.
2. Las líneas que delimitan una manzana han de ser necesariamente alguna de las siguientes:
  - a) Alineaciones viarias
  - b) Las que separan el ámbito de suelo urbano, urbanizable o de asentamiento rural respecto al suelo rústico de categoría distinta al de asentamiento rural.
  - c) Las que separan el correspondiente ámbito de suelo urbano, urbanizable o de asentamiento rural respecto a un ámbito adyacente sin ordenación pormenorizada.
  - d) El límite del término municipal.

### **CAPÍTULO III. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA**

#### **Art. 59 Alineación**

1. Se entiende por alineación la línea establecida por el Plan General, por los Planes Parciales o Especiales o por Estudio de Detalle, que separa:
  - a) Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
  - b) Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.
  - c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, en aquellas zonas de regulación en que así se establezca.

#### **CLASES DE ALINEACIONES**

2. El presente Plan distingue las siguientes clases de alineaciones:

Por el modo en que se define la alineación:

- Alineación actual: La existente que señala el límite entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.
- Alineación oficial: La determinada por el Plan General o por los planes que lo desarrollan, definiendo la separación entre los viales o espacios libres públicos y las demás propiedades.

Toda edificación que no se ajuste a la alineación oficial se podrá encontrar en situación de consolidación o fuera de ordenación, a dichos efectos se estará en lo regulado en el Capítulo III de la Normativa Estructural, “Efectos de la Entrada en Vigor de la Nueva Ordenación”, y en la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Por su posición respecto a los espacios libres:

- Alineación exterior: Es la que marca el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres públicos o el suelo rústico, para el caso de parcelas que limiten con dicha clasificación.
- Alineación interior: Es la que, en una parcela o manzana, fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre.

Las alineaciones interior y exterior delimitan la superficie no edificable de una parcela o manzana. Podrán venir definidas por determinación de la normativa específica o por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Por el elemento de edificación que delimite:

- Alineación de cerramiento:

En los sistemas reguladores de edificación aislada, es la línea que marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad respecto al espacio público.

- Alineación de fachada:

Es la alineación exterior o interior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles.

#### **Art. 60 Chaflanes**

1. En suelo urbano o urbanizable, la línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a las alineaciones que figuran en los Planos de Alineaciones y Rasantes de los documentos gráficos de los Planes que desarrolle el Plan General, recogiendo los chaflanes si así estuvieren previstos.

2. En caso de duda sobre sus dimensiones se establece como principio general, que las dimensiones mínimas del chaflán para el Suelo Urbano del término municipal será de 3 metros de longitud, medidos sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen la esquina correspondiente. Esta línea así definida, se considerará como alineación exterior máxima a ocupar por la edificación, permitiéndose alineación interior a ella para composición de fachada.

3. En el chaflán regirán las mismas normas de vuelos, miradores, etc. que en el resto de las fachadas, en relación a la alineación de planta baja.

#### **Art. 61 Plano de Fachada**

1. Es el plano o planos verticales que, por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, los aleros, volados y cornisas.

#### **Art. 62 Línea de Edificación**

1. Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno. La línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a la alineación oficial, que figura en los documentos gráficos del Plan General o planeamiento de desarrollo, salvo indicación expresa de la normativa correspondiente.

**Art. 63 Posición de la Edificación respecto a la Alineación**

1. Con respecto a la alineación exterior, la edificación puede encontrarse en tres situaciones:
  - En línea: Cuando la alineación oficial y la línea de edificación sean coincidentes.
  - Fuera de línea: Cuando la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corte la superficie de la finca.
  - Remetida: Cuando la línea de edificación sea interior a la alineación oficial.

Estas situaciones se producen tanto con relación a la alineación oficial exterior como a la interior.

**Art. 64 Retranqueo**

1. Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que está situada la alineación interior respecto a la alineación exterior, o a uno cualquiera de los linderos de parcela.
2. El retranqueo puede determinar una posición fija de la alineación de fachada, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima entre las construcciones y la alineación exterior.
3. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, puede existir retranqueo frontal, retranqueo trasero o posterior y retranqueo lateral.
4. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
5. En las zonas de edificación o tipologías en los que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse la franja de terreno que la normativa determine como retranqueo o separación a lindero con ninguna construcción sobre rasante, incluidos los vuelos, a excepción de cornisas o aleros. Bajo rasante se permitirá en función de lo establecido en el artículo 68 del presente Plan General, "Superficie Ocupada", determinación de la normativa específica correspondiente o legislación sectorial que le sea de aplicación.

**Art. 65 Fondo edificable**

1. Es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima donde puede situarse la edificación.
2. El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:
  - a) Directamente, como valor fijo expresado en metros.
  - b) Indirectamente, vía la fijación de un valor del retranqueo al lindero posterior de la parcela, o estableciendo la alineación de la edificación.

**CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA****Art. 66 Superficie Ocupable**

1. Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones que se establecen en el planeamiento que le afecte, y las condiciones que respecto a posición determine el Plan que le sean de aplicación.

**Art. 67 Coeficiente de Ocupación**

1. Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación viene establecido en cada normativa específica y por del planeamiento de desarrollo.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

**Art. 68 Superficie Ocupada**

1. Es la superficie resultante de proyectar sobre un plano horizontal el perímetro de la edificación, incluidos los vuelos que no excedan de la alineación oficial.
2. Los patios interiores cubiertos computarán a efectos de superficie ocupada.
3. Los sótanos o semisótanos no podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos oficiales definidos en las normas de las Zonas de Edificación correspondientes, excepto que se permita expresamente para la parcela en la ficha de ordenación correspondiente o en las promociones conjuntas, donde quedarán definidas de la siguiente manera:

TIPOLOGÍA	OCUPACIÓN BAJO RASANTE
D – unifamiliar pareada	Se permitirá la ocupación bajo rasante de la totalidad de la parcela excepto el retranqueo mínimo a fachada y trasero
H – unifamiliar en hilera	Se permitirá la ocupación bajo rasante de la totalidad de la parcela excepto el retranqueo mínimo a fachada

No obstante, si se permitirá la ocupación de los espacios libres correspondientes a los retranqueos oficiales por las rampas de acceso a garaje.

4. Cuando en una parcela concreta se defina de forma específica una alineación interior de parcela diferente a la establecida por la norma de la Zona de Edificación que corresponda, o que se le asimile, se permitirá la ocupación bajo rasante, en sótano o semisótano, salvo indicación expresa en la ficha de ordenación correspondiente o prohibición de la normativa sectorial de aplicación, como es el caso de aquellas parcelas colindantes con carreteras.
5. Las cimentaciones de los edificios de nueva planta no podrán rebasar los límites de la alineación oficial.

**Art. 69 Patios de Parcela**

1. Es el espacio libre interior a la parcela. Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente, como valor del retranqueo a un lindero. Las dimensiones mínimas de patios de parcela se establecen en las normas de los sistemas reguladores que los permiten.

**Art. 70 Patio de Luces**

1. Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las piezas interiores. Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados, y exteriores o abiertos.



2. Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados están en función de la altura y del destino de las piezas que se abren a los mismos. Las medidas mínimas se detallan en las condiciones de habitabilidad establecidas en la legislación vigente.
3. Cuando una vivienda de únicamente a patio interior cerrado (patio de manzana o interior de parcela) tendrán además una dimensión mínima de cuarenta (40) metros cuadrados de superficie y lado mínimo de cinco (5) metros de longitud.
4. La superficie mínima de los patios interiores o cerrados no podrá ser invadida por cuerpos volados.
5. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a una vía o espacio libre.
6. Para que un patio abierto tenga la consideración de fachada exterior, deberá cumplir las condiciones de dar a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio descubierto y cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro. Salvo limitaciones específicas contenidas en la normativa de los sistemas reguladores, las dimensiones de patios de luces serán las que más adelante se detallan.
7. Se consideran patios de luces abiertos los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de la fachada y f la longitud del frente que abre a la misma, sea P mayor o igual que  $f/1,5$ . Siendo P y f medidas en metros.
8. Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,50 metros.
9. El frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 metros, si ambos testeros son ciegos, ni a 6,00 metros si los testeros cuentan con huecos.

#### **Art. 71 Espacio Libre Privado**

1. Se considera como Espacio Libre Privado el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación, bien como consecuencia de retranqueos mínimos obligatorios determinados por las normas de las zonas de edificación, por establecerse una alineación interior de parcela en los planos de ordenación pormenorizada, por quedar definido para la parcela en las fichas de ordenación urbanística correspondiente, o bien por no agotarse la ocupación establecida para la misma.
2. El área de espacio libre privado definido por los retranqueos mínimos o alineación interior específica no podrá ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al de espacio libre o instalaciones deportivas descubiertas, incluidas las piscinas, al servicio de la edificación, siempre que los volúmenes de éstas no rebasen la rasante natural del terreno, salvo que lo permitan las normas específicas que ordenen la parcela. No se permitirá ocupar el mismo con ningún tipo de elemento construido sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre cuerpos volados, salvo las cornisas, aleros o construcciones ligeras, que no se podrán adosar a las medianeras, estando separadas como mínimo un metro y medio (1,5) de ella. Para las construcciones bajo rasante se estará en lo establecido en el artículo 68, "Superficie Ocupada", y legislación sectorial que sea de aplicación.

## **CAPÍTULO V. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

#### **Art. 72 Índice de Edificabilidad**

1. Es el valor, expresado en  $m^2/m^2$ , de la relación entre la superficie edificable total y la superficie total o parcial de una parcela o ámbito.

2. La determinación de este índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificada menor, será éste el valor que sea de aplicación.

#### **Art. 73 Clases de Edificabilidad.**

1. Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad:

- a) Edificabilidad Bruta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m<sup>2</sup> de superficie edificada sobre m<sup>2</sup> total de superficie de un ámbito o sector, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad Neta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m<sup>2</sup> de superficie edificada sobre m<sup>2</sup> de solar.

#### **Art. 74 Superficie Edificada Total**

1. Es el sumatorio de las superficies construidas en cada una de las plantas que integran la edificación, que quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio.

2. Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

- Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo los cuartos de maquinaria, o bajo cubierta, éstas últimas cuando sean accesibles, y todas las construcciones cerradas que se encuentren por encima de la altura máxima permitida. No se computarán como superficie edificada las plantas bajo rasante a efectos del cálculo de la superficie edificada total de un sector, ámbito o parcela, que cumplan con las presentes Normativas. Si computarán a efectos del cálculo y reparto del aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre y cuando, de la disposición de sus cerramientos y cubiertas así como de los materiales y sistemas constructivos empleados, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

3. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- Los patios interiores que no sean cubiertos.
- Los soportales y plantas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.

#### **Art. 75 Definición de Superficies**

1. Superficie construida por planta: Es el valor, medido con los criterios indicados en el artículo anterior, de la superficie edificada en cada una de las plantas del edificio.

Se calculará añadiendo a la superficie útil de cada una de las piezas incluidas en la planta correspondiente las superficies de terrazas, elementos estructurales, instalaciones y la parte proporcional que le corresponda de accesos y elementos comunes del edificio (portal, escaleras, etc.), así como las ocupadas por sus tabiques y cerramientos.

2. Superficie útil: Se entiende por superficie útil de la edificación la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen, excluyendo las instalaciones, elementos estructurales y patios.

## CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

### Art. 76 Rasantes

1. Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

#### CLASES DE RASANTES

2. Se distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasante de vías, calles y plazas.

- Rasante Oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento tomado en el eje de la vía.

- Rasante Actual: Es el perfil longitudinal del viario existente.

b) Rasantes de terrenos.

- Rasante natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado alguna transformación debida a la acción humana.

- Rasante artificial: Es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

3. Cuando un solar tenga dos o más rasantes, por ser colindante a dos o más calles o espacios libres públicos, todas ellas serán consideradas como oficiales, debiendo la edificación adecuarse a esta circunstancia.

### Art. 77 Plantas bajo rasante

1. Las plantas bajo rasante podrán ser sótano o semisótano.

a) Sótano:

Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la acera colindante que sirve de referencia para la medición de la altura del edificio. En ningún caso la cara superior del forjado de techo superará cincuenta centímetros (0,50 cm) sobre la rasante establecida para la medición de altura.

No se permitirá la ventilación directa a vía pública. No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable salvo indicación expresa en las normas y condiciones de uso correspondiente. Se permitirán, en todo caso, los usos de garaje, trastero y cuarto de máquinas.

b) Semisótano:

Se entiende por planta semisótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida tiene su paramento de techo por encima de la rasante de la acera colindante que sirve de referencia para la medición de la altura del edificio, y el plano de techo, por encima de la cota de rasante establecida para la medición de altura. La cara inferior del forjado deberá estar a menos de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) sobre la rasante establecida para la medición de altura.

No podrá instalarse en planta semisótano ninguna pieza habitable salvo indicación expresa en las normas y condiciones de uso correspondiente. Se permitirán, en todo caso, los usos de garaje, trastero y cuarto de máquinas.

**Art. 78 Edificación en Ladera**

1. Son aquellas edificaciones a situar en terrenos que cuenten con más de cinco metros de desnivel entre dos puntos cualesquiera de sus linderos.
2. Dos son las variantes que se pueden producir:

a) La rasante natural del terreno es inferior a la rasante oficial.

Cuando la rasante natural del terreno es inferior a la rasante oficial, el número máximo de plantas construido sobre la rasante no podrá ser superior al determinado por la normativa, no obstante, bajo la rasante oficial se admitirán viviendas por debajo de la vía a la que da frente su fachada siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas para dicho uso.

Si el uso previsto fuera el residencial, se garantizarán mediante secciones arquitectónicas o cualquier otro método gráfico, las condiciones de habitabilidad, ventilación e iluminación de las todas las piezas vivideras.

El tratamiento hacia la medianera opuesta a la alineación oficial, deberá ser de fachada, con el mismo tipo de materiales a los de la fachada principal; en el caso de abrir huecos, estos deberán garantizar lo estipulado en la normativa respecto a los patios luces.

b) La rasante natural del terreno es superior a la rasante oficial.

Cuando la rasante natural del terreno es superior a la rasante oficial, el número máximo de plantas construido sobre la rasante podrá ser superior al determinado por la normativa, pudiéndose construir una planta más retranqueada sin que signifique aumento de edificabilidad. El número total de plantas se referirá a las existentes sobre la rasante natural del terreno, independientemente de los posibles sótanos que surjan de la aplicación de este artículo.

En ambos casos, se deberá escalonar la edificación mediante distintos planos horizontales donde se asiente la edificación, siempre que la diferencia de cotas entre dos plantas sucesivas no supere los 3,50 m. En cada escalonamiento, se producirá un retranqueo de 4 m. como mínimo y tendrán tratamiento de fachada los planos ciegos, propios o ajenos, resultantes.

En ningún caso la edificación podrá superar en fachada la altura permitida para la zona.

**Art. 79 Altura de la Edificación**

1. Es la distancia vertical desde la cota de rasante de la acera colindante, cuando se trate de suelo urbano, o del terreno en contacto con la edificación, cuando se trate de suelo rústico, hasta la cara superior del último forjado, o cumbre, en su caso, que forma el techo de la última planta.

**Art. 80 Altura Máxima**

1. La altura máxima es la señalada en las diferentes zonas de edificación o tipologías como valor límite de la altura del edificio. Si la edificación tuviera cubierta inclinada, independiente del número de aguas, la altura máxima hasta la cumbre podrá incrementarse en 1,15 metros sobre la altura establecida para cada sector. Su medición se realizará verticalmente.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.
3. La norma que se establece en el presente Plan General para la edificación tienen el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente, podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada.

**Art. 81 Altura Mínima**

1. La altura mínima de edificación será de una planta menos de la señalada en la normativa de la zona correspondiente, con respecto a la altura en número de plantas.

**Art. 82 Medición de Alturas**

1. La correspondencia entre el número de plantas establecido para cada zona de edificación y su altura máxima, definida según sea, respectivamente, cubierta plana o inclinada, es:

Nº de PLANTAS	Cubierta plana (metros)	Cubierta inclinada (metros)
Una planta	4,10	5,25
Dos plantas	7,70	8,85
Tres plantas	11,10	11,10
Cuatro plantas	14,70	14,70
Cinco plantas	17,80	17,80

2. Cuando la rasante sea inclinada, la altura se tomará en el punto medio de la alineación en cuestión, siempre que el tramo no supere los veinte metros (20,00), en cuyo caso se tomarán las alturas por tramos iguales entre sí e iguales o inferiores a veinte (20,00).

Como criterio general, se considerará que la rasante de la acera se encuentra a 0,18 metros sobre la rasante de la calzada.

3. Las plantas bajas porticadas, computarán a efectos de altura.

4. Los semisótanos computarán en la medición de la altura en metros. Por el contrario, no computarán en la medición del número de plantas, siempre que la cara inferior de su forjado de techo se encuentre a menos de 1,50 metros de la rasante de la acera inmediata en cualquier punto de la línea de edificación.

5. En el caso de edificios en esquina con fachada a dos o más calles, a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, desarrollando la totalidad de las fachadas como si fuesen una sola.

6. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, si existe en la manzana espacio libre interior consolidado, los cuerpos de edificación de las fachadas opuestas se regularán, a efectos de medición de alturas, como si fueran edificios independientes.

Cuando no pueda obtenerse un espacio libre interior consolidado, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías.

7. En caso de que en la normativa específica correspondiente a una determinada actuación se establezca un número de plantas de edificación mayor al previsto en la normativa general, la altura máxima, de no preverse expresamente, será proporcional a la altura máxima establecida en el presente artículo para el máximo de plantas previstas (5 plantas).

8. En edificios exentos de uso exclusivo terciario sus alturas máximas permitidas son:

Una planta	6,00 metros
Dos plantas	11,00 metros
Tres plantas	16,50 metros

En edificios exentos de uso Terciario se permitirá, cuando la normativa específica de la parcela lo establezca, que en la planta semisótano la cara inferior del forjado de techo se encuentre a una distancia mayor de 1,50 metros de la rasante de la acera inmediata en cualquier punto de la edificación, debiendo establecerse en tal caso la distancia específica en la ficha correspondiente.

9. En edificios exentos para el desarrollo del uso deportivo cubierto, la altura máxima atenderá a la necesaria para el uso deportivo específico, debiendo especificarse en el proyecto correspondiente.

10. La relación de alturas especificada en el presente artículo podrá ser exceptuada para edificios de uso de Sistema General, Dotación o Equipamiento, cuando por razones de necesidad o de las instalaciones propias del edificio se requiera mayor altura, y siempre que se justifique en el proyecto correspondiente.

**Art. 83 Altura en Plantas**

1. Es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos, si se da el supuesto previsto en el apartado 4 del artículo precedente.

**Art. 84 Altura Libre**

1. La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

**Art. 85 Construcciones permitidas por encima de la Altura Máxima**

1. Se admiten con carácter general las siguientes construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima:

- a) Los antepechos o remates ornamentales de protección, siempre que no rebasen una dimensión máxima de 1,25 metros, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados. Se permitirá aumentar el muro de separación en las medianeras con otros edificios hasta una altura máxima de dos (2) metros, debiendo ejecutarse, en la unión con el plano de fachada del edificio, con un ángulo de 45° medido a partir de una separación de cincuenta (50) centímetros del plano de fachada.
- b) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, siempre que no sobrepase una altura total de 2,50 metros sobre la máxima permitida. Además, los depósitos e instalaciones no podrán quedar vistos, sino con un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.
- c) Los cuartos de lavado o piletas en vivienda, retranqueados como mínimo 3 m. de la fachada o fachadas y siempre que no queden visibles desde la vía pública. En viviendas unifamiliares, su superficie no superará los 9 m<sup>2</sup>, y en viviendas colectivas, su superficie no superará los 4 m<sup>2</sup> / vivienda, ni el 20% de ocupación de la superficie de la cubierta. En todo caso, su altura libre interior no será superior a 2,20 metros.
- d) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen el Código Técnico de la Edificación o normativa sectorial específica, y en su defecto, el buen hacer constructivo.

- e) Los paneles de captación de energía solar, que deberán tener un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.
- f) Las instalaciones singulares de edificios de uso sanitario, oficinas, comercial u otros análogos, que sean necesarias para su uso. Las mismas deberán tener un tratamiento arquitectónico adecuado que las integre en el edificio.
- g) Aquellas otras que se justifiquen y especifiquen como consecuencia de la aprobación de una Ordenanza Municipal específica, debiendo quedar definido en dicha ordenanza las condiciones y determinaciones para que sea posible.

#### **Art. 86 Áticos**

1. Se consideran áticos aquellas plantas de la edificación cuyo cuerpo edificado se encuentra retranqueado con relación a la fachada principal de la misma.
2. El retranqueo con respecto a la fachada del edificio tendrá un mínimo de cuatro metros, no permitiéndose cubrir total ni parcialmente el espacio resultante.
3. Sólo se permiten los áticos, allí donde la normativa específica del presente Plan lo contemple expresamente, pudiendo éstas fijar condiciones particulares y complementarias a este articulado. No obstante, la casuística derivada de la aplicación de la presente Normativa a la edificación en ladera también resulta un supuesto donde se permiten los retranqueos de la edificación vinculados al articulado correspondiente a dicha situación.

#### **Art. 87 Buhardillas**

1. Se tipifican como buhardillas los volúmenes edificatorios superpuestos sobre los faldones de cubierta inclinada destinados a alojar huecos de iluminación, con dimensiones exteriores de su parte frontal no superiores a 1,20 m. de ancho y 1,50 m. de alto; la cubierta de la buhardilla será horizontal, y la separación con otras, si hay varias, no bajará de 2,50 m. La parte frontal vertical nunca se adelantará más allá de la proyección vertical del plano de fachada. La longitud máxima de las mencionadas buhardillas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que de frente, no permitiéndose acumular en la mencionada longitud, la correspondiente a otros planos de fachada, si en éstas no fuesen realizados los citados cuerpos.
2. La buhardilla en la fachada principal, y sólo una por vivienda, puede alcanzar 2,50 metros de ancho, sin superar nunca 1/3 de la fachada y sin variar el resto de dimensiones, pudiendo admitirse hacer también lo mismo, y simétricamente, en la fachada opuesta.
3. En aquellas edificaciones en que se permita buhardilla, la cubierta deberá ser inclinada, con una pendiente no superior a 30°, no permitiéndose que la cumbrera de la edificación llegue hasta la proyección vertical de las fachadas principal y trasera.

## **CAPÍTULO VII. CONDICIONES TÉCNICAS**

#### **Art. 88 Patio Técnico**

1. Se considera patio técnico aquel de dimensiones inferiores a 2 x 2 metros, cuyo fin sea el servir de paso a conductos de instalaciones o ventilación de locales, baños, aseos, despensas, vestíbulos, etc.
2. En edificios de más de dos (2) plantas y en aquellos otros que contengan plantas de uso de Servicio Público o Comunitario, Comercial, Oficina, Restauración y Ocio, o Industrial deberán proyectarse patios técnicos hasta la cubierta para el paso de las instalaciones.

3. Cada local o cualquier otra unidad de ocupación independiente deberá tener garantizado el acceso directo al patio técnico

4. Los patios técnicos deberán tener dimensiones adecuadas a cada uso. La dimensión mínima del conjunto de los patios técnicos de una misma edificación deberá sumar una superficie total de 0,50 m<sup>2</sup> por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de planta destinada a los usos señalados en los apartados anteriores excepto para el uso de garaje o aparcamiento. Se distribuirán a razón de uno cada 250 m<sup>2</sup> o fracción de planta, con un mínimo de uno por cada local o unidad de ocupación independiente. El lado mínimo del patio técnico será 0,50 metros.

Cuando el patio técnico sirva al uso de garaje o aparcamiento este deberá ser de uso exclusivo, con una dimensión mínima que deberá sumar una superficie total de 0,50 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción de planta a ventilar, salvo justificación expresa en la que se dé cumplimiento a la normativa específica correspondiente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de ventilación necesarias. Su distribución en planta se hará igualmente justificando el cumplimiento de las condiciones de ventilación para el uso de garaje. El lado mínimo será igualmente 0,50 metros.

#### **Art. 89 Desagüe de Pluviales**

1. El desagüe de los bajantes de aguas pluviales se hará en conducciones que se dirijan a la red urbana de aguas pluviales, destinado a recoger dicha clase de aguas, o a la red separativa para aguas pluviales del edificio, en su caso.

2. Queda prohibido desaguar a la vía o espacio público.

#### **Art. 90 Evacuación de Aguas Residuales**

1. Las instalaciones de saneamiento serán dimensionadas con capacidad suficiente para la evacuación de las aguas sucias y de lluvia del edificio.

2. En el suelo rústico donde no exista red general de alcantarillado, las viviendas y granjas deberán de disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibido los pozos negros.

3. Para aguas residuales industriales, el edificio contará con un sistema propio de tratamiento y depuración que garantizará la no-producción de efectos contaminantes por el afluente.

4. La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas, suficientes a su juicio, así lo aconsejasen.

#### **Art. 91 Evacuación de Humos y Gases**

1. Deberá aprobarse por el Ayuntamiento la correspondiente Ordenanza que regule las condiciones a cumplir por aquellas actividades que emitan gases, humos, polvos, vapores, olores o aire caliente o enrarecido a la atmósfera. Hasta la aprobación de dicha Ordenanza la evacuación de humos y gases se ajustará a lo regulado en los apartados siguientes.

2. Los establecimientos de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cuando en los mismos se realicen operaciones de preparación de alimentos que originen gases, humos, vahos y olores estarán dotados de conductos de evacuación que cumplan las prescripciones técnicas de la normativa de aplicación, además de las determinaciones de la presente normativa.

3. Como criterio general, la evacuación de humos se realizará a través de chimeneas cuya altura supere en 2 metros la cubierta más alta en un radio de 8 metros, y en todo caso con una altura mínima de 2 metros. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor o ruidos se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de gases, humos y ruidos causen molestias o perjuicio a terceros.



4. De forma excepcional, y solamente para los locales de edificios existentes antes de la aprobación del presente plan general, se permitirá la extracción o evacuación de humos a través de la fachada exterior u otros sistemas alternativos de evacuación, atendiendo a las siguientes circunstancias:

- a. Cuando no sea posible su paso por los patios interiores del edificio, por no existencia de los mismos, o por no autorización de la chimenea por parte de la Comunidad de Propietarios.
- b. Problemas técnicos o estructurales que pudiera conllevar la instalación de la chimenea.
- c. Protección o catalogación del edificio en el que se encuentre el establecimiento.

y en las siguientes condiciones:

- a. En locales de uso público cuya zona destinada al público tenga una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> la extracción de los humos o gases se hará por conducto a cubierta. Esta superficie será de 150 m<sup>2</sup> para locales destinados al uso de Restauración y Ocio (RO).
- b. Para volúmenes de aire superior a 1 m<sup>3</sup>/seg, la evacuación tendrá que ser a través de conducto a cubierta.
- c. Cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup>/seg, el punto de salida de aire distará como mínimo 2 metros de cualquier ventana o hueco situado en el plano vertical.
- d. Para volúmenes de aire comprendidos entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup>/seg, el punto de salida de aire distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana o hueco situado en el plano vertical, y 2 metros en el plano horizontal, en su mismo paramento.
- e. El punto de expulsión de aire estará a una altura mínima de 3 metros sobre el nivel de la acera, y provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

5. Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, bares o cafeterías. Los sistemas de extracción o evacuación deberán disponer de filtros homologados de probada eficacia que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar, debiendo someterse a las operaciones de mantenimiento o sustituciones periódicas indicadas por el fabricante.

6. En ningún caso podrán sobresalir elementos del sistema de extracción o evacuación de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

7. En los edificios ejecutados y en las licencias de obra o actividad concedidas con anterioridad a la vigencia de la presente Normativa, el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los técnicos municipales, pueda causar molestias o perjuicios.

## **Art. 92 Instalación de Acondicionamiento de Aire y Ventilación**

1. Las instalaciones de acondicionamiento de aire cumplirán la normativa técnica que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia.

2. Hasta la aprobación de la Ordenanza correspondiente, las instalaciones de ventilación que evacúen el aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de locales se ajustará a lo siguiente, siempre que no se emitan olores molestos:

- a. En locales de uso público cuya zona destinada al público tenga una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> la ventilación se hará por conducto a cubierta. Esta superficie será de 150 m<sup>2</sup> para locales destinados al uso de Restauración y Ocio (RO).

- b. Para volúmenes de aire superior a 1 m<sup>3</sup>/seg, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere en 2 metros la cubierta más alta en un radio de 8 metros, y en todo caso con una altura mínima de 2 metros.
  - c. Cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup>/seg, el punto de salida de aire distará como mínimo 2 metros de cualquier ventana o hueco situado en el plano vertical.
  - d. Para volúmenes de aire comprendidos entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup>/seg, el punto de salida de aire distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana o hueco situado en el plano vertical, y 2 metros en el plano horizontal, en su mismo paramento.
  - e. Las tomas o expulsión de aire estarán a una altura mínima de 3 metros sobre el nivel de la acera y estarán provistas de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.
3. En ningún caso podrán sobresalir elementos del sistema de acondicionamiento de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

#### **Art. 93 Portales y Pasos de entrada de Vehículos**

- 1. El portal de entrada al edificio, exceptuando edificios de vivienda unifamiliar, tendrá una superficie mínima, desde la calle hasta el acceso a la escalera principal y a los ascensores, de 2,50 m<sup>2</sup>. El hueco de entrada al portal tendrá un ancho mínimo de 1,30 metros. La altura libre mínima del portal será de 2,50 metros.
- 2. Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas y, como mínimo, contarán con una zona horizontal de espera de 3,00 metros de longitud por 3,00 de anchura, siempre que las dimensiones de la parcela y acondicionamiento de la rampa de acceso así lo permitan, debiendo quedar justificada adecuadamente la imposibilidad de la ubicación de tal zona de espera. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,40 metros.
- 3. En ningún caso, la apertura de la puerta de garaje, la zona de espera, ni el ajuste de rasantes entre los espacios público y privado podrán invadir el espacio público.

#### **Art. 94 Escaleras y Rampas**

- 1. Se dará cumplimiento a las condiciones de Habitabilidad así como con las condiciones de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas según la legislación vigente en la materia.

#### **Art. 95 Supresión de Barreras Arquitectónicas**

- 1. En todos los espacios de utilización pública será de aplicación así como la Ley 8/1.995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de barreras Físicas y de la Comunicación, el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 8/1995, y el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación de las Personas con Discapacidad para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados y Edificaciones, o cualquiera que los sustituyan.

#### **Art. 96 Balaustres, Antepechos y Barandillas**

- 1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,90 metros de altura como mínimo.
- 2. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm, para evitar el paso de un niño, ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm, ni elementos que permitan escalar el antepecho, o barandilla en escaleras de viviendas plurifamiliares.

3. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éste deberá ser templado o armado con malla metálica, o laminado plástico.
4. Cuando el edificio tenga terrazas accesibles a los usuarios, a los petos se les aplicará la misma norma.

#### **Art. 97 Aceras y Canalizaciones**

1. La acera o aceras a la que de frente el solar objeto de licencia será pavimentado con loseta hidráulica tipo Santo Domingo, salvo que el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente establezcan otra calidad de acabado.
2. La acera contará con canalizaciones subterráneas para el paso de las siguientes redes: telefonía, alumbrado público, baja tensión, media tensión si la hubiera, así como futura fibra óptica, en su caso. Con el acuerdo de concesión de licencia se hará entrega del croquis de sección de acera para su cumplimiento.

## **CAPÍTULO VIII. CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **Art. 98 Condiciones Estéticas Generales**

1. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que, por no ajustarse a las presentes Ordenanzas u otra normativa aplicable, resulte inconveniente, lesiva o antiestética para la imagen y función de la ciudad. En el caso de la concesión de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color, y no excederán los límites fijados en la Norma incumplida.
2. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes en su entorno, podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

#### **Art. 99 Fachadas**

1. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, la composición de la nueva fachada se adecuará a las existentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.), entre la nueva edificación y las catalogadas.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas, de este tipo de plantas, que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

4. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. En aquellas parcelas colindantes con el suelo rústico, las edificaciones que se proyecten deberán tener un tratamiento de fachada hacia el mismo, prohibiéndose acabar la edificación como una medianera.
5. No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes.
6. Los materiales de acabado utilizados tanto en obras de nueva planta como en obras complementarias, habrán de ser duraderos y que garanticen su estabilidad y seguridad, así como su conservación en buen estado.
7. Excepto en las áreas que cuentan con una regulación especial, por estar sujetas a medidas de protección del patrimonio y conjunto, la composición de fachadas será libre salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de la Normativa.

#### **Art. 100 Soportales**

1. Se entiende por soportal una construcción porticada, comprendida en planta baja de un edificio e incorporada a su volumen.
2. Si en una construcción de nueva edificación se proyectan soportales en alineación oficial de calle, no podrán rebasar dicha alineación con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será, como mínimo de 2,50 metros, y su altura la correspondiente en planta baja a la Normativa reguladora que lo afecte.
3. Los soportales que formen parte de un proyecto completo de manzana o fachada completa de una manzana hacia una calle podrán quedar abiertos. En los demás casos se requerirán cancelas para su cerramiento nocturno a cargo de la comunidad.

#### **Art. 101 Medianerías**

1. Se permitirá el retranqueo de las construcciones, con respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto y sin adecuado tratamiento. Habrá un tratamiento adecuado de las medianeras su conversión en fachada o su revestimiento con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.
2. En nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad tengan un acabado estético tan digno como los de las fachadas.
3. Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, se incluirá dentro de la obra de nueva edificación el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.
4. Para la concesión de licencias de primera utilización u ocupación total o parcial, o presentación de Declaración Responsable, en su caso, es preciso que todo el exterior del edificio esté totalmente ejecutado según la licencia de obras concedida. La Corporación Municipal exigirá que tanto fachadas como medianeras, así como cualquier paramento visible desde el exterior, esté totalmente revestido y acabado. Asimismo, ejecutada la acera o aceras a las que de frente la parcela previa entubación para cableado de las redes generales de instalaciones urbanas, cuyas dimensiones habrán de cumplir la legislación vigente en la materia, además de reparación de la pavimentación, tanto de la acera como de la calzada, en el caso de rotura como consecuencia de la ejecución de la propia obra.

**Art. 102 Materiales en Fachada**

1. Con la justificación de los materiales que se propongan se describirá el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.
2. Se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares, así como piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares, siempre que su diseño y colocación garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento, debiendo documentarse adecuadamente en la solicitud de Licencia Municipal los correctos métodos constructivos para su colocación y adecuado mantenimiento.
3. Queda expresamente prohibida la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo silicocalcáreo, ladrillo cerámico, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas a espacios libres, como en aquellas medianerías que provisionalmente hayan de quedar especialmente para ser vistos, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado. No obstante, lo anterior, se permitirá el revestimiento de fachadas de ladrillo y bloque visto que tengan una adecuación constructiva y estética especiales para quedar a cara vista.
4. La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

**Art. 103 Instalaciones en Fachada**

1. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, respetarán lo previsto en los artículos correspondiente a “Evacuación de humos y gases” e “Instalación de Aire Acondicionado y Ventilación” de estas Normas y no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada.
2. Las Empresas Suministradoras de servicios urbanísticos quedan obligadas a que las canalizaciones de sus instalaciones sean subterráneas.
3. Queda prohibido la instalación en fachada de antenas parabólicas de captación de señal de televisión o radio vía satélite, de cualquier dimensión.

**Art. 104 Cornisas y Aleros**

1. En edificación aislada, se autorizaran saliente de cornisas y aleros sobre la alineación interior de parcela, siempre que su proyección sobre el terreno recaiga enteramente dentro de la parcela privada, y podrá llegar a 1,50 m., medidos desde el paramento de la fachada.
2. En edificación cerrada, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 0,30 m., con independencia del ancho de la calle.

**Art. 105 Cuerpos Volados**

1. Se entiende por cuerpos volados, todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio, tales como balcones, balconadas, terrazas o miradores.
2. En las zonas de edificación o tipologías en los que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse la franja de terreno que la normativa determine como retranqueo o separación a lindero con cuerpos volados. En el resto de la zona ocupable con edificación no se establecen limitaciones a los cuerpos volados, ni en las características formales del cerramiento del vuelo, ni en la longitud en fachada, ni en la distancia máxima con respecto al plano de fachada.
3. En las zonas de edificación o tipologías en los que no se establezcan retranqueos o alineaciones interiores, se permitirá que los cuerpos volados sobresalgan del plano de fachada,

independientemente que éste coincida con la alineación exterior, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este artículo.

4. Son cuerpos volados abiertos los que no tienen cerramientos en todos sus lados, como balcones y balconadas, que no computarán a efectos de edificabilidad dentro de la parcela en la que se ejecuta.

a) Se considera balcón el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de cincuenta (50) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cuarenta (140) centímetros.

b) Se considera balconada el balcón corrido o común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cincuenta (50) centímetros.

5. Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, que deberán ser necesariamente acristalados, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie de fachada.

6. Son cuerpos volados semicerrados los que no puedan incluirse en alguna de las dos categorías anteriores, que deberán ser necesariamente acristalados o sin cerramiento fijo, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie de fachada.

7. La superficie de los cuerpos volados cerrados computará a efectos de edificabilidad de la parcela. La superficie de los cuerpos volados semicerrados computará dentro de la edificabilidad cuando, además de estar techados, se encuentren cerrados por al menos dos de sus lados (sin contabilizar el lado del plano de fachada del edificio).

8. Los cuerpos volados sobre vía o espacio público se permitirán siempre y cuando la altura mínima sobre la rasante de la acera sea igual o superior cuatro (4) metros.

9. Se prohíben los cuerpos volados en calles de ancho igual o menor a nueve (9) metros. En calles de ancho inferior a doce (12) metros los cuerpos volados serán abiertos. Cuando el ancho sea igual o superior a doce (12) metros se admitirán cuerpos volados abiertos, semicerrados o cerrados.

10. El vuelo máximo de los cuerpos volados cerrados o semicerrados será de un metro y veinte centímetros (1,2) y siempre menor de veinte centímetros (20) del ancho de la acera sobre la que se vuela.

11. La longitud en planta del cuerpo volado, o de la suma del conjunto de los mismos, no excederá del cuarenta por ciento (40%) de la longitud de la línea de fachada, y se separará del lindero de la finca contigua una distancia no inferior a ochenta (80) centímetros.

12. En los casos en que existiese chafflán en el encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo se determinará en función de la calle de menor anchura.

#### **Art. 106 Marquesinas**

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta, o en actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será de 3,00 metros. El saliente de la marquesina no excederá al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías de la fachada existente y la acera, y de su relación con las edificaciones o espacios públicos colindantes, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado público o demás amueblamiento urbano.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 10% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera, y no rebasará en más de diez (10) centímetros la cota de forjado de suelo del primer piso.

#### **Art. 107 Portadas, Escaparates y Vitrinas**

1. La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento, pero nunca para que rebase la tabica y huella de peldaños de acceso a locales en planta baja.

2. En aceras de ancho inferior a 1,25 metros, la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

#### **Art. 108 Toldos**

1. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres metros, y respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los toldos fijos.

#### **Art. 109 Publicidad Exterior**

1. Será de aplicación la vigente Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior así como la ordenanza Municipal para Acondicionamiento de fachadas y otras particularidades del ejercicio de actividades mercantiles en el Casco Histórico.

#### **Art. 110 Cerramientos**

1. Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, ejecutados con materiales duraderos que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y ornato. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

2. En casos de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminase la demolición y retirarse la valla de obra.

3. En edificaciones aisladas, el cerramiento de parcelas podrá resolverse:

- Con elementos ciegos de 1,00 metro de altura máxima, complementados, en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima total de 2,50 metros.
- Tienen la consideración de diáfnas aquellas soluciones en que los materiales sólidos constituyen una trama homogénea y no cubren más del 25% de la superficie del cerramiento.

4. En edificación aislada, los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 2,50 metros de altura máxima, con independencia de su longitud.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales que transiten con normalidad por su entorno.

Será obligatorio el vallado de obras en aquellos solares en que se inicie la ejecución de las mismas en el caso de ocuparse espacios públicos se deberá acondicionar y garantizar el recorrido peatonal existente.





## TITULO IV. USOS DEL SUELO, CLASES Y CONDICIONES

### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS

#### Art. 111 Objeto y aplicación

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones de una determinada zona en cada una de las distintas clases de suelo es el destino urbanístico que se establece para los mismos como soporte físico para la realización de una o varias actividades.
2. En el presente Título, en desarrollo de lo regulado en las Normas de Ordenación Estructural, se relacionan las clases de usos globales y pormenorizados específicos que pueden darse, así como la definición y condiciones de cada uno de ellos.
3. La asignación de usos según el destino urbanístico de los terrenos queda establecido en los Planos de Ordenación Pormenorizada, en las Fichas de Ordenación Urbanística y en las disposiciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Para cada una de las distintas clases y categorías de suelo del territorio municipal el Plan General establece:
  - a) En el suelo urbano y urbanizable con ordenación detallada, los usos pormenorizados.
  - b) En el suelo urbano sin ordenación detallada, los usos globales.
  - c) En el suelo urbanizable sectorizado no ordenado y en el urbanizable no sectorizado, los usos globales.
  - d) En el suelo rústico, los usos permitidos, los compatibles y los prohibidos.
  - e) En el suelo rústico de asentamiento rural, los usos pormenorizados.
4. El contenido íntegro del presente Título será de aplicación en la totalidad de los terrenos y construcciones del territorio municipal, en la forma y circunstancias que se establezca para cada clase de uso en los capítulos siguientes.
5. En todo caso, deberá cumplirse la normativa sectorial supramunicipal así como las ordenanzas municipales que les fuesen de aplicación.

#### Art. 112 Desarrollo de la regulación de los usos del suelo

1. Los Planes Especiales de Ordenación y las normativas específicas de cada zona podrán regular de forma más restrictiva la implantación de usos en la totalidad o en parte del suelo clasificado como urbano en el presente Plan General. Podrán también proponer nuevos usos pormenorizados específicos no contemplados en el presente Plan General siempre que sean compatibles con los determinados por éste.
2. Los Planes Parciales de Ordenación que se redacten para el desarrollo del suelo urbano y urbanizable, deberán desarrollar, sin desvirtuarlos, los usos globales señalados por el Plan General en usos pormenorizados, o bien podrán recoger directamente los usos pormenorizados definidos en el presente documento. Podrán proponer nuevos usos pormenorizados específicos no contemplados en el presente Plan General siempre que sean compatibles con los determinados por éste y no desvirtúen la ordenación propuesta en el propio instrumento de desarrollo.
3. Los Planes Especiales de Ordenación que se redacten en el suelo rústico como desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación, bien para conservar y mejorar el medio natural y el paisaje o para cualquier otro fin establecido en el mismo, podrán establecer mayores niveles de restricción o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.

4. El Plan General establece, y el planeamiento de desarrollo deberá asimismo recoger y en su caso establecer, para el suelo urbano y urbanizable, el carácter de los usos globales y pormenorizados, que podrán ser permitidos, compatibles o prohibidos.

#### Art. 113 Clasificación de los usos

1. En atención a su nivel de concreción, el Plan General diferencia los usos en globales y pormenorizados.

- a) El uso global es, dentro del contenido de la ordenación estructural, el destino funcional predominante que el presente Plan General de Ordenación establece para una concreta área diferenciada respecto del conjunto del territorio: áreas de ordenación urbanística, núcleos urbanos, sectores de suelo urbanizable o suelo urbanizable no sectorizado, y áreas o zonas de igual categoría de suelo rústico.
- b) Los usos pormenorizados son las categorías en las que se dividen y concretan los usos globales dependiendo de las actividades que éstos comprenden, y establecen a través de la ordenación pormenorizada el uso característico al que se destinan las manzanas, parcelas, unidades aptas para la edificación, terrenos o edificaciones. Los usos pormenorizados pueden quedar definidos de forma más específica, precisando más concretamente los usos detallados de la ordenación pormenorizada en unidades de referencia más concretas, es decir, las plantas y locales de un edificio, o las diferentes partes de una misma edificación o de un mismo terreno.

2. En función de su intensidad o prevalencia, los usos globales y pormenorizados pueden considerarse de carácter principal, secundario y auxiliares o asociados, de acuerdo a lo siguiente:

- a) **Uso Principal:** es el uso que se determina como predominante y característico de la edificación, parcela, terreno o área diferenciada.
- b) **Uso Secundario:** es el uso supeditado al uso principal, admitiéndose como compatible con éste, teniendo o no vinculación con el mismo, y, normalmente, con menor intensidad que el uso principal asignado.
- c) **Usos Auxiliares o Asociados:** son los que pueden coexistir con el principal sin previa determinación expresa y sin constituir una categoría que pueda adscribirse a un uso pormenorizado concreto. Con carácter general se consideran usos auxiliares los de jardines, espacios libres privados, garaje y trasteros, debiendo todos ellos respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas.

Se entiende también como usos asociados aquellos otros de carácter accesorio que resulten necesarios para la correcta operatividad del uso principal, por venir impuesto por normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo respetar igualmente las condiciones establecidas en estas Normas.

3. En función de su régimen de admisibilidad, los usos pormenorizados que califican cada parcela o edificación se distinguen en usos permitidos, compatibles y prohibidos, de acuerdo a lo siguiente:

- a) **Usos Permitidos:** se entiende por tales, los usos pormenorizados que el Plan General o los instrumentos de planeamiento de desarrollo califican como principal en cada edificación, parcela, terreno o área diferenciada.
- b) **Usos Compatibles:** son los usos secundarios que pueden coexistir conjuntamente con el uso principal asignado en la parcela o inmueble. Podrán en determinadas situaciones permitidas en la normativa correspondiente sustituir total o parcialmente al uso principal.
- c) **Usos Prohibidos:** son aquellos usos que, por sus características no afines ni compatibles con el uso principal, son prohibidos con carácter general sobre la parcela, inmueble o unidad apta para la edificación, o de forma específica dentro de un ámbito o sector en su ficha correspondiente.

**Art. 114 Esquema de clasificación de usos globales y pormenorizados**

El esquema de usos globales y pormenorizados que se establecen en el presente Plan General es el siguiente:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	
Ambiental (AM)	Conservación			
	Científico-Educación Ambiental			
	Cultural			
Rural (RU)	Agrícola			
	Ganadero			
	Forestal			
	Minero			
	Pesquero	P. Orilla, P. Submarina y Acuicultura Terrestre		
Industrial (IN)	Industria	Industria Artesanal		
		Industria General		
		Industria Especial		
	Almacén y Comercio Mayorista	Pequeño Almacén		
		Almacén en General		
		Almacén Especial		
		Depósito al aire libre		
	Taller	Taller del Automóvil (Tipos I y II)		
		Taller Reparación (Tipos I y II)		
		Taller Artesanal		
Residencial (RE)	Vivienda	Unifamiliar		
		Colectiva		
		Protegida		
		Libre		
	Residencia Comunitaria			
Sistema General (SG) Dotación (DT) Equipamiento (EQ)	Servicio Público o Comunitario	Administración Pública (AP)		
		Cultural (CU)		
		Deportivo (DP)		
		Docente (DC)		
		Espacio Libre (EL)		
		Funerario (FN)		
		Infraestructura Hidráulica (IH)		
		Infraestructura de Servicio Urbano (IU)		
		Infraestructura de Transporte (IT)		
		Recreativo (RC)		
		Religioso (RE)		
		Seguridad y Protección (SP)		
		Sanitario (SN)		
	Social-Asistencial (SA)			
	Terciario	Comercial (CO)	Pequeño Comercio	
			Local Comercial	
			Gran Establecimiento Comercial	
			Centro Comercial (I y II)	
		Oficina (OF)	Despacho Profesional	
			Local Oficina	
Restauración y Ocio (RO)		Agrupación de Oficinas		
	Restaurantes (I y II)			
	Bares-Cafeterías (I y II)			
	Salas de Reunión (I y II)			
	Salas de Espectáculos (I y II)			

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA
	Turístico (TU)	Establecimiento Hotelero	Hotel Emblemático
			Hotel Rural
		Establecimiento Extrahotelero	Casa Emblemática
			Casa Rural
Parque Especializado – Nuevas Tecnologías			Turismo de Naturaleza

**Art. 115 Ordenanzas Municipales reguladoras de usos y actividades**

1. En cumplimiento de la legislación sectorial, el Ayuntamiento tramitará y aprobará una Ordenanza Municipal específica referida a las actividades clasificadas y espectáculos públicos que desarrolle y concrete la regulación contenida en estas Normas respecto de los usos o actividades que sean susceptibles de ocasionar molestias, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas.
2. Tal Ordenanza Municipal, conjuntamente con las Ordenanzas Ambientales requeridas por las Directrices de Ordenación General de Canarias (DOG 9.4), y toda aquella que se apruebe con el objeto de regular y ordenar los usos y actividades dentro del término municipal será complementaria de las presentes Normas debiendo formularse de conformidad a lo establecido en éstas.

**CAPÍTULO II. CLASES DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS**

**Art. 116 Clases de usos globales**

- I. En el Plan General de Ordenación se definen los siguientes usos globales:

a) **Uso Ambiental (AM)**

Son usos ambientales aquellos propios del suelo rústico que tienen por finalidad asegurar la protección, conservación, recuperación y conocimiento de los valores naturales y el uso sostenible de sus recursos. Suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y conocimiento de los recursos naturales, incluidas la repoblación sin fines económicos y cuantas actividades sean necesarias para la regeneración de espacios degradados.

b) **Uso Rural (RU)**

Son usos rurales aquellos propios del suelo rústico que tienen como destino las actividades relacionadas con la explotación agrícola, ganadera, forestal, extractiva y pesquera, que no exijan transformación de productos, salvo de pequeña importancia, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con las mismas. Corresponde a lo que en términos económicos se designa como sector primario.

c) **Uso-Industrial (IN)**

Son usos industriales aquellos que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación, reutilización, tratamiento y almacenaje o distribución de materias primas o productos industriales o artesanales, así como la prestación de servicios relacionados con dichas operaciones.

**d) Uso Residencial (RE)**

Son usos residenciales aquellos que tienen como finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas, bien en calidad de vivienda, en régimen de propiedad o alquiler, o de residencia comunitaria.

**e) Sistema General (SG), Dotación (D) o Equipamiento (EQ)**

**Sistema General.** Tiene la consideración de Sistema General aquellos usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las construcciones y sus correspondientes instalaciones. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales o municipales. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público.

**Dotación.** Tiene la consideración de Dotación aquellos usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público.

**Equipamiento.** Tiene la consideración de Equipamiento aquellos usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.

**f) Parque Especializado-Nuevas Tecnologías**

Son áreas especializadas de actividad económica o de investigación que abarcan diversos tipos y grados de usos, y que quedan definidos en función de la dominancia de dichos usos como; Parque Empresarial, Terciario, Científico, Tecnológico, Logístico o de Actividades Mixtas. Se incluyen en los mismos las actividades relacionadas con la investigación, desarrollo e innovación tecnológica (I+D+i) y las vinculadas al sector de las tecnologías de la información y las comunicaciones.

**Art. 117 Clases de usos pormenorizados**

1. Para cada uno de los usos globales especificados en el artículo anterior se definen las siguientes clases de usos pormenorizados:

**a) Uso Ambiental**

Se distinguen las siguientes clases dentro del uso Ambiental:

- a.1 Conservación
- a.2 Científico-Educación Ambiental
- a.3 Cultural

**a.1 Conservación**

Actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos, sea su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento. Se incluyen igualmente dentro de la Conservación Ambiental las actuaciones de repoblación y regeneración vegetal o paisajística.

**a.2 Científico-Educación Ambiental**

Actividades relacionadas directamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales y de su aprovechamiento, así como todas aquellas relacionadas con fines formativos y divulgativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos, naturales y rurales, como observatorios, aulas de la naturaleza, albergues, centros de interpretación y divulgación, centros de investigación, y otros análogos.

**a.3 Cultural**

Actividades que tienen por objeto la conservación, restauración, difusión, fomento y transmisión de aquellos bienes que forma parte del patrimonio histórico.

Los usos ambientales, en función de la naturaleza de la prestación de los servicios que conlleven, se asimilarán a los de Sistema General, Dotación o Equipamiento.

**b) Uso Rural**

Se distinguen las siguientes clases dentro del uso Rural:

- b.1 Agrícola
- b.2 Ganadero
- b.3 Forestal
- b.4 Minero
- b.5 Pesquero

**b.1 Agrícola**

Es aquella actividad que comprende el conjunto de acciones humanas destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales, incluyendo las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de las mismas.

En función de la relación con el territorio, el grado de intensidad y las características de las actividades agrícolas, el uso agrícola podrá ser; agrícola extensivo, aquel en el que el sistema de cultivo se caracteriza por un aporte pequeño de trabajo y escasa tecnificación; y agrícola intensivo, aquel en el que el sistema de cultivo requiere elevadas aportaciones de mano de obra, elevadas inversiones y es altamente tecnificada, con la finalidad de obtener elevados rendimientos por unidad de superficie.

**b.2 Ganadero**

Es aquella actividad dedicada a la crianza del conjunto de especies animales para obtener provecho de su carne y derivados, incluyendo las acciones, construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de dicha actividad. Las actividades ganaderas podrán realizarse tanto en corrales o instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. Se incluyen los usos apícolas consistentes en la colocación de colmenas para producción de miel.

**b.3 Forestal**

Es aquella actividad dedicada al aprovechamiento de los recursos silvícolas y forestales con fines económicos, incluyendo las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de dicha actividad.

**b.4 Extractivo**

Es aquella actividad económica consistente en la explotación de los recursos minerales y geológicos en su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la obtención del recurso minero.

**b.5 Pesquero**

La actividad pesquera en el municipio regulada por el presente Plan General se circunscribe a la pesca de orilla y la pesca submarina en toda la franja de costa, así como a la acuicultura terrestre. El resto de la actividad pesquera, se ajustará a lo que se establezca el Plan Territorial Especial de Pesca.

**b.5.1. Pesca de orilla:** Es aquella actividad pesquera que se realiza desde la costa o desde embarcaciones a una distancia no superior a tres millas desde la costa y que precisa de una licencia de tercera clase.

**b.5.2. Pesca submarina:** Se entiende por pesca submarina aquella actividad pesquera con otorgamiento de licencia de segunda clase, ejercida mediante apnea. Se prohíbe esta actividad en las escolleras, a efectos de lograr la naturalización de éstos elementos artificiales.

**b.5.3. Acuicultura terrestre:** Se trata de instalaciones de cultivo de organismos marinos en tanques de diámetro y profundidad variable, con recirculación de agua. Al ser una actividad que requiere de estructuras de toma y emisión de aguas análogas a depuradoras y potabilizadoras, será de obligado cumplimiento la normativa vigente para este tipo de instalaciones. Además, en los proyectos se atenderá al establecimiento de técnicas de biofiltración que depuren parcialmente las aguas a emitir.

### c) Uso Industrial (IN).

Se distinguen las siguientes clases dentro del uso Industrial:

- c.1 Clase Industria
- c.2 Clase Almacén y Comercio Mayorista
- c.3 Clase Taller

#### c.1 Industria

Es aquella actividad que tiene como finalidad principal llevar a cabo las operaciones de obtención, mantenimiento, transformación, reutilización y tratamiento de productos industriales o artesanales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, incluyendo las funciones técnicas, económicas, administrativas y de almacenaje y distribución ligadas a la función principal, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.

Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen tres categorías de uso pormenorizado industrial:

**c.1.1 Industria Artesanal.** Cuando la actividad no esté calificada como susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas, requiera para su desarrollo una superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz y se encuentre dentro de la industria manufacturera definida por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, CNAC-2009, aprobada por RD 475/2007 de 13 de abril, o cualquiera que lo sustituya, dentro de las divisiones, grupos y clases siguientes:

#### DIVISIONES, GRUPOS y CLASES

- Industria de la alimentación, en las clases:

- a. Todas las incluidas en los grupos “fabricación de productos lácteos”, “Fabricación de productos de molinería, almidones y productos amiláceos”, “fabricación de productos de panadería y pastas alimenticias” y “Fabricación de otros productos alimenticios”

- Industria del tabaco.

- Industria Textil.

- Confección de prendas de vestir, en las clases:

- a. Todas las incluidas en los grupos “Confección de prendas de vestir, excepto de peletería” y “Confección de prendas de vestir de punto”.

- Industria del cuero y del calzado, en las clases:
  - a. Fabricación de artículos de marroquinería, viaje y de guarnicionería y talabartería.
  - b. Fabricación de calzado, excepto el calzado de goma.
- Industria de la madera y el corcho, excepto muebles; cestería y espartería.
- Artes gráficas y reproducción de soportes grabados.
- Fabricación de otros productos minerales no metálicos, en las clases:
  - a. Todas las incluidas en el grupo “Fabricación de vidrio y productos de vidrio”.
  - b. Fabricación de productos cerámicos de uso doméstico y ornamental.
  - c. Corte, tallado y acabado de la piedra.
- Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos.
- Fabricación de muebles.
- Otras industrias manufactureras.

**c.1.2 Industria en General.** Cuando la actividad no esté calificada como susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas, requiera para su desarrollo una superficie construida mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o una potencia mayor a diez (10) CV de fuerza motriz y/o no se encuentre en alguna de las divisiones, grupos o clases de industria manufacturera relacionadas en la categoría de Industria Artesanal.

**c.1.3 Industria Especial.** Cuando la actividad, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, sea susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas y para las cosas.

## **c.2 Almacén y Comercio Mayorista**

Es aquella actividad desligada en su ubicación de otras de elaboración o transformación de materias primas o productos, y cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista.

Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen cuatro categorías de uso pormenorizado Almacén y Comercio Mayorista:

**c.2.1 Pequeño Almacén.** Cuando la actividad de almacenaje o de comercio mayorista no esté calificada como susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas, y requiera para su desarrollo una superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o bien que su ubicación se encuentre ligada directamente a un uso comercial o a industria artesanal.

**c.2.2 Almacén en General.** Cuando la actividad de almacenaje o de comercio mayorista no esté calificada como susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas, y requiera para su desarrollo una superficie construida superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

**c.2.3 Almacén Especial.** Cuando la actividad de almacenaje o de comercio mayorista, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, sea susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas y para las cosas.

**c.2.4 Depósito al aire libre.** Cuando la actividad, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, tenga como finalidad el depósito al aire libre de materiales, maquinaria o vehículos, pudiendo localizarse tanto en el suelo urbano como en el suelo rústico, en aquellos casos en los que el planeamiento y la legislación lo permitan.



### c.3 Taller

Son aquellas actividades cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales, motocicletas o ciclomotores, bicicletas, reparación de artículos personales o de uso doméstico, así como aquellas actividades propias del uso industrial y susceptibles de ser desarrolladas en la vivienda particular de su titular.

Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen tres categorías de uso pormenorizado Taller:

**c.3.1 Taller del Automóvil.** Cuando las actividades tengan como objeto la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales, motocicletas o ciclomotores. Según las características podrán ser de los siguientes tipos:

Tipo I: Pequeño taller de Automóvil. Locales con una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz en las que se realicen actividades propias del mantenimiento de vehículos como; cambio de aceites; reparación, equilibrado y cambio de neumáticos; instalación o sustitución de aparatos eléctricos y electrónicos; instalación o sustitución de lunas y cristales; y reparación de chapa y pintura.

Tipo II: Taller de Automóvil en general. Aquellos que no queden incluidos en la categoría de Pequeño taller de Automóvil.

**c.3.2 Taller de Reparación.** Cuando las actividades tengan como objeto la reparación o mantenimiento de artículos personales o de uso y consumo doméstico. Según las dimensiones y características de la actividad podrán ser de los siguientes tipos:

Tipo I: Pequeño taller de Reparación. Locales con una superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz.

Tipo II: Taller de Reparación o Elaboración en general. Aquellos que no queden incluidos en la categoría de Pequeño taller de Reparación.

**c.3.3 Taller Artesanal.** Cuando las actividades que se desarrollen consistan en la elaboración o reparación de bienes materiales que por sus características y maquinaria a utilizar puedan realizarse, a juicio de los servicios técnicos municipales, en alguna de las piezas de la vivienda particular de su titular. El espacio dedicado como Taller Artesanal no podrá superar el treinta (30) por ciento de la superficie de la vivienda, manteniendo ésta el carácter residencial.

### d) Residencial.

Se distinguen las siguientes clases dentro del uso Residencial:

d.1 Clase Vivienda

d.2 Residencia Comunitaria

#### d.1 Vivienda

Se considera como uso Vivienda aquel que se destina al alojamiento permanente de las personas que configuran un núcleo familiar con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según la organización en la parcela se distinguen dos categorías de uso pormenorizado Vivienda:

**d.1.1 Unifamiliar.** Cuando en la parcela se establece una sola vivienda o agrupación de viviendas con accesos independientes desde vía, espacio público o espacio privado común de todas ellas, que a su vez tendrá, en este último supuesto, acceso a vía o espacio público. Las viviendas agrupadas estarán dispuestas de tal manera que en la proyección de lo edificado sobre el terreno exista solamente una vivienda, no considerando para ello la disposición de las plantas bajo rasante. Para el caso de

agrupaciones de viviendas en una parcela, el número máximo de viviendas unifamiliares posibles será el número entero resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por la superficie de parcela mínima establecida para la zona correspondiente.

**d.1.2 Colectiva.** Cuando en la parcela se establecen más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen al que esté sometida la vivienda, en función de los beneficios o ayudas otorgadas por las distintas Administraciones Públicas, las dos categorías definidas del uso pormenorizado vivienda podrán distinguirse en:

**d.1.3 Libre.** Cuando carecen de cualquier tipo de protección.

**d.1.4 Protegida.** Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

#### **d.2 Residencia Comunitaria**

Se considera como uso Residencia Comunitaria aquel que está destinado al alojamiento permanente de colectivos que no constituyen núcleo familiar, pero que a sus miembros les unen vínculos de carácter religioso, social o semejante, tales como estudiantes, comunidades cívicas o religiosas, etc. No se incluyen dentro del uso pormenorizado Residencia Comunitaria los centros geriátricos o residencias para mayores que quedarán regulados dentro del uso Social-Asistencial.

#### **e) Sistema General (SG), Dotación (DT) y Equipamiento (EQ)**

Según la naturaleza de la prestación de los servicios que conllevan se distinguen las siguientes clases del uso de Sistemas Generales, Dotaciones o Equipamientos:

- e.1 Servicio Público o Comunitario
- e.2 Terciario
- e.3 Turístico (TU)

##### **e.1 Servicio Público o Comunitario**

Se considera como uso Servicio Público o Comunitario aquel que está destinado a la salvaguarda de las personas y bienes, las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración, Instituciones y Organismos, así como aquellas destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, y el enriquecimiento cultural y social propio de la vida urbana. Se incluyen además el destinado a proveer a la población de los servicios urbanos básicos y aquellos relacionados con la conservación general de la ciudad.

Según las características de la actividad y el tipo de servicio se distinguen las siguientes categorías de uso Servicio Público o Comunitario:

Solamente podrán ser usos de Sistemas Generales o Dotaciones los siguientes:

**e.1.1 Administración Pública (AP).** Son aquellas actividades que tienen como fin las tareas de atención al ciudadano y gestión de los asuntos de la Administración, Instituciones y Organismos autónomos de carácter público en todos sus niveles, estatal, autonómica, insular y local, incluyendo aquellas relacionadas con la Administración de justicia.

**e.1.2 Espacio Libre (EL).** Son aquellos espacios destinados al recreo y esparcimiento al aire de la población, al desarrollo de juegos y actividades de relación, a mejorar las condiciones ambientales del entorno urbano y a aislar las vías de alta densidad de tráfico, incluyéndose en esta definición tanto los Sistemas Generales como los Espacios Libres de carácter local.

- e.1.3 Seguridad y Protección (SP).** Son aquellas instalaciones destinadas a los cuerpos de seguridad y de emergencia cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de las personas y los bienes, tales como cuarteles de bomberos, protección civil, comisarías de policía, cuarteles de las Fuerzas de Seguridad del Estado, instalaciones militares, etc.
- e.1.4 Infraestructura de Servicio Urbanos (IU).** Son aquellos usos que comprenden los servicios urbanos básicos, junto con el suelo, las instalaciones y construcciones que requieran su establecimiento y funcionamiento. Se incluyen las instalaciones hidráulicas de tratamiento y almacenamiento de agua, las instalaciones de energía, telecomunicación, residuos y análogos.

Podrán ser usos de Sistemas Generales, Dotaciones o Equipamiento los siguientes:

- e.1.5 Cultural (CT).** Son aquellas actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes. Dichas manifestaciones culturales pueden realizarse en construcciones o instalaciones cubiertas o al aire libre, tales como auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición y otras análogas.
- e.1.6 Deportivo (DP).** Son aquellas actividades destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello.
- e.1.7 Docente (DC).** Son aquellas actividades destinadas a la enseñanza reglada en sus distintos grados: centros docentes definidos en la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, o cualquiera que la sustituya. Se entenderán comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.
- e.1.8 Funerario (FN).** Son aquellas actividades relacionadas con el enterramiento, cementerios y tanatorios.
- e.1.9 Infraestructura Hidráulica (IH).** Son aquellos usos que comprenden las instalaciones y construcciones hidráulicas relacionadas con la captación, almacenamiento y conducción de agua no incluidos en los servicios urbanos básicos, como pozos, estanques, balsas, acequias, cantoneras, molinos y análogas.
- e.1.10 Infraestructura de Transporte (IT).** Son aquellos usos que comprenden los elementos necesarios para efectuar la circulación y el desplazamiento de personas y el transporte de bienes, propios para la vida colectiva, junto con el suelo y las construcciones y las correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento y funcionamiento. Se incluyen las vías rodadas (de interés regional, insular o local), las vías peatonales y para ciclistas, los intercambiadores de transporte, áreas y edificios de aparcamientos, estaciones de servicio y todas aquellas relacionadas con el sistema viario.
- Se distinguen las siguientes subcategorías dentro del uso Infraestructura de Transporte:
- I. Vías rodadas, peatonales y para ciclistas
  - II. Estaciones e Intercambiadores de transporte
  - III. Edificios y áreas de garaje y aparcamiento
  - IV. Estaciones de servicio
- e.1.11 Religioso (RE).** Son aquellas actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, como iglesias, ermitas o capillas, incluyendo además otras complementarias o relacionadas con los mismos, como casas de retiro o centros de culto.
- e.1.12 Recreativo (RC).** Son aquellas actividades destinadas al recreo y esparcimiento de la población, que podrán desarrollarse tanto al aire libre como en espacios edificadas, tanto en suelo urbano y urbanizable como en suelo rústico, siempre que lo permita

el Plan General y no lo prohíba expresamente la legislación urbanística o el planeamiento insular o territorial. Se incluyen dentro de esta categoría las actividades de recreo y esparcimiento que se desarrollan en complejos recreativos, de mayor o menor dimensión, con instalaciones singulares en cuanto a su destino y capacidad de acogida de asistentes, áreas de acampada, campamentos, miradores, merenderos, zonas de acondicionamiento para el baño en la costa, granjas-escuela, núcleos zoológicos, centros para el fomento y cuidado de animales de compañía, o similares.

Se adscribirán además a esta categoría las mismas actividades que se señalan para el uso pormenorizado Restauración y Ocio (RO) y para el uso Comercial (CO) en la subcategoría de Pequeño Comercio, cuando dichas actividades formen parte y complementen el uso principal recreativo.

**e.1.13 Sanitario (SN).** Son aquellas actividades, servicios y prestaciones cuya finalidad es la de proteger y promover la salud, prevenir la enfermedad y asegurar la asistencia sanitaria en todos los casos de pérdida de salud, que son llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario, que se encuentren comprendidos en la Ley 11/1994, de 26 de julio, de Ordenación Sanitaria de Canarias y Reglamento que la desarrolle y, en su caso, aquellas que los sustituyan o modifiquen.

**e.1.14 Social-Asistencial (SA).** Son aquellas actividades destinadas a promover el desarrollo del bienestar y la relación o asociación entre los ciudadanos, mediante actividades de información, orientación o prestación de servicios sociales o colectivos específicos, así como centros geriátricos o para mayores, centros de desintoxicación o rehabilitación, casas de acogida, etc. Se adscriben igualmente en esta categoría aquellas actuaciones de vivienda pública dedicadas a residencia en régimen de arrendamiento u otras formas de explotación, justificadas por razones sociales, para atender las necesidades específicas de colectivos como personas mayores, personas discapacitadas, jóvenes o inmigrantes.

## e.2 Terciario

Se considera como uso Terciario aquellos que tienen como finalidad la prestación de servicios al público, a empresas u organismos, relacionados con el comercio, la hostelería, la restauración y ocio (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), la prestación de servicio de oficinas como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento o similares, así como la investigación y desarrollo.

Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen las siguientes categorías de uso Terciario:

**e.2.1 Comercial.** Es aquella actividad llevada a cabo por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, mediante ventas al por menor, así como también la prestación al público de determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.

Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen las siguientes subcategorías de uso Comercial:

I. **Pequeño Comercio.** Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensión inferior o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida.

II. **Local Comercial.** Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos de dimensión mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida e inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta.

III. **Gran Establecimiento Comercial.** Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos con una superficie útil de exposición y venta igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Se distinguen dos tipos:

Tipo I: Gran Establecimiento Comercial de Consumo Cotidiano (GECcc), cuando el sector de la actividad comercial incluye alimentación, higiene personal y productor de limpieza y hogar, previstos en el apartado a) del artículo 54.3 del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

Tipo II: Gran Establecimiento Comercial Específico (GECe), que abarca los restantes sectores de actividad comercial, previstos en los apartados del b) al h) del artículo 54.3 del Decreto Legislativo 1/2012.

**IV. Centro Comercial.** Se considera Centro Comercial el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que pueda existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras. Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, ubicados en una misma área común urbanizada. Se distinguen dos tipos:

Tipo I: Centro comercial en el que la superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados en el mismo sea inferior o igual a nueve mil (9.000) metros cuadrados.

Tipo II: Centro comercial en el que la superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados en el mismo sea superior a nueve mil (9.000) metros cuadrados.

Se entiende por superficie útil de exposición y venta la de aquellos lugares en que se vendan mercancías o se expongan para su venta, incluyendo los escaparates internos, los mostradores y trasmostradores, los espacios destinados al tráfico de personas, la zona de cajas y la comprendida entre éstas y la salida, según queda regulado en la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial, o cualquiera que la sustituya.

**e.2.2 Oficina.** Es aquella actividad cuya función principal es prestar servicios profesionales, administrativos, técnicos, financieros, de información, consultas médicas, consultas veterinarias, academias, relacionados con el deporte, asesoramiento, gestión u otros análogos, bien a empresas o a particulares. Quedan excluidos los servicios prestados por la Administración Pública que se incluyen en la clase Sistema General o Dotación.

Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen las siguientes subcategorías de uso Oficina:

I. **Despacho Profesional.** Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, no pudiendo superar la dimensión del espacio para la realización de los servicios el treinta (30) por ciento de la superficie de la vivienda.

II. **Local de Oficina.** Cuando la actividad se realiza en un local independiente de un edificio en el que predominan otros usos.

III. **Agrupación de Oficinas.** Cuando la actividad se realiza en despachos y locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio u ocupando la totalidad del mismo. Cuando forme parte de un edificio la actividad estará separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.

**e.2.3 Restauración y Ocio.** Son aquellas actividades que tienen como fin la preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio local, excluidos los ubicados en establecimientos de alojamiento turísticos que constituyan una instalación exigible a éstos, y las actividades ligadas con el ocio y la relación entre las personas, así como aquellas relacionadas con espectáculos. En función de cada actividad, las diferentes subcategorías de uso Restauración y Ocio deberán cumplir con la legislación sectorial

y específica, y en concreto con la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, o cualquiera que la sustituya.

Según las características de la actividad se distinguen las siguientes subcategorías de uso Restauración y Ocio:

I. **Restaurantes.** Establecimientos que disponen de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local. En el desarrollo de su actividad, ofrecerán básicamente almuerzos y cenas de elaboración compleja, aunque podrán ofrecer cualquier otro servicio que de forma habitual se preste en los bares-cafeterías; e incluso podrán prestar el servicio de venta de comidas y bebidas para llevar y servicio a domicilio.

I. **Bares-Cafeterías.** Establecimientos que sirven ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.

II. **Salas de Reunión.** Establecimientos donde se desarrolla la vida de relación tales como discotecas, salas de fiesta y baile, salas de música, clubes, salas de juegos, bingos, casinos y otros locales en donde se practiquen actividades análogas, pudiendo estar acompañadas en ocasiones de espectáculos.

III. **Salas de Espectáculos.** Establecimientos en donde se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicha, tales como cine, teatro privados, etc.

Todas las subcategorías del uso Restauración y Ocio, por su diferente impacto urbano en función del aforo permisible, se distinguen en dos tipos:

Tipo I. Establecimientos con un aforo máximo de trescientas (300) personas.

Tipo II. Establecimientos con un aforo superior a trescientas (300) personas.

### e.3 Turístico (T)

Son usos comprendidos dentro de la categoría Turístico aquellos que tienen como finalidad prestar servicios de alojamiento temporal a las personas, acompañados o no de otros servicios complementarios, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo en Canarias, y al Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, o aquellas otras que las sustituyan.

Según el régimen de servicios ofertados los establecimientos de uso turísticos del presente Plan General se clasifican en dos categorías:

e.3.1 **Establecimiento Hotelero.** Se considera como Establecimiento Hotelero el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación. Según la clase de suelo en el que se asientan y/o las características tipológicas del edificio los Establecimientos Hoteleros se clasifican en las siguientes subcategorías:

I. **Hotel Emblemático.** Se considera Hotel Emblemático el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

II. **Hotel Rural.** Se considera Hotel Rural el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido

en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

**e.3.2 Establecimiento Extrahotelero.** Se considera como Establecimiento Extrahotelero el establecimiento turístico de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios. Según la clase de suelo en el que se asientan y/o las características tipológicas del edificio los Establecimientos Extrahoteleros se clasifican en las siguientes subcategorías:

I. **Casa Emblemática.** Se considera Casa Emblemática el establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

II. **Casa Rural.** Se considera Casa Rural el establecimiento extrahotelero que se encuentra enclavado en suelo rústico, y cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

III. **Turismo de Naturaleza.** Se considera como Turismo de Naturaleza el establecimiento extrahotelero destinado al disfrute de entornos de alto valor natural o agrícola y que contribuye como recurso para su protección y conservación.

## CAPÍTULO III. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

### Art. 118 Condiciones generales del uso Industrial

1. Las actividades incluidas dentro del uso Industrial se podrán desarrollar en el suelo urbano o urbanizable en aquellas zonas en donde el uso esté expresamente permitido o se admita como compatible.
2. Se podrán implantar en suelo rústico los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, y aquellas actividades que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia, o que por su carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera, agrícola, ganadera o forestal cuyos productos procesen, siempre que el régimen de la categoría de suelo rústico lo permita y con los requisitos que dicho régimen determine.
3. En suelo rústico de asentamiento rural se entenderán compatibles con el uso residencial las actividades artesanales incluidas dentro de las categorías de Industria Artesanal y Taller Artesanal, así como las actividades vinculadas con el uso agrario.
4. Las condiciones particulares que se señalan en la presente Normativa para las distintas clases del uso Industrial serán de obligado cumplimiento para las obras de nueva edificación o reestructuración de las existentes. Deberán cumplirse igualmente las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen, y en especial la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruidos y Vibraciones.

5. Asimismo, las condiciones particulares de la presente Normativa serán de aplicación para la nueva implantación, modificación o ampliación de las actividades clasificadas resultado de lo establecido por la Ley 7/2011, de 5 de abril, de “Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias”, o cualquiera que la sustituya.

6. Toda nueva actividad incluida dentro del uso Industrial y las modificaciones o ampliaciones de las existentes, que se encuentren dentro de cualquiera de los anexos de la Ley 11/1990, de Prevención del Impacto Ecológico en el área de la Comunidad Autónoma, deberá con carácter previo al otorgamiento de la licencia, superar positivamente el proceso de evaluación de impacto ecológico o ambiental en la forma establecida por la legislación sectorial.

#### **Art. 119 Condiciones particulares de la clase Industria**

1. Se podrán incluir en el uso Industria las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad, limitando éstas, cuando se trate de usos de oficinas o asimilables, a un máximo del 20% de la superficie edificada.

2. Todas las categorías de la clase Industria deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación, servicios higiénicos y medidas de protección contra incendios.

3. La superficie que ocupa una industria vendrá fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, incluyendo la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución, debiendo cumplir en cualquier caso, además de la normativa referente al uso industrial, la normativa que corresponda a cada uso.

4. Las categorías de Industria en General y de Industria Especial no podrán autorizarse en áreas cuyo uso principal característico sea distinto al uso Industrial.

5. La categoría de Industria Artesanal podrá autorizarse en edificios o zonas con uso principal Residencial, siempre que la normativa específica de la parcela lo permita, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas en donde se emplacen, sean o no de carácter familiar.

6. La categoría de Industria Artesanal en locales de edificios con uso principal Residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de éstas. Los accesos y salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas. Asimismo, se deberán establecer soluciones técnicas que aislen adecuadamente de transmisiones de cualquier naturaleza a las viviendas y locales situados en el mismo edificio y en los edificios colindantes, garantizando las condiciones de comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

7. La altura libre mínima de los locales será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 mts.). La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 mts.). En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.).

8. Los locales destinados a actividades propias de la clase Industria en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en particular, al Real Decreto 486/1997 de 14 de abril o norma que lo sustituya, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la dotación mínima de aseos será de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha, independientes para cada sexo, por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

9. La iluminación y ventilación de los locales destinados a actividades industriales podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio interior con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo



(1/12) de la que tenga la planta del local, y no distar más de quince (15) metros de cualquier punto del local, ayudado, si es necesario por luz y ventilación artificial. Se deberá cumplir en todo caso las condiciones ambientales y de iluminación en los lugares de trabajo establecidas en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya.

En caso de que sea necesario luz o ventilación artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

10. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, con la excepción de la categoría Industrial Artesanal cuando se localicen en las plantas bajas de edificios con uso principal Residencial, en donde no existirá dicha obligación.

11. Las condiciones exigidas a las zonas de carga y descarga serán las siguientes:

- a) Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro para circulación peatonal.
- b) Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

12. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán, en primera instancia, por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter con sifón hidráulico interpuesto.

#### **Art. 120 Condiciones particulares de la clase Almacén y Comercio Mayorista**

1. Todas las categorías de la clase Almacén y Comercio Mayorista deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas; orden, limpieza y mantenimiento; señalización; condiciones ambientales, iluminación, ventilación, servicios higiénicos y medidas de protección contra incendios.

2. La superficie que ocupa un Almacén o Comercio Mayorista vendrá fijada por la suma de superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, incluyendo la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, debiendo cumplir en cualquier caso la normativa que corresponda a cada uso.

3. Las categorías de Almacén en General y de Almacén Especial no podrán autorizarse en áreas cuyo uso principal característico sea distinto al uso Industrial.

4. La categoría de Pequeño Almacén podrá autorizarse en edificios o zonas con uso principal Residencial, siempre que la normativa específica de la parcela lo permita, situándose en tal caso por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de éstas. Los accesos y salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

5. La altura libre mínima en planta baja será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 mts.). En planta bajo rasante será de dos metros y ochenta centímetros (2,80 mts.). En el resto de las plantas será al menos de tres metros (3,00 mts.).

La altura libre de todo tipo de elementos será en todas las plantas como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 mts.). En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas libres mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.).

6. Los locales destinados a actividades propias de la clase Almacén y Comercio Mayorista en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en particular, al Real Decreto 486/1997 de 14 de abril o norma que lo sustituya, sobre "disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo".

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la dotación mínima de aseos será de un inodoro, un urinario y un lavabo, independientes para cada sexo, por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Se exigirá la instalación de una ducha en aquellos casos en los que se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

En locales de dimensión inferior a 100 m<sup>2</sup> de superficie construida podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

7. La iluminación y ventilación de los locales destinados a Almacén o Comercio Mayorista podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio interior con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local, y no distar más de quince (15) metros de cualquier punto del local, debiendo cumplir en todo caso las condiciones ambientales y de iluminación en los lugares de trabajo establecidas en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya.

En caso de que sea necesario luz o ventilación artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

8. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, con la excepción de la categoría de Pequeño Almacén cuando se localicen en edificios con uso principal Residencial, en donde no existirá dicha obligación.

9. Las condiciones exigidas a las zonas de carga y descarga serán las siguientes:

- a) Cuando la superficie de almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro para circulación peatonal.
- b) Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de almacenaje.

#### **Art. 121 Condiciones particulares de la clase Taller**

1. La categoría de Taller del Automóvil Tipo II y Taller de Reparación Tipo II sólo podrá autorizarse en áreas cuyo uso principal característico sea el Industrial o en áreas delimitadas expresamente para dicho uso.

2. La categoría de Taller del Automóvil Tipo I y Taller de Reparación Tipo I podrán autorizarse en edificios o zonas con uso principal Residencial, siempre que la normativa específica de la parcela lo permita, situándose en tal caso por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de éstas. Los accesos y salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas. Asimismo, se deberán establecer soluciones técnicas que aislen adecuadamente de transmisiones de cualquier naturaleza a las viviendas y locales situados en el mismo edificio y en los edificios colindantes, garantizando las condiciones de comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

3. La categoría de Taller Artesanal podrá coexistir con las categorías del uso pormenorizado Vivienda siempre que no se supere la superficie máxima de 30% de la vivienda y ésta mantenga su carácter y programa residencial.

4. En las categorías de Taller del Automóvil y Taller de Reparación la altura libre mínima será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 mts.). La altura libre de todo tipo de elementos será en todas las plantas como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 mts.). En zonas de aseos,

vestuarios y oficinas se permitirán alturas libres mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.).

5. Los locales destinados a actividades propias de la clase Taller en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en particular, al Real Decreto 486/1997 de 14 de abril o norma que lo sustituya, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la dotación mínima de aseos para las categorías de Taller del Automóvil y Taller de Reparación será de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha independientes para cada sexo, por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de taller o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

En locales de dimensión inferior a 100 m<sup>2</sup> de superficie construida podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

6. La iluminación y ventilación de los locales destinados a la clase Taller podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio interior con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local, y no distar más de quince (15) metros de cualquier punto del local, debiendo cumplir en todo caso las condiciones ambientales y de iluminación en los lugares de trabajo establecidas en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya.

En caso de que sea necesario luz o ventilación artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

7. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida en los Talleres de Reparación, y una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie construida en los Talleres de Automoción.

8. Todas las categorías de la clase Taller deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas; orden, limpieza y mantenimiento; señalización; condiciones ambientales, iluminación, ventilación, servicios higiénicos y medidas de protección contra incendios.

## CAPÍTULO IV. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

### Art. 122 Condiciones particulares de la clase Vivienda

1. Todas las viviendas reunirán como mínimo las condiciones establecidas en los Anexos I ó II, según corresponda, del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, o aquel que lo sustituya, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. En aquellos casos en los que se establezca para las parcelas de uso residencial la categoría de vivienda protegida, sean de promoción pública o privada, y se haya establecido la edificabilidad y el número máximo de viviendas para la misma, sólo se tendrá en cuenta la edificabilidad.

3. Todas las viviendas deberán tener individualmente fachada en una longitud interior libre superior o igual a tres (3) metros, en la que al menos se abra un hueco con superficie de ventilación de un (1) metro cuadrado que recaiga sobre vía, espacio público, patio en fachada, patio de manzana o interior de parcela. Para el caso de patio de manzana o interior de parcela, el patio deberá tener una dimensión mínima de cuarenta (40) metros cuadrados de superficie y el lado mínimo de cinco (5) metros de longitud, espacio que no podrá estar ocupado por los posibles cuerpos volados de la edificación.

4. Salvo en la edificación en ladera, cuando la rasante del terreno es inferior a la rasante oficial, o en viviendas unifamiliares aisladas, en las que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, no podrán instalarse en plantas inferiores a la baja piezas habitables de una vivienda. Cuando existan, en los casos previstos en este punto, se computarán dentro de la edificabilidad de la parcela.
5. El uso Vivienda no podrá coexistir con otro uso en la misma planta, a excepción del Taller Artesanal o Despacho Profesional.
6. En la categoría de Vivienda Colectiva, cuando se prevea cuarto de servicio, deberá disponerse un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía, espacio público, patio de parcela o patio de manzana.
7. En edificios donde coexistan usos residenciales y locales en planta baja con otros usos, comerciales, oficinas, etc., los conductos de instalaciones o ventilación de los mismos se proyectarán por patios técnicos distintos a los necesarios para cumplir las condiciones de habitabilidad de las viviendas. El número y superficie del patio técnico se establecerá según lo regulado en el artículo 88 de la presente normativa pormenorizada.
8. Las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas cumplirán los requisitos establecidos en la Ley Territorial 8/1995, de 6 de abril, y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, o normas que las sustituyan.
9. Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, debiendo cumplir igualmente lo establecido en el capítulo de “Regulación de los Usos ligados a las Infraestructuras Viarias” en cuanto al número de plazas de aparcamiento por vivienda en función de la normativa de la parcela.

#### **Art. 123 Condiciones particulares de la clase Residencia Comunitaria**

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia Comunitaria serán las mismas que las establecidas para la clase Vivienda, cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les será de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso Turístico.
2. Las Residencias Comunitarias con superficie total construida mayor de quinientos (500) metros cuadrados, deberán destinar como mínimo cuatro (4) metros cuadrados de superficie construida por residente, a zonas de estancia común (salones, comedores, bibliotecas, etc.), siendo esta superficie igual o superior al veinte por ciento (20%) del total de la superficie construida del edificio.
3. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cinco (5) habitaciones.

## **CAPÍTULO V. CONDICIONES DEL USO SISTEMA GENERAL, DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTO**

#### **Art. 124 Condiciones particulares de la clase Servicio Público o Comunitario**

1. Las condiciones particulares que se señalan en el presente artículo serán de aplicación a las parcelas que el Plan General o el planeamiento de desarrollo califique en las distintas categorías de la clase Servicio Público o Comunitario.
2. Las actividades comprendidas en esta clase Servicio Público o Comunitario se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias. En ausencia de dicha normativa, los Servicios Técnicos Municipales le aplicarán la normativa que por analogía se refiera al uso más asimilable y, en cualquier caso, al Real

Decreto 486/1997, de 14 de abril, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.

3. En los suelos urbanizables no ordenados, remitidos a planeamiento de desarrollo, la localización de los Servicios Públicos o Comunitarios se hará en situaciones preferentes de centralidad, cercanos e intercalados entre el resto de los usos y creando itinerarios que les den continuidad y que eviten una marginación o situación periférica.

4. Los usos de Servicio Público o Comunitario en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas y los accesos y salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

5. Las condiciones particulares de las categorías Administración Pública y Seguridad y Protección serán las mismas que las exigidas en la categoría Oficina; las condiciones particulares de las categorías Cultural, Deportivo, Docente y Recreativo las mismas que las exigidas en la categoría Comercial y Restauración y Ocio; las condiciones particulares de las categorías Religioso y Funerario las mismas que las exigidas, por razones de seguridad, a Salas de Reunión y Salas de Espectáculos; y las condiciones particulares de las categorías Sanitario y Social-Asistencial las mismas que las exigidas para las categorías de Oficina y Vivienda Colectiva, por razón de la actividad.

Como mínimo existirán, con absoluta independencia, aseos para ambos sexos que no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales del edificio, debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

## CAPÍTULO VI. CONDICIONES DEL USO ESPACIO LIBRE

### Art. 125 Condiciones particulares para el uso de Espacio Libre

1. Las condiciones particulares que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas que el Plan General y o el planeamiento de desarrollo destine para uso de dotación o sistema general de espacio libre.

2. En el diseño de los espacios libres se deberá cumplir la Ley 8/1.995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de barreras Físicas y de la Comunicación, el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 8/1995, y el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación de las Personas con Discapacidad para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados y Edificaciones, o cualquiera que los sustituyan. Se deberá cumplir igualmente la Ordenanza Municipal sobre el uso de parques, plazas, jardines y lugares públicos; y el Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. Los espacios que se destinen con carácter público a este uso, deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a las condiciones bioclimáticas del emplazamiento. En este sentido, serán predominantes los árboles de especies autóctonas que no exijan gran consumo de agua. Así mismo, se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería, césped, etc. que, inadecuadas para el clima, exigen gran abundancia de agua de riego. En todo caso, se dará cumplimiento a la Ordenanza Municipal de Parques y Jardines.

4. En los Espacios Libres de nueva creación en planeamientos de desarrollo del Plan General, no podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones mínimas exigibles, lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20%), salvo que previamente se abancalen o explanen.

5. Salvo aquellas disposiciones especificadas en las Fichas Urbanísticas, únicamente podrán admitirse como usos complementarios los de: Administración Pública, con superficie máxima de 25 m<sup>2</sup> en una

sola planta; Cultural, como uso público y al aire libre; Deportivo público y al aire libre; y otros usos complementarios de aparcamiento, restauración y ocio tales como terrazas, quioscos, etc., que no desvirtúen la condición de espacio abierto y al aire libre de la dotación o el sistema general. Dichos otros usos, en conjunto, no ocuparán más del 40% de la superficie total del espacio libre en que se pretendan emplazar.

6. Se permitirá el uso de aparcamiento en el subsuelo de las parcelas calificadas como Espacio Libre en aquellos casos en los que la normativa lo regule expresamente.
7. En la dotación de Espacios Libres calificada entre las calles Leonardo Da Vinci y Pintor Joan Miró, en el barrio de Juan XXIII, se permitirá como uso compatible el equipamiento religioso con una ocupación máxima del 40% de la superficie de la parcela calificada y una altura máxima de 12 mts.

## CAPÍTULO VII. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO

### Art. 126 Condiciones generales de la clase Terciario

1. Las condiciones particulares que se señalan en el presente artículo serán de aplicación a las parcelas que el Plan General o el planeamiento de desarrollo califique en las distintas categorías de la clase Terciario.
2. Todas las categorías del uso Terciario cumplirán en todo caso con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas; orden, limpieza y mantenimiento; señalización; condiciones ambientales, iluminación, ventilación, servicios higiénicos y medidas de protección contra incendios.
3. Aquellas parcelas calificadas en alguna de las categorías de uso pormenorizado Terciario que no tuvieran una normativa específica de aplicación, se regularán en cuanto a las condiciones de forma, posición de la edificación, edificabilidad, altura y demás parámetros necesarios para su desarrollo por la normativa de las parcelas colindantes de la manzana que conformen, o de su entorno urbano para el caso de parcela aislada.

### Art. 127 Condiciones particulares para el uso Comercial

1. La implantación de Grandes Establecimientos Comerciales y Centros Comerciales vendrá regulado por las presentes Normas y por la legislación sectorial vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias, en especial el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y Reguladora de la Licencia Comercial, o cualquiera que la sustituya.
2. En el caso de la implantación de un Gran Establecimiento Comercial o de un Centro Comercial será preceptiva previamente la elaboración de un estudio de incidencia ambiental que tomará en consideración las condiciones del entorno, la repercusión en el tráfico, y las condiciones de seguridad, analizando su evolución en el tiempo, los efectos inducidos sobre el resto de la trama urbana o área de ordenación y sus repercusiones ambientales.
3. El uso comercial cuando requiera licencia comercial específica, según lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2012, se permitirá en los siguientes ámbitos y en las categorías siguientes:
  - a) En el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, UBO-Sector-19 Arucas, en la parcela de de Equipamiento Comercial (EQ) especificada en las fichas de ordenación correspondientes, en las subcategorías de Gran Establecimiento Comercial, Tipo I y II, y Centro Comercial, Tipo I y II, y según el resto de determinaciones de ordenación establecidas en la ficha.
  - b) En el Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado, UBR-10 Arucas, en las subcategorías de Gran Establecimiento Comercial, Tipo I y II, y Centro Comercial, Tipo I y II.

- c) En los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados de UBO-02 Hoya López y UBO-13 Portichuelo, en las subcategorías de Gran Establecimiento Comercial Tipo I (GECcc, consumo cotidiano).
- d) En el Suelo Urbanizable no Sectorizado Estratégico, UBE-14 Rosa Silva, se permitirá el uso Gran Establecimiento Comercial, Tipo I y II, y Centro Comercial Tipo I y II, siempre según lo determinado por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria en función del tipo de Parque especializado que se determine en su sectorización.

En el resto de suelos urbanizables se permitirá el uso comercial cuando no requiera licencia comercial específica, siempre según lo establecido en la normativa pormenorizada de cada parcela, en el presente capítulo de Condiciones del Uso Comercial, en la legislación sectorial de aplicación y el planeamiento territorial en vigor.

4. Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, sean susceptibles de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

5. Los locales destinados a actividades propias del uso Comercial en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en particular, al Real Decreto 486/1997 de 14 de abril o norma que lo sustituya, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.

6. Los establecimientos de uso Comercial en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas y los accesos y salidas de dichos establecimientos se harán con total independencia de éstas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

7. El uso Comercial en sótanos sólo se permitirá en la primera planta bajo rasante y no podrá ser independiente del local inmediatamente superior, estando unido a éste por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del quince por ciento (15%) de la planta baja, con un mínimo, en todo caso, de diez (10) metros cuadrados.

8. Los establecimientos que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la actividad de planta baja, y el desnivel se salvará mediante una escalera con una meseta de un (1) metro de longitud mínima a nivel del batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en 50 cm la anchura de la hoja de la puerta.

9. La altura libre mínima en planta baja y en plantas bajo rasante será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m). En el resto de las plantas será al menos de tres metros (3,00 m).

La altura libre de todo tipo de elementos será en todas las plantas como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m).

En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas libres mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

10. Se dispondrá de ascensores cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a siete (7) metros, incluidos las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. El número y la capacidad de las mismas, se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previsto por el centro.

11. Los establecimientos dedicados al uso Comercial deberán disponer de cuartos de aseos que no comunicarán directamente con la zona de ventas, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer como mínimo en cada aseo un inodoro y un lavabo por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie de local o fracción.

Los aseos serán de uso público con carácter general, admitiéndose que sean privados en el Pequeño Comercio, y como máximo la mitad en los Locales Comerciales. Las dimensiones de los locales de

aseo deberán permitir la utilización de estas instalaciones sin dificultades o molestias, serán de fácil acceso, adecuados a su uso, y de características constructivas que faciliten su limpieza.

Se exigirá la instalación de una ducha en aquellos locales que superen los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie y se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

En el caso de que se trate de galerías comerciales o centros comerciales, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En locales de dimensión inferior a cien (100) metros cuadrados de superficie construida en los que la zona destinada al uso público no sea superior a setenta (70) metros cuadrados, podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

12. La iluminación y ventilación de los locales destinados al uso Comercial podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio interior con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local, y no distar más de diez (10) metros de cualquier punto del local, debiendo cumplir en todo caso las condiciones ambientales y de iluminación en los lugares de trabajo establecidas en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya.

En caso de que sea necesario luz o ventilación artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

13. Por razones de composición del espacio urbano y en concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

14. Para locales comerciales con superficies superiores a los 500 m<sup>2</sup>, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros tratándose de un comercial de venta no alimentaria y una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros de un comercial de venta alimentario, y a su vez, dispondrán dentro de la parcela del edificio y fuera por tanto del espacio público, de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde puedan efectuar las maniobras dos vehículos industriales grandes sin interrumpir el tráfico.

#### **Art. 128 Condiciones particulares para el uso Oficina**

1. Los locales destinados a actividades propias del uso de Oficina en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en particular, al Real Decreto 486/1997 de 14 de abril o norma que lo sustituya, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.

2. Los Locales de Oficinas en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas y los accesos y las salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello, escaleras, ascensores, o portales de acceso a las viviendas.

3. No se permitirá el uso Oficinas en sótanos.

4. Los locales de Oficina que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la actividad de planta baja, y el desnivel se salvará mediante una escalera con una meseta de un (1) metro de longitud mínima a nivel del batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en cincuenta (50) centímetros la anchura de la hoja de la puerta.

5. La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).



6. Se dispondrá de ascensores cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a siete (7) metros incluidos las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. El número y la capacidad de las mismas, se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previsto.

7. Los establecimientos dedicados a Oficinas deberán disponer de cuartos de aseos que no comunicarán directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer en cada aseo como mínimo un inodoro y un lavabo por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de local, o bien, con justificación expresa, cada 20 puestos de trabajo o fracción.

8. En el caso de que se trate de Locales de Oficinas agrupados, análogamente podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En Oficinas de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

9. La iluminación y ventilación de los locales destinados al uso Comercial podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio interior con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local, y no distar más de diez (10) metros de cualquier punto del local, debiendo cumplir en todo caso las condiciones ambientales y de iluminación en los lugares de trabajo establecidas en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya.

En caso de que sea necesario luz o ventilación artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

10. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada de local.

11. Para la subcategoría Despacho Profesional se aplicarán las condiciones particulares de uso Residencial, según lo establecido en la presente normativa. La superficie máxima ocupada por el Despacho Profesional no rebasará el treinta por ciento (30%) de la superficie de la vivienda en la que se ejerce la actividad, manteniéndose en todo caso las condiciones residenciales para el resto de la vivienda.

#### **Art. 129 Condiciones particulares para el uso Restauración y Ocio**

1. Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso Restauración y Ocio cumplirán los requisitos y condiciones; del Real Decreto 2816/1982, de 29 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas; Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y Otras Medidas Administrativas Complementarias; y demás normativas sectoriales que le afecten, o aquellas que las sustituyan.

2. La subcategoría de Bares, Cafeterías y Restaurantes cumplirán además el Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla, o aquel que lo sustituya.

3. Para todas las actividades comprendidas en cualquiera de las subcategorías del uso Restauración y Ocio incluidas dentro del Tipo II, aforo superior a trescientas (300) personas, será preceptiva previamente la elaboración de un Estudio de incidencia ambiental.

4. Los locales de uso Restauración y Ocio en edificios con uso Residencial, se situarán por debajo de la planta de vivienda con total independencia de éstas, y los accesos y salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

5. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada de local.

6. Los establecimientos dedicados al uso Restauración y Ocio deberán disponer de cuartos de aseos para uso público, que no comunicarán directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer en cada aseo como mínimo un inodoro y un lavabo por cada cincuenta (50) personas o fracción, definidas según el aforo del mismo, excepto en Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, donde se exigirá un mínimo de un inodoro y un lavabo por cada cien (100) personas o fracción. Las dimensiones de los locales deberán permitir la utilización de estas instalaciones sin dificultades o molestias, serán de fácil acceso, adecuados a su uso, y de características constructivas que faciliten su limpieza.

7. La altura libre mínima en planta baja y en plantas bajo rasante será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m). En el resto de las plantas será al menos de tres metros (3,00 m).

La altura libre de todo tipo de elementos será en todas las plantas como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m).

En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas libres mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

8. La iluminación y ventilación de los locales destinados al uso Restauración y Ocio podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio interior con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local, y no distar más de diez (10) metros de cualquier punto del local, debiendo cumplir en todo caso las condiciones ambientales y de iluminación en los lugares de trabajo establecidas en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya.

En caso de que sea necesario luz o ventilación artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

9. Los establecimientos que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la actividad de planta baja, y el desnivel se salvará mediante una escalera con una meseta de un (1) metro de longitud mínima a nivel del batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en cincuenta (50) centímetros la anchura de la hoja de la puerta. Deberán cumplir la normativa sectorial que les sea de aplicación y, en todo caso, aquellas referidas a las condiciones de seguridad, incendios, evacuación y uso del local.

10. No se permitirá el uso en sótano de las actividades de la categoría Restauración y Ocio; salvo aquellas existentes antes de la aprobación del presente Plan General y que cuenten con todos los permisos y licencias administrativas correspondientes, y aquellas que se permitan expresamente en las fichas de ordenación urbanística correspondientes.

## CAPÍTULO VIII. CONDICIONES DEL USO TURÍSTICO

### Art. 130 Condiciones generales de la clase Turístico

1. Las actividades comprendidas en la clase Turístico se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Los locales destinados al uso Turístico en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable, y en cualquier caso, al Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.

3. Hasta la entrada en vigor del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular, o en su caso, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la Costa Noroeste (PTE-37) o el Plan Territorial Especial de Turismo Interior (PTE-38), sólo se permitirá el uso pormenorizado Turístico en los casos siguientes:

- Las categorías de Hotel Emblemático, Hotel Rural, Casa Emblemática, Casa Rural, en las áreas especificadas y delimitadas en el presente capítulo.
- El Turismo de Naturaleza en los ámbitos territoriales delimitados por el Plan Insular de Gran Canaria.

4. La Zona Turística Litoral (ZTL) del Noroeste definida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria quedará regulada por las determinaciones establecidas desde el mismo. En la Zona Turística del Litoral (ZTL) del Noroeste el uso turístico se limitará exclusivamente al producto turístico especializado definido en el Plan Insular de Ordenación y requerirá de la previa aprobación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la Costa Noroeste (PTE-37).

5. En la zona delimitada en el Plan Insular de Ordenación como Turismo Interior, se permitirá el uso de Hotel Rural y Casa Rural, en aquellas edificaciones que constituyan un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

6. Se permitirá igualmente en el ámbito de Turismo Interior el uso de Turismo de la Naturaleza, cuya localización y características se regulará por las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y Plan Territorial Especial que lo desarrolle. Se instalará preferentemente, dentro de los ámbitos delimitados por el Plan Insular de Ordenación, en las edificaciones existentes mejor situadas y de mayor calidad y valor arquitectónico, que podrán adaptarse mediante obras de rehabilitación, reconstrucción y eventual ampliación.

7. En el suelo urbano de residencia permanente categorizado como Suelo Urbano de Interés Cultural por el presente Plan General, e incluido en el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Casco Histórico, se permitirá el uso turístico en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática, según la densidad y número de plazas alojativas establecidos en el presente Capítulo.

8. Se delimitan por el presente Plan General dos áreas de Turismo Rural (ATR), fuera de la Zona Turística Litoral (ZTL) del Noroeste y del Área de Turismo Interior (ATI) definidas por el Plan Insular de Ordenación, el área ATR-1 Vega Norte y el área ATR-2 Vega Sur. La delimitación de dichas áreas se corresponde con la delimitación de las vegas agrícolas al norte y sur del Casco de Arucas, clasificadas y categorizadas principalmente en el Plan General como suelos rústicos de protección agraria de alta productividad. El objeto de dicha delimitación es posibilitar la recuperación del patrimonio arquitectónico y etnográfico existente en dichas áreas, ligado fundamentalmente a la actividad agrícola que se ha realizado a lo largo de la historia en el municipio de Arucas.

En el interior de las áreas definidas por el Plan General como ATR-1 Vega Norte y ATR-2 Vega Sur, se permitirá el uso de Hotel Rural y Casa Rural, según las densidades y plazas establecidos en el presente capítulo.

9. Los establecimientos de Hotel Emblemático, Hotel Rural, Casa Emblemática y Casa Rural estarán excluidos del cumplimiento del estándar de número de plazas de estacionamiento de vehículos por habitación (1 plaza), por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación (1 plaza), o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de restaurante cuando éste tenga una capacidad superior a la requerida para el servicio de los alojados (8 plazas), establecido en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en los casos siguientes:

- a. En aquellas parcelas o inmuebles en donde no sea viable el cumplimiento de los mismos.
- b. Cuando no se pueda garantizar en la parcela afecta al edificio las instalaciones auxiliares necesarias para el desarrollo del uso.

10. El destino de inmuebles preexistentes para uso de Hotel Rural o Casa Rural se limitará a enclaves en donde no sea necesario la apertura de nuevas vías.

11. Para todas aquellas áreas en las que se permita el uso de Hotel Emblemático, Casa Emblemática, Hotel Rural y Casa Rural, y hasta la aprobación del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico de Arucas, en el que se recogerán los nuevos edificios a catalogar, se estará en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta del Decreto 142/2010, “Régimen transitorio aplicable a los establecimientos de alojamiento de turismo rural”, o cualquiera que lo sustituya.

12. Hasta la aprobación del nuevo Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de la Ciudad de Arucas y entorno de Protección, se permitirá el uso turístico en la categoría de establecimiento Hotelero, subcategoría de Hotel Emblemático, y la categoría de establecimiento Extrahotelero, subcategoría de Casa Emblemática, dentro de todos los ámbitos de zonificación urbanística establecidos por el vigente Documento de Revisión del PERI del Centro Histórico de Arucas. Para todas las parcelas se permitirá el uso turístico en el 100% de ocupación, no siendo de aplicación el porcentaje mínimo establecido por el citado plan especial para el uso residencial cuando se combine con el uso turístico. Todo ello según lo establecido en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo en Canarias, y al Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, o aquellas otras que las sustituyan.

13. Una vez aprobado el Catálogo del Patrimonio Histórico de Arucas, la correspondiente actualización del Plan Operativo del Plan General podrá revisar los ámbitos de localización para el uso turístico de Hotel Emblemático, Casa Emblemática, Hotel Rural y Casa Rural y el número de plazas máximas previstas para los mismos.

**Art. 131 Localización, categorías y plazas alojativas turísticas**

- Las plazas actuales existentes en el municipio de Arucas son:
  - Hotel rural “Hacienda de La Marquesa S.L.”: edificio de uso exclusivo de 18 habitaciones, 40 plazas, 2 palmeras.
- Los usos de Hotel Emblemático, Casa Emblemática, Hotel Rural y Casa Rural, en cada uno de los ámbitos delimitados, Turismo Interior, ATR-1 Vega Norte y ATR-2 Vega Sur, no podrán superar una capacidad máxima a 4 plazas/Ha.
- Las plazas máximas previstas de nueva creación quedan establecidas en los cuadros siguientes:

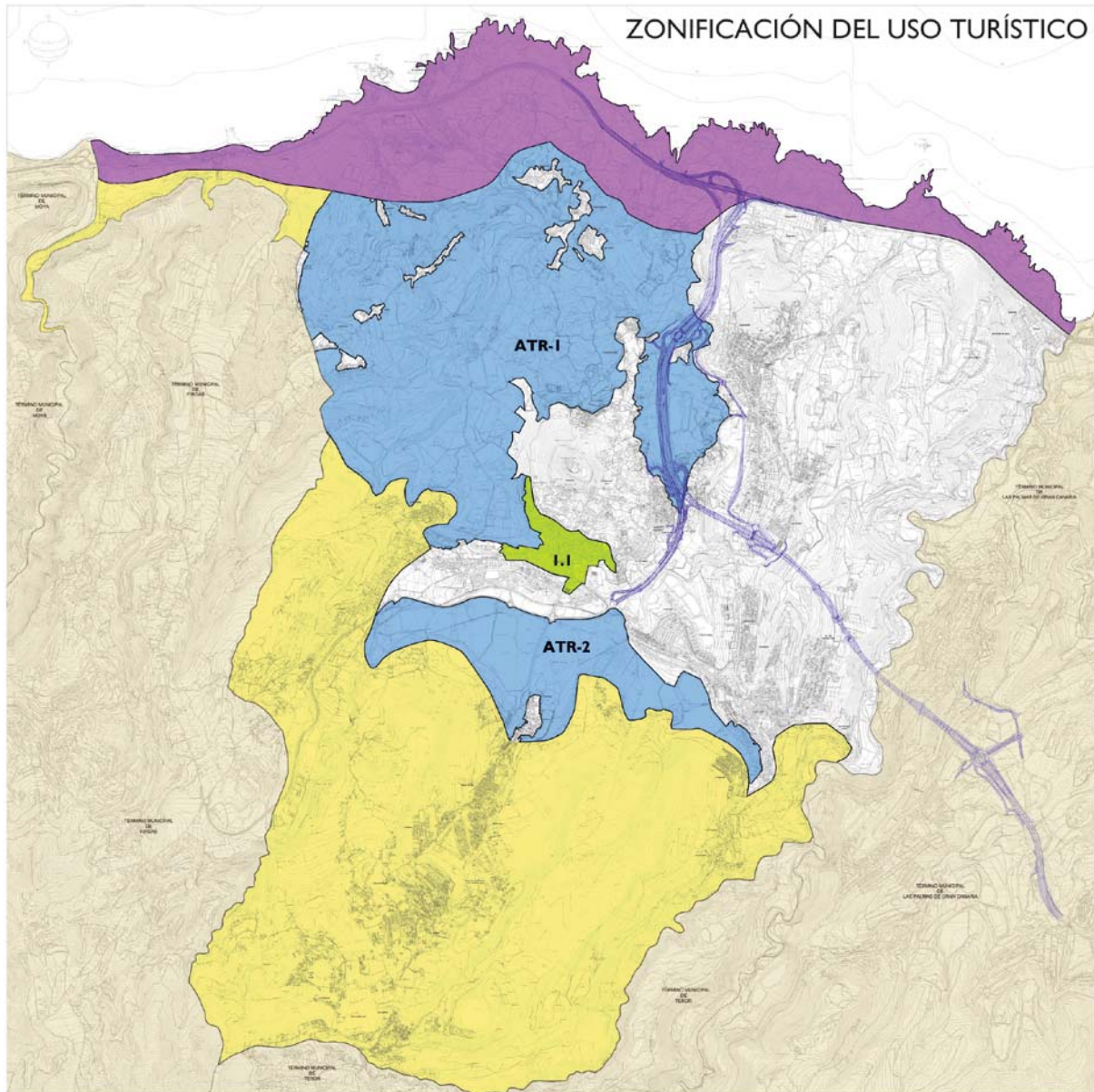
SUELO RÚSTICO				
ÁMBITO	Sup. / Plazas		Uso	
			Hotel Rural	Casa Rural
Turismo Interior	1.167 Ha.	plaz. previstas	-	20
ATR-1 Vega Norte	588 Ha.	plaz. existentes	40	-
		plaz. previstas	80	30
ATR-2 Vega Sur	140 Ha.	plaz. existentes	-	-
		plaz. previstas	40	20

SUELO URBANO CONSOLIDADO DE RESIDENCIA PERMANENTE		
NÚCLEOS URBANOS	Plazas previstas por Uso	
	Hotel Emblemático	Casa Emblemática
Arucas – Suelo Urbano de Interés Cultural (incluido en el PEO del Casco Histórico)	60	40

- A los efectos del cálculo de la densidad las plazas incluidas en el suelo urbano de residencia permanente que se corresponden con el núcleo urbano de Arucas, se entenderá incluido en el Área de Turismo Rural ATR-I, Vega Norte.

- Las densidades resultantes en función del número de plazas máximas establecidas son las siguiente:

ÁMBITO	Superficie	Plazas	Densidad
Turismo Interior	1.167 Ha.	20	0,017 plazas / Ha.
ATR-I Vega Norte	588 Ha.	250	0,43 plazas / Ha.
ATR-2 Vega Sur	140 Ha.	60	0,43 plazas / Ha.



PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL: PIOGC

- Zona Turística Litoral (ZTL) del Noroeste Insular
- Ámbito Turístico del Interior (ATI)

NÚCLEOS URBANOS

- Núcleos Urbanos fuera de la ZTL y ATI  
I.I. Arucas: Suelo Urbano Interés Cultural

PLANEAMIENTO MUNICIPAL: PGO ARUCAS

- Ámbito de Turismo Rural en Arucas (ATR):  
ATR-1: Vega Norte  
ATR-2: Vega Sur

## CAPÍTULO IX. CONDICIONES DEL USO PARQUE ESPECIALIZADO-NUEVAS TECNOLOGÍAS

### Art. 132 Condiciones generales del uso Parque Especializado-Nuevas Tecnologías

1. Las áreas delimitadas para Parque Especializado-Nuevas Tecnologías podrán incluir alguno de los usos pormenorizados contemplados en el uso Industrial o Sistema General, Dotación y Equipamiento indicados en las presentes Normas.
2. Son áreas destinadas a acoger actividades cuya finalidad es producir bienes, información y servicios, incluyendo las nuevas actividades que resulten de la flexibilidad funcional cambiante y los avances tecnológicos. Estos espacios responden a criterios de oportunidad vinculados a una estrategia de evolución territorial o a la satisfacción de demandas latentes.
3. Control ambiental. Se deberán reducir a los valores mínimos los impactos ambientales derivados de las actividades y procesos que se lleven a cabo tanto durante la ejecución como en la fase de explotación del parque.
4. Calidad e imagen. Se deberá elaborar una ordenanza y normativa propia del parque regulando al menos los aspectos relativos a la calidad, imagen, ejecución y mantenimiento de los espacios ofertados, que sea administrada y controlada como parte de las condiciones contractuales para la implantación de las actividades.
5. Organización general. Se deberá proyectar los espacios privados y públicos con criterios de exigencia funcional y urbanística atractivos.
6. Configuración morfológica. Se analizarán y establecerán las condiciones relativas a las manzanas, parcelas y tipologías edificatorias siguiendo criterios de gran calidad en cuanto a diseño y materiales, analizando la implantación desde los puntos de vista dominantes.

## CAPÍTULO X. REGULACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

### Art. 133 Sistema General Viario

1. Se califican como Sistema General Viario las carreteras de interés regional e insular que discurren por el municipio de Arucas y constituyen una infraestructura básica para la vida colectiva, sus elementos funcionales y la red de calles que tienen como misión principal dar acceso a las edificaciones y conectar con la red de carreteras.
2. También se califican como sistema general viario las nuevas vías propuestas desde este documento que vienen expresamente recogidas en los planos de ordenación y en las fichas de ordenación correspondientes.
3. Por constituir obras de utilidad pública, las actuaciones relativas a carreteras regionales o insulares no estarán sujetas a licencia municipal, si estuviesen contempladas en la forma proyectada en los documentos de planeamiento urbanístico municipal vigentes o, no estándolo, se hayan cumplido los requisitos establecidos en el artículo 16 apartado primero, de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
4. Respecto a las obras no sujetas a licencia urbanística por estar sujetas a cooperación administrativa, se ajustará a lo establecido en el artículo 167 del TR-LOTCENC'00.

**Art. 134 Carreteras**

1. Las carreteras que discurren por el término municipal se clasifican en:
  - a) Carreteras de Interés Regional
  - b) Carreteras de Interés Insular
2. En el capítulo primero del título tercero de la Ley de Carreteras de Canarias 9/1991 y el posterior Reglamento 131/1995, o normas que los sustituyan, se establecen en las carreteras una serie de bandas paralelas a la carretera de limitación de usos.

**ZONAS DE LIMITACIÓN DE USOS****1. Zona de dominio público**

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras mencionadas, sus elementos funcionales y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la vía medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, para Autopistas, Autovías y Carreteras de interés regional, y de tres metros de anchura, medidos de igual forma, para el resto de la red. Se entiende por arista exterior de la explanación, la intersección con el terreno natural del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de contención colindantes.

En los casos de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se fijará como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura si éstos sobrepasaran dicha arista exterior.

En los supuestos en que el terreno natural adyacente esté al mismo nivel que la carretera, la arista exterior de la explanación vendrá determinada por el borde exterior de la cuneta. Si no existiera cuneta, se adoptará como arista exterior de la explanación el borde exterior del último elemento integrado en la vía, sea ésta la carretera o la propia calzada.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de las obras, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, la altura del mismo sobre el túnel y la disposición de sus elementos, como ventilación, accesos y otros necesarios.

No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.

**2. Zona de servidumbre**

Consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de la zona de dominio público definido en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.

El titular de la carretera y el Ayuntamiento, en su caso, podrán utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de utilidad pública o interés social o cuando lo requiera el mejor servicio de la misma.



### 3. Zona de afección

Consistirá en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y talar árboles en la zona de afección se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorio, todo ello sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

### 4. Línea límite de edificación

Así mismo se define, a ambos lados de la carretera, la línea límite de edificación, que es aquella desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación. Los cerramientos de las parcelas colindantes a la carretera se regularán por lo dispuesto en el artículo 63.e del Reglamento de Carreteras de Canarias, o aquel que lo sustituya, y demás determinaciones de la legislación sectorial que les sea de aplicación.

Dicha línea límite se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general.

En ningún caso la línea límite de edificación sobrepasará el borde exterior de la zona de afección.

Cuando la línea límite de edificación caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

En el suelo comprendido entre la zona de servidumbre y la línea límite de edificación no podrá autorizarse instalaciones aéreas o subterráneas, ni cualquier otra alteración de los terrenos existentes que suponga incremento de su valor de expropiación.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre, por su propia finalidad, debe pertenecer la zona no edificable, la línea límite de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona. Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, las líneas definidas en los apartados anteriores corten a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

En todo caso, en travesías, tramos urbanos y suelos urbanizables, la línea límite de edificación se situará a distancia tal de la carretera que pueda disponerse tanto de la franja ajardinada de separación como las barreras anti ruido que protejan la calidad de vida de los usuarios de las mismas.

En los tramos urbanos de autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras de interés regional, la línea límite de edificación se establecerá a distancia tal que pueda disponerse entre la carretera y las parcelas de la urbanización vía de servicio que evite el acceso directo desde las propiedades colindantes a la carretera, además de los restantes requerimientos indicados en el apartado anterior.

Las carreteras que atraviesen suelos clasificados como urbanos, la línea límite de edificación podrá situarse a distancia inferior a la establecida en general para la carretera. Ésta se fijará atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos, de acuerdo con el tipo de carretera. En cualquier caso, ésta línea se establecerá por

tramos homogéneos, evitando quiebras en la misma, salvo en zonas de acceso y donde estén previstas paradas de guaguas.

### ANCHOS DE LAS FRANJAS DE SERVIDUMBRE, AFECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

1. Se establecen como anchos, en metros, de franjas de servidumbre y afección y distancia de la línea límite de edificación a la arista exterior de la calzada, los que se indican a continuación:

Carreteras de interés regional, titularidad del Gobierno de Canarias

Denominación / Clase de Carretera	Dominio (metros)	Servidumbre (metros)	Afección (metros)	Línea Límite Edificación (metros)
GC-2 Autovía	8	15	7	30
GC-3 Autovía (En desarrollo)	8	15	7	30
GC-20 Carretera Convencional	8	10	7	25

Carreteras de interés insular, titularidad del Cabildo de Gran Canaria

Denominación / Clase de Carretera	Dominio (metros)	Servidumbre (metros)	Afección (metros)	Línea Límite Edificación (metros)
GC-20 (desde rotonda El Cerrillo a rotonda de Fargas) Carretera Convencional	3	5	3	12
GC-43 Carretera Convencional	3	5	3	12
GC-300 Carretera Convencional	3	5	3	12
GC-330 Carretera Convencional	3	5	3	12
GC-303 Carretera Convencional	3	5	3	12
GC-302 Carretera Convencional	3	5	3	12
GC-301 Carretera Convencional	3	5	3	12
GC-304 Carretera Convencional	3	5	3	12
GC-331 Carretera Convencional	3	5	3	12
GC-240 Carretera Convencional	3	5	3	12

### CONTROL DE ACCESOS

1. En el artículo 36 de la Ley de Carreteras de Canarias, y en los artículos 69, 70, 71, 72, y 74 del correspondiente Reglamento de Carreteras de Canarias de 11 de Mayo que la desarrolla, se regulan los accesos a las distintas carreteras.
2. El titular de la carretera podrá regular los puntos de acceso a ella, limitándolos con carácter obligatorio a los lugares en que resulten más convenientes en atención a la seguridad y comodidad de la circulación.
3. Salvo por motivos de interés público o en el caso de una vía de servicio, no se autorizará el acceso directo de las propiedades colindantes a las nuevas carreteras o a los nuevos tramos de

calzada correspondientes a éstas, incluso cuando se trate de variantes de núcleos de población, de trazado o de ramales de enlace.

4. Cuando los propietarios o usufructuarios de una propiedad colindante con una carretera soliciten un acceso no previsto, y siempre que el mismo sea de interés público, el titular de la misma podrá convenir con ellos la aportación económica que les corresponda a fin de proceder a su construcción mediante financiación compartida.
5. En el artículo 43 del Reglamento de Carreteras de Canarias se establecen las distancias mínimas de las áreas de servicio entre sí, y a enlaces, intersecciones o accesos.
6. Todas las peticiones de accesos o bien las modificaciones que se exijan o se soliciten, requerirán la presentación de un proyecto redactado por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, salvo que se trate de accesos a viviendas unifamiliares aisladas.
7. El mencionado proyecto incluirá preceptivamente el estudio de tráfico conjunto de la carretera y el acceso que justifique su necesidad y las intensidades de circulación a prever en los distintos movimientos para la saturación del área a la que sirve el acceso y para la evolución futura de la carretera.

### CALIDAD DE VIDA

1. Según el artículo 33 de la Ley de Carreteras de Canarias (Ley 9/1991), en las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas.
2. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras anti ruido, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera (art. 36.5 de la Ley 9/1991).
3. En los tramos de carreteras que atraviesen suelos urbanos, y cuando exista espacio para ello, se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera que sirva de protección a la zona edificable.
4. Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera (art. 47.2 de la Ley 9/1991).
5. En todo caso, en travesías, tramos urbanos y suelos urbanizables, la línea límite de edificación se situará a distancia tal de la carretera que pueda disponerse tanto la franja ajardinada de separación como las barreras anti ruido que protejan la calidad de vida de los usuarios de las mismas, tal y como dispone el artículo 85 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, y los equipamientos indicados en el apartado 3 del artículo 65 del citado Reglamento.

### TRAMOS DE CARRETERAS DE INTERÉS INSULAR MUNICIPALIZADOS

- a) GC-300: Cruce del Pino-Cruce con GC-330
- b) GC-43: Cruce del Pino-Barranco Arucas  
 P.K. inicial 0+000, P.K. final 0+240  
 Acta de entrega y recepción: 22 de marzo de 2001  
 Publicación: BOP número 82, lunes 9 de julio de 2001
- c) GC-300: Autovía Arucas-Cruce del Pino  
 P.K. inicial 15+560, P.K. final 17+070  
 Acta de entrega y recepción: 22 de marzo de 2001  
 Publicación: BOP número 82, lunes 9 de julio de 2001

- d) GC-330: Camino La Batería-Intersección GC-2  
 P.K. inicial 21+800, P.K. final 22+920  
 Acta de entrega y recepción: 22 de marzo de 2001  
 Publicación: BOP número 82, lunes 9 de julio de 2001
- e) GC-302: Calle Pedro Morales Déniz  
 P.K. inicial 0+000, P.K. final 0+793  
 Acta de entrega y recepción: 12 de noviembre de 2009  
 Publicación: BOP número 161, viernes 18 de diciembre de 2009
- f) GC-302: Calle Pedro Morales Déniz  
 P.K. inicial 1+085, P.K. final 1+822  
 Acta de entrega y recepción: 12 de noviembre de 2009  
 Publicación: BOP número 161, viernes 18 de diciembre de 2009
- g) GC-304: Calle Doctor Fleming-El Morrete  
 P.K. inicial 0+000, P.K. final 1+950  
 Acta de entrega y recepción: 12 de noviembre de 2009  
 Publicación: BOP número 161, viernes 18 de diciembre de 2009
- h) GC-300: Glorieta de intersección con GC-302-Barreto  
 P.K. inicial 9+875, P.K. final 11+230  
 Acta de entrega y recepción: 25 de marzo de 2010  
 Publicación: BOP número 57, lunes 3 de mayo de 2010
- i) GC-43: Puente del Pino-Rotonda de Visvique  
 P.K. inicial: 0+240, P.K. final 1-706 (uno menos setecientos seis metros)  
 Publicación: BOP número 103, lunes 9 de agosto de 2010

#### Art. 135 Clases de calles

1. En el diseño de las calles se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
2. La determinación ambiental de ajardinamiento de las aceras que se establece en las fichas de ordenación pormenorizada, para el suelo urbano consolidado o para las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado por la urbanización, se entenderá necesaria siempre que el ancho de la acera lo permita. A este respecto, se deberá realizar consulta técnica en el Ayuntamiento antes de definir y ultimar las correspondientes obras de urbanización.
3. Las calles en función de su actividad dominante se clasifican en:
  - Calle residencial
  - Calle industrial
  - Calle de uso terciario (comercial – oficina)
4. Según la función de la calle en el sistema jerarquizado de transporte se clasifican en:
  - Vías de acceso  
 Son aquellas que conectan los núcleos urbanos con las carreteras de interés regional o de interés insular.
  - Calles principales o avenidas  
 Son aquellas vías prolongación de las vías de acceso a través de los núcleos urbanos, que conducen a los principales centros de atracción y a las áreas diferenciadas.
  - Calles distribuidoras  
 Son aquellas calles que recogen y distribuyen el tráfico en el interior de las distintas áreas

diferenciadas, formando el enlace entre las vías principales y las calles locales.

- Calles locales

Son las que partiendo de las calles distribuidoras conducen a los edificios.

- Calles rodonaes

Denominamos de esta forma a las vías locales con coexistencia de tráficos de vehículos motorizados y peatonal. En estas calles se suprimirán las diferencias de nivel entre espacios peatonales y calzadas: pavimento con cota uniforme o con leves desniveles.

- Sendas peatonales

Son sendas independientes de la red viaria rodada y enlazan los edificios de viviendas y comercios, parques, paradas de guaguas, aparcamientos, etc. El ancho mínimo será de 3,00 metros.

5. Dimensiones mínimas.

**CALLES RESIDENCIALES**

- Vías de acceso

Ancho mínimo de carril en vías de un carril 3,50 m.

en vías de dos carriles 3,25 m.

Ancho mínimo de arcén 1,50 m.

- Vías principales o avenidas

Ancho mínimo de carril en vías de un carril 3,50 m.

en vías de dos carriles 3,25 m.

Ancho mínimo de arcén 5,00 m.

Ancho mínimo de aparcamiento 2,50 m.

- Vías distribuidoras

Ancho mínimo de carril en vías de un carril 3,50 m.

en vías de dos carriles 3,25 m.

Ancho mínimo de acera 3,00 m.

Ancho mínimo de aparcamiento 2,20 m.

- Vías locales

Ancho mínimo de carril en vías de un carril 3,50 m.

en vías de dos carriles 3,25 m.

Ancho mínimo de acera 1,80 m.

Ancho mínimo de aparcamiento 2,20 m.

- Vías rodonaes

Ancho mínimo 5,00 m.

**CALLES INDUSTRIALES**

- Vías de acceso

Ancho mínimo de carril 3,75 m.

Ancho mínimo de arcén 2,00 m.

- Vías principales o avenidas

Ancho mínimo de carril 3,50 m.

Ancho mínimo de acera 3,00 m.

Ancho mínimo de aparcamiento 2,50 m.

- Vías distribuidoras

Ancho mínimo de carril 3,50 m.

Ancho mínimo de acera 3,00 m.  
Ancho mínimo de aparcamiento 2,50 m.

- Vías locales

Ancho mínimo de carril en vías de un carril 4,50 m.  
en vías de dos carriles 3,50 m.  
Ancho mínimo de acera 2,00 m.  
Ancho mínimo de aparcamiento 2,50 m.

**CALLES COMERCIALES Y DE OFICINAS (TERCIARIO)**

- Vías principales o avenidas

Ancho mínimo de carril en vías de un carril 3,50 m.  
en vías de dos carriles 3,25 m.  
Ancho mínimo de acera 3,00 m.  
Ancho mínimo de aparcamiento 2,50 m.

- Vías distribuidoras

Ancho mínimo de carril en vías de un carril 3,50 m.  
en vías de dos carriles 3,25 m.  
Ancho mínimo de acera 3,00 m.  
Ancho mínimo de aparcamiento 2,50 m.

- Vías locales

Ancho mínimo de carril en vías de un carril 3,50 m.  
en vías de dos carriles 3,25 m.  
Ancho mínimo de acera 2,00 m.  
Ancho mínimo de aparcamiento 2,25 m.

**Art. 136 Sistemas Generales de Comunicación de nueva construcción no ordenados por el Plan General**

1. Sistemas Generales de Comunicación indicativos localizados en los planos y fichas de ordenación se entenderán previstos por el Plan General pero no ordenados por el mismo, requiriendo a sus efectos de la previa aprobación de la ordenación mediante la modificación del Plan General o la aprobación del plan especial correspondiente, tal como regula el artículo 146.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2003, de 21 de diciembre.
2. Dicha modificación o plan especial definirá la ordenación concretando el trazado preciso dentro del corredor fijado desde el Plan General.
3. Los suelos sobre los que se ubican los corredores indicativos de los sistemas generales de comunicación no ordenados, no se entenderán afectados al sistema general, a los efectos expropiatorios, hasta la aprobación de la correspondiente ordenación del mismo por el procedimiento establecido en el apartado uno anterior.
4. El régimen que afecte a dichos suelos, a todos los efectos, será el de la categoría de suelo rústico sobre la que se encuentre hasta la aprobación del instrumento que lo ordene.
5. La relación de sistemas generales de comunicación incluidos desde el Plan General, en su ficha correspondiente, pero no ordenados desde el mismo son:
  - a) SGIT-07, Viario Lomo de Quintanilla
  - b) SGIT-08, Viario Lomo de La Palmita
  - c) SGIT-10, Conexión entre EL Perdigón y Montaña Cardones
  - d) SGIT-11, Conexión entre EL Lomo de Arucas y la c/ Venezuela

e)SGIT-12, Conexión entre Santidad Baja y El Riillo

#### **Art. 137 Acondicionamiento y mejora de vías existentes**

1. Se establece desde el Plan General una serie de actuaciones de acondicionamiento y mejora sobre la estructura viaria del municipio, con el objeto de mejorar la accesibilidad y transitabilidad entre núcleos urbanos o dentro de los mismos.
2. Todas las actuaciones de acondicionamiento y mejora de las vías existentes, indicadas dentro de los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas de ordenación, serán llevados a cabo por un proyecto de ejecución de sistema o por el correspondiente proyecto de carreteras, en su caso. Los proyectos que desarrollen las actuaciones indicadas deberán mejorar las zonas peatonales de las vías, procurando incluir en las zonas donde sea posible áreas ajardinadas y carril-bici, incorporando el mobiliario urbano adecuado en función del trazado de las mismas.
3. La relación de vías existentes sujetas a acondicionamiento y mejora son:
  - a)Acondicionamiento y mejora viaria en las calles Manuel Hernández Pérez y Concejal Medina Ortiz.
  - b)Acondicionamiento y mejora viaria entre Tres Barrios y Trasmontaña.
  - c)Acondicionamiento y mejora de la GC-301, entre el acceso del suelo urbanizable UBO-02, Hoya López, y el acceso al suelo urbanizable UBO-13, El Portichuelo, corredor industrial.
  - d)Acondicionamiento y mejora de la Avda. Pedro Morales Déniz, Tramo 1 y 2.
  - e)Mejora viaria de la calles Nicaragua, El Salvador y Brasil, en La Montañeta.
  - f)Acondicionamiento y mejora de la Avd. Lairaga, Bañaderos. Dicha actuación queda condicionada al desarrollo y ejecución del suelo urbanizable UBR-09, Bañaderos.
  - g)Acondicionamiento y mejora viaria entre Bañaderos y El Cementerio de Bañaderos.
  - h)Mejora viaria en el Pasaje El Marinero, Bañaderos.
  - i)Acondicionamiento y mejora del viario de acceso a Lomo Quintanilla.
  - j)Mejora viaria en el Pasaje Siempreviva, Los Castillos.

## **CAPÍTULO XI. REGULACIÓN DE LOS USOS LIGADOS A LAS INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE**

#### **Art. 138 Garajes y Servicios del automóvil**

1. Garaje es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
2. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por el presente Plan, a las disposiciones vigentes en la materia, especialmente las correspondientes a protección contra incendios.
3. Los garajes vinculados a viviendas cumplirán además las condiciones establecidas en el Anexo I del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, o aquel que lo sustituya, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

4. Todos los edificios y áreas no edificadas destinadas al desarrollo de una actividad, dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios, según las condiciones establecidas para el uso correspondiente, con las excepciones siguientes:

- En edificios catalogados.
- En parcelas cuyo único acceso sea a través de calles peatonales o parcelas calificadas como espacio libre público.
- En parcelas cuyo acceso se produzca desde vías no aptas para tránsito rodado.
- En parcelas cuyo acceso se produzca a través de vías de ancho menor a cinco (5) metros.

La provisión de aparcamientos en espacios privados deberá hacerse bien en espacio libre o bien en zona edificada. Podrá hacerse en un espacio comunal, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.

5. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la provisión de aparcamiento o aceptar otras soluciones, en el caso de edificios destinados a viviendas protegidas de promoción pública o promoción privada en Régimen Especial, o denominación que le sustituya.

6. La delimitación de las plazas de aparcamiento se realizará mediante marcas viales en el pavimento, debiendo incluirse en la documentación gráfica de todos los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura, donde figurarán dibujadas y numeradas todas las plazas de aparcamiento, así como los pasillos y rampas de acceso.

El número de plazas en un garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie útil de dicho garaje (sin contabilizar servicios, núcleos de comunicación vertical y aquellas zonas que carezcan de las condiciones suficientes de acceso y maniobrabilidad) por veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>).

7. La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento se regulará según el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas, o cualquiera que lo sustituya.

8. La altura libre mínima de garaje en zonas edificadas será de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m), y la altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

9. Las puertas de garaje se situarán en la línea de fachada y tendrá una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

10. Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil, dispondrán de un espacio horizontal de acceso de tres (3) metros de ancho mínimo y tres (3) metros de fondo en el que no podrá desarrollarse otra actividad, excepto para viviendas en la categoría de unifamiliar. En los supuestos en que las dimensiones de las parcelas o de la edificación no permitan objetivamente tal previsión, deberá justificarse adecuadamente tal imposibilidad.

11. Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de tres metros de ancho mínimo. En los garajes de mayor superficie tendrán un acceso de cuatro (4) metros de ancho para calles menores de diez (10) metros, y tres (3) metros de ancho para calles mayores o iguales a diez (10) metros.

12. El número y tipo de los accesos dependerá de la superficie construida de los garajes y se ajustarán, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización establecidas en el resto de legislación vigente que le afecte, a las siguientes condiciones:

- Los garajes de menos de quinientos (500) metros cuadrados podrán utilizar el portal de acceso al inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de cuatro (4) metros.
- Los garajes de superficie comprendida entre quinientos (500) y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para entrada y salida. Dispondrá de un acceso independiente para personas.



- Los garajes de superficie comprendida entre dos mil quinientos (2.500) y seis mil (6.000) metros cuadrados tendrán salida y entrada independientes o diferenciadas, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros. Dispondrán de un acceso independiente para personas.
- Los garajes de superficie mayor de seis mil (6.000) metros cuadrados tendrán acceso por dos calles con entrada y salida independientes o diferenciadas a cada una de ellas, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros. Dispondrán de accesos independientes para personas.

13. No se admitirán accesos rodados a garajes en calles de ancho menor a cinco (5) metros, ni en los chaflanes.

14. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciséis por ciento (16%) en los tramos de directriz recta y del doce por ciento (12%) en las de directriz curva, medida en el eje de la rampa, excepto para garajes que sean uso vinculado de Viviendas en su categoría de Unifamiliar donde se admitirá hasta un veinte por ciento (20%) de pendiente.

El ancho de las rampas se determinará en función de los viales que las forman siendo el mínimo de tres (3) metros por vial. En los tramos curvos, el radio de curvatura en el eje del vial interior será como mínimo de seis (6) metros.

15. Los garajes deberán cumplir en materia constructiva o de ventilación los siguientes requisitos:

- El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. La ventilación forzada se hará por conductos continuos que transcurrirán por patinillos técnicos para su utilización exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, sobrepasando un (1) metro como mínimo la altura máxima del edificio y alejándose una distancia mínima de diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, siempre y cuando las dimensiones de la parcela lo permitan (en caso contrario se situarán lo más alejados posible de dichos huecos o aberturas). Si las chimeneas se localizasen en zonas de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión.
- Si la ventilación es forzada se garantizará un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.

16. Los garajes dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

17. Se permitirá en los garajes solamente el estacionamiento y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

18. En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en proporción a su superficie y diferenciados por sexo. En los que no superen los 1.500 m<sup>2</sup>, se instalará un inodoro y un lavabo para cada sexo. Por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un inodoro y un lavabo para cada sexo, por cada 1.500 m<sup>2</sup> de exceso o fracción.

#### **PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

El número de Plazas de Aparcamiento con el que deberán contar los edificios de nueva construcción, siempre que no se encuentren en alguna de las excepciones establecidas en el apartado cuatro (4) anterior, se establecerá según la tabla siguiente:

Dimensiones del solar	Normativa	Número de portales	Coefficiente de plaza / vivienda o local
Entre 0 y 500 m <sup>2</sup>	M	cualquiera	1
Entre 500 y 1000 m <sup>2</sup>		dos o más	1,1
Entre 500 y 1000 m <sup>2</sup>		uno	1,2
Superior a 1000 m <sup>2</sup>		cualquiera	1,5
A, D y H, en promociones conjuntas se asimilarán a la normativa M			
A, D y H, en vivienda unifamiliar 1 plaza por vivienda			

**Art. 139 Estacionamiento**

1. Estacionamiento es el uso que incluye las áreas o lugares abiertos, fuera de la calzada de las vías, especialmente destinados a parada o terminal de vehículos automóviles o aquellos otros situados en el subsuelo, en el suelo o en edificios destinados al aparcamiento público de vehículos.
2. Los estacionamientos podrán localizarse en:
  - a) En superficies situadas perimetralmente a las vías o en áreas especiales al margen de las mismas.
  - b) En edificio de uso exclusivo.
3. Cumplirán las disposiciones vigentes en la materia además de todas aquellas que les sean de aplicación de las recogidas en el uso de Garajes y Servicios del automóvil.

**Art. 140 Condiciones de uso para las estaciones de servicio o gasolineras**

1. A los efectos del presente Plan y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, se entiende por gasolinera toda instalación, construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.
2. Se ajustarán a la normativa sectorial vigente, no pudiéndose localizar en locales cerrados ni en garajes.
3. Las estaciones de servicio o gasolineras vendrán indicadas en los planos de ordenación pormenorizadas como "EQIT - Estación de Servicio", siendo de aplicación para las mismas las condiciones de uso y parámetros de edificación fijados en el presente artículo.
4. Las condiciones en suelo urbano o urbanizable son:
  - a) Se ajustarán, en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de las disposiciones oficiales existentes por razón de la materia.
  - b) La edificación deberá ser exenta, es decir con separación mínima a linderos o muros medianeros de 5 metros.
  - c) Parcela mínima: superficie 500 m<sup>2</sup>.
  - d) Frente mínimo: 25 metros.
  - e) Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2 plantas de altura.
5. Las condiciones en suelo Rústico:
 

Además de lo reglamentado en los puntos a) y b) anteriores, deberán cumplir con los siguientes:

  - a) Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- c) Altura en plantas: 1 plantas y altura de cornisa 4,50 m. (salvo las marquesinas que previa justificación podrán ser superiores).
- d) Previa a la solicitud de licencia edificatoria, se deberá establecer una consulta urbanística previa, (con un estudio detallado de impacto, con acciones de minusvaloración ambiental de la actuación) sobre la que el Excmo. Ayuntamiento de Arucas, y previa consulta a los demás organismos competentes, tomará la decisión de viabilidad y adecuación a las características del territorio al que tiende a servir.
6. Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios a la actividad principal. Se entenderá como servicio asociado el uso de Bares-Cafeterías, con un aforo máximo de 150 personas, debiendo en su caso disponer de áreas de aparcamiento dimensionadas al aforo que se plantee.

## CAPÍTULO XII. REGULACIÓN DE LOS USOS Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Atendiendo al artículo 2 de la Ley 29/85 de 2 de agosto, de Aguas de ámbito estatal, y al artículo 57 de la Ley 12/90 de 26 de Julio de Aguas de Canarias, y al Plan Hidrológico de Gran Canaria (en adelante P.H.G.C.), se define a continuación el Dominio Público Hidráulico, conformado por los cauces, las aguas y terrenos acuíferos, y se especifican los usos permitidos, así como objetivos de protección del mismo.

### Art. 141 Protección de los cauces

- I. En el artículo 58 de la Ley 12/1990 de Aguas de Canarias, y desde el artículo 17 al 23 del P.H.G.C., se definen los cauces de la siguiente forma:
- Se consideran cauces de aguas discontinuas que forman parte del dominio público, a aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar sin solución de continuidad.
  - Se considera, asimismo, zona de servidumbre de los cauces públicos el terreno practicable más próximo que permita el acceso al cauce, aún cuando la distancia al mismo supere la longitud de cinco (5) metros lineales que se establece como mínima.
  - Se considera zona de policía de los cauces públicos al terreno más próximo a la zona de servidumbre en una anchura de veinticinco (25) metros.
  - El dominio público de los cauces es el ocupado por la avenida ordinaria. Entendiéndose por avenida ordinaria, a efectos de deslinde, la que resulta de considerar la precipitación máxima de las series más extensas disponibles en las estaciones meteorológicas más próximas a la cuenca del cauce y que tengan la probabilidad de ocurrir una vez cada cien (100) años. No se tendrán en cuenta la existencia de embalses o aprovechamientos a efectos de determinar la cuantía de la avenida ordinaria.
  - Aquellos cauces de barranco o afluentes, cualesquiera que sea su clasificación o categoría de suelo se entenderán como protegidos, y cualquier tipo de obra, instalación o actuación sobre el cauce de un barranco o afluente, en su zona de servidumbre (5 mts) y de policía (25 mts), deberá ser informada y autorizada por el Consejo Insular de Aguas.
  - En el estudio del deslinde del dominio público se tendrá en cuenta, además del estudio de la avenida ordinaria y de su desagüe, las señales físicas de avenidas anteriores que puedan existir en el terreno y las alegaciones y manifestaciones de los colindantes con el cauce, de los conocedores del lugar y de las autoridades locales.

**Art. 142 Usos permitidos en los cauces**

1. Se permiten en los cauces los usos establecidos en los artículos del 24 al 32 de la ordenanza del P.H.G.C.:

- El uso de los cauces deberá ser compatible con el desagüe de las avenidas máximas previsibles, estableciéndose como prioritarios los fines sociales y los de interés público.
- En el diseño de las obras y actuaciones que impliquen una variación de la sección del cauce, se deberán proyectar éstas de forma que permitan desaguar la avenida que origine la precipitación máxima de las series más extensas disponibles en las estaciones meteorológicas más próximas a cada cuenca y que tengan la probabilidad de ocurrir cada quinientos (500) años, sin que puede minorarse su valor por la existencia de embalses y aprovechamiento.
- Las infraestructuras viarias, hidráulicas, hidráulico-sanitarias, de servicios y otras, deberán planificarse fuera de los terrenos de dominio público hidráulico.
- No se permitirán actuaciones en los cauces que impliquen cualquier sobre elevación de la lámina para la avenida ordinaria o supongan una sobre elevación superior a 50 centímetros para la avenida de 500 años de periodo de retorno.
- En ningún caso, el uso del cauce podrá significar una degradación del medio físico, para lo cual se deberán adoptar las acciones necesarias encaminadas a restituir la calidad del medio físico actual y resultante.
- Las concesiones de ocupación de cauce público se otorgarán de forma preferente a aquellas solicitudes cuyo fin sea social o de interés público.

2. Del artículo 33 al 35 del P.H.G.C. se regulan las extracciones de áridos en los cauces, teniendo éstos la consideración de recursos difícilmente renovables, susceptibles de ser aprovechados mediante autorización.

3. Del artículo 88 a 101 del P.H.G.C. se regulan los vertidos y las actuaciones que puedan afectar a los cauces. En este sentido, señala que se encuentra sujeto a autorización del Consejo Insular de Aguas, todo vertido de productos, bajo cualquiera de los estados físicos posibles, que se encuentre comprendido en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que sea susceptible de contaminar las aguas, ya sean superficiales o subterráneas.
- b) Que pueda dificultar la depuración o reutilización de dichas aguas.
- c) Que sea capaz de significar alteración de las condiciones de desagüe, estéticas, medioambientales de los cauces o sus zonas afectas, especialmente de su servidumbre.
- d) Que tenga aptitud para degradar, en cualquier forma, el dominio público hidráulico.

**Art. 143 Aprovechamiento y protección de las aguas superficiales y subterráneas**

1. Del artículo 38 al 52 del P.H.G.C. se regulan los aprovechamientos de aguas superficiales, estableciendo que dichas aguas son de dominio público, objeto de concesión y sujetas a canon, y que pueden ser aprovechadas mediante concesiones de embalses, de tomaderos o azudes de derivación y de instalaciones de recarga.

2. En cuanto al aprovechamiento de aguas subterráneas, se regula del artículo 53 al 75 del citado plan, estableciendo que las actuaciones encaminadas al aprovechamiento de aguas subterráneas en Gran Canaria deben atender a los siguientes principios generales: Conseguir, en cantidad y calidad, las disponibilidades previstas en el propio Plan; evitar y corregir contaminaciones; respetar los derechos adquiridos por los titulares de aprovechamiento preexistentes; y evitar sobrexplotaciones y la salinización de acuíferos.

3. Se autorizará la extracción de aguas subterráneas en base a la existencia presumible de caudales no utilizados, que no produzcan en la zona descensos significativos interanuales de nivel freático, ni empeoramiento de la calidad de las aguas.
4. Aquellos vertidos que puedan dar lugar a la infiltración o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o aguas subterráneas únicamente podrán ser autorizados cuando mediante el estudio hidrogeológico presentado se aporten garantías técnicas debidamente razonadas acreditativas de la inocuidad del vertido (Art. 89.3 de P.H.G.C).
5. El Ayuntamiento, tanto en suelo urbano como en rústico, exigirá a los promotores como requisito para el otorgamiento de licencia de edificación o de realización de actividad económica, la ejecución de instalaciones necesarias para evitar los vertidos de aguas residuales, en superficie o al subsuelo (Art. 92 del P.H.G.C.).

#### **Art. 144 Determinaciones en relación a las Infraestructuras Hidráulicas**

##### **ABASTECIMIENTO.**

1. Se deberá garantizar mediante las actuaciones necesarias el suministro de agua de acuerdo con las diferentes dotaciones consideradas, así como la capacidad de almacenamiento para siete (7) días de reserva.
2. Se considerará en suelos de crecimiento la infraestructura hidráulica necesaria para el transporte y distribución de agua.
3. Las plantas de desalación de aguas deberán contemplar, en sus proyectos respectivos, el adecuado vertido de las salmueras generadas.
4. El abastecimiento de la población situada en la superficie bajo la cota trescientos (300) se realizará con aguas desaladas de mar. El Consejo Insular de Aguas, por razones excepcionales o si se acreditara la existencia de recursos no utilizados, podrá autorizar el abastecimiento con aguas subterráneas.
5. Los suelos calificados de uso industrial deberán justificar ante el Consejo Insular de Aguas el origen del agua utilizada para su funcionamiento con anterioridad a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, en cualquier caso las zonas industriales situadas bajo, al menos, la cota 300 estarán obligadas a suministrarse mediante agua desalada de mar. El Consejo Insular de Aguas podrá exonerar de dicha obligación por razones excepcionales o salvo que no exista o sea inviable un uso alternativo para el agua subterránea existente.
6. Las nuevas urbanizaciones e instalaciones turísticas, recreativas y de ocio situadas en la superficie bajo, al menos, la cota 300 estarán obligadas a suministrarse mediante agua desalada de mar. El Consejo Insular de Aguas podrá exonerar de dicha obligación por razones excepcionales o salvo que no exista o sea inviable un uso alternativo para el agua subterránea existente.
7. A efectos de situaciones de emergencia, se establece como dotación mínima para el abastecimiento la cantidad de ciento veinticinco (125) litros por habitante y día.

##### **SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.**

1. Los nuevos suelos contemplarán las redes necesarias para la evacuación de las aguas residuales generadas y su incorporación a la red general, justificando la suficiencia de las mismas. En caso contrario, se prolongarán las nuevas redes hasta la planta de tratamiento donde hayan de tratarse estos caudales complementarios.
2. La depuración de aguas residuales debe entenderse como un proceso necesario para la reincorporación de estas al ciclo hidrológico, posibilitando el incremento de recursos y la mejora de su calidad. Se deberá garantizar la capacidad del sistema de depuración ante los nuevos caudales que se aporten, considerándose en caso de insuficiencia las ampliaciones necesarias de las instalaciones.

3. No se podrá verter residuos prohibidos a las redes de saneamiento, en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales y de las Ordenanzas del Plan Hidrológico de Gran Canaria.
4. Los usuarios de aguas públicas o privadas, que no las devuelvan al ciclo hidrológico en las mismas condiciones de calidad en que las recibieron, están sometidos a la obligación de reducir a límites admisibles la presencia de elementos contaminantes o degradantes en sus efluentes.

#### **VERTIDO Y REUTILIZACIÓN**

1. El vertido de aguas residuales queda expresamente prohibido en cualquier punto del territorio. Dicha prohibición se extiende a los vertidos directos como a la instalación de pozos filtrantes (pozos negros). La instalación de plantas o de equipos de tratamiento de las aguas contaminadas, de origen doméstico, industrial o cualquier otro, precisarán de autorización administrativa otorgada por el Consejo Insular de Aguas. A los efectos de vertidos, las redes de distribución, saneamiento y alcantarillado tienen la consideración de cauce público.
2. Las aguas residuales tratadas se integrarán en los sistemas generales de vertido y reutilización existentes, teniéndose en cuenta, de resultar necesario, la ampliación de los mismos.

#### **OBRAS HIDRÁULICAS**

1. Para la instalación o ejecución de las obras o elementos vinculados a los recursos hidráulicos (producción industrial, redes, depósitos de almacenamiento y regulación, captaciones de aguas, sistemas de vertido de aguas, etc.) será necesaria la obtención de informe favorable, autorización o concesión por el Consejo Insular de Aguas.

### **CAPÍTULO XIII. REGULACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEY DE COSTAS**

#### **Art. 145 Deslindes del dominio público marítimo-terrestre**

1. Los deslindes del dominio público marítimo-terrestre vigentes en el término municipal de Arucas son:
  - a) DL-178-LP (O.M. 30-03-2006). Desde el Barranco de Azuaje hasta el Barranco de Bañaderos.
  - b) DL-109-LP (O.M. 18-03-1989). Desde el Barranco de Bañaderos hasta el Barranco de Cardones.
  - c) DL-78-LP (Ratificable). Desde el Barranco de Cardones hasta el Barranco de Tenoya.
2. En los planos de ordenación quedan definidos los diferentes deslindes del dominio público marítimo terrestre así como la zona sobre la que recae la servidumbre de protección.

#### **Art. 146 Usos, obras, instalaciones y edificaciones en el dominio público marítimo-terrestre y en su servidumbre de protección**

1. Por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre se establecen las siguientes limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar:
  - a) La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.
  - b) Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988 de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica

- c) parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- d) Las obras, instalaciones y edificaciones existentes en el dominio público y en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- e) Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- f) Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- g) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

#### **Art. 147 Suelos urbanizables en la Zona de Influencia**

1. Los nuevos suelos urbanizables sectorizados ubicados en la Zona de Influencia, delimitada a partir del límite interior de la ribera del mar, y según lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 58 de su Reglamento, no podrán tener una densidad de edificación superior a la media del suelo urbanizable programado, entendiéndose como densidad de edificación la edificabilidad definida por el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.
2. En los primeros doscientos metros de la zona de influencia, los viales rodados estructurantes llevarán incorporado un carril bici.
3. Los nuevos suelos urbanizables delimitados por el presente plan general en la Zona de Influencia de 500 metros a partir del deslinde del dominio público marítimo terrestre son:
  - a) UBR-01, EL PUERTILLO.
  - b) UBR-06, SAN ANDRÉS.
  - c) UBR-09, BAÑADEROS.
4. La edificabilidad media de los suelos urbanizables sectorizados del plan general, tal como se especifica en la tabla siguiente, es de 0,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no superada por los sectores señalados incluidos dentro de la Zona de Influencia.

**EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

Área Territorial	SECTOR URBANIZABLE	CATEG. Suelo urbanizable	SUP. Sector	SUP. Sector (sin SG incluido) *	EDIF. Bruta (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	SUP. Edificable (m <sup>2</sup> ) *
1	UBO-03 LAS CHORRERAS	SUSO	37.326	37.326	0,65	24.262
1	UBO-04 LOMO de ARUCAS	SUSO	80.925	80.925	0,60	48.555
1	UBR-07 HOYA de ARIÑEZ	SUSNO	49.052	39.076	0,65	25.399
1	UBR-08 SANTIDAD BAJA	SUSNO	23.798	23.798	0,55	13.089
1	UBR-10 ARUCAS	SUSNO	43.326	18.999	1,04	19.759
1	UBO-P-Sector 19 ARUCAS	SUSO	60.219	60.219	0,93	56.004
1	UBO-02 HOYA LÓPEZ	SUSO	217.857	217.857	0,80	174.286
1	UBO-13 EL PORTICHUELO	SUNS	238.064	232.948	0,80	186.358
2	UBR-01 EL PUERTILLO	SUSNO	22.457	22.457	0,62	13.923
2	UBO-SECTOR-3 BAÑADEROS	SUSO	43.496	43.496	0,68	29.577
2	UBR-06 SAN ANDRÉS	SUSNO	32.614	32.614	0,62	20.221
2	UBR-09 BAÑADEROS	SUSNO	36.187	36.187	0,62	22.436
2	UBR-16 TRAPICHE	SUSNO	13.262	13.262	0,70	9.283
2	UBR-17 CRUZ DE PINEDA	SUSNO	22.004	22.004	0,58	12.762
3	UBO-P-SECTOR-26 LA SOLANA	SUSO	63.220	63.220	0,33	28.807
3	UBO-SECTOR-27 MASAPESES	SUSO	117.173	74.884	0,40	29.954
3	UBO-11 LOS PORTALES	SUSO	26.297	26.297	0,56	14.726
			<b>SUP. Sectores (m<sup>2</sup>)</b>		<b>EDIF. Media Ubles. Sectorizados (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>	<b>SUP. Edificable (m<sup>2</sup>)</b>
			<b>1.127.277</b>		<b>0,64</b>	<b>721.457</b>

Nuevos suelos urbanizables sectorizados en la Zona de Influencia según lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 58 de su Reglamento.

\* La superficie edificable se obtendrá de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie del sector sin contabilizar los Sistemas Generales incluidos o adscritos.



## CAPÍTULO XIV. REGULACIÓN DE LA ZONA DE SEGURIDAD PARA LA INSTALACIÓN MILITAR ESTACIÓN RADIONAVAL DE CANARIAS, SGSP-03 “EL PICACHO”.

### Art. 148 Zona de seguridad para la instalación militar Estación Radionaval de Canarias (centro receptor) “El Picacho”

1. La Estación Radionaval de la Armada viene delimitada en el presente plan general como Sistema General de Seguridad y Protección, SGSP-03. La zona próxima de seguridad para la instalación militar Estación Radionaval de Canarias (centro receptor) “El Picacho”, queda definida y regulada por la Orden DEF/3235/2010, de 3 de diciembre.
2. Según lo establecido en la citada Orden, se determina una zona próxima de seguridad delimitada por una anchura de 300 metros desde las líneas principales que definen el perímetro más avanzado de la Estación, línea que se representa en los planos de ordenación pormenorizada del presente plan general. A esta zona le serán aplicables las normas contenidas en los artículos 12 y 18 del Reglamento de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo.
3. Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 19 del citado Reglamento, quedan establecidas tres zonas de seguridad radioeléctrica a las cuales les serán aplicables las normas contenidas en los artículos 20 y 21 del Reglamento. Las zonas de seguridad radioeléctrica vienen delimitadas por la Orden DEF/3235/2010.



## TITULO V. ZONAS DE EDIFICACIÓN O TIPOLOGÍAS.

### Art. 149 Determinaciones generales de las Zonas de Edificación

1. Se regulan por este Título la normativa de las zonas de edificación señaladas en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas de ordenación urbanística; excepto para aquellas parcelas calificadas como Sistema General (SG), Dotación (DT) o Equipamiento (EQ), que lo harán por lo regulado en el Título VI de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada y en las correspondientes fichas de ordenación de los sistemas generales; y las áreas categorizadas como Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, que lo harán por lo regulado en el Título VII de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada.

2. Las edificaciones catalogadas para las que no se haya establecido usos en su ficha correspondiente del Catalogo de Patrimonio en vigor, se permitirán los mismos usos de la normativa zonal de las parcelas colindantes, en su caso, o próximas, siempre que sea compatible con el nivel de protección establecido para la misma. Se permitirá además el uso Turístico en las subcategorías de Hotel Emblemático, Hotel Rural, Casa Emblemática y Casa Rural, dependiendo de la clasificación de suelo sobre la que se encuentre, el régimen de servicios que se oferten y según lo establecido en la presente normativa sobre la clase y Condiciones del uso Turístico.

3. Los suelos urbanizables sectorizados podrán asumir en su ordenación pormenorizada la normativa de las zonas de edificación que se definen en el presente título o crear normativas específicas para el sector que ordenan

4. El plan general define las siguientes zonas de edificación con su correspondiente normativa:

-Zona ME	-Zona M3	-Zona A2b	-Zona D2
-Zona M1	-Zona M4	-Zona A2b-FL	-Zona H2a
-Zona M2a	-Zona M5	-Zona A2c	-Zona H2b
-Zona M2b	-Zona A2a	-Zona A2d	-Zona IN

5. En aquellos solares afectados por una zona de servidumbre acústica establecida en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, se tomarán medidas correctoras complementarias a las que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

### Art. 150 Parcelas sujetas a Estudio de Detalle

1. Se entiende por Estudio de Detalle aquellos instrumentos que tienen por objeto completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) Los volúmenes.

2. Los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el presente Plan General.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.

3. Los Estudios de Detalle planteados en los Planos de Ordenación del presente Plan General contienen sus determinaciones pormenorizadas en las fichas contenidas en el Tomo II y en las Ordenanzas de la Edificación del presente documento.

**Art. 151 Parcelas o Zonas de Edificación sujetas a Normativa Específica NE**

1. Se entiende por normativa específica en Suelo Urbano aquella que se establece en determinadas parcelas o zonas, desarrolladas en base a planeamientos anteriores y que no se ajustan a las determinaciones de las normas zonales definidas en el presente Plan General, o que se establecen en zonas de nuevos crecimientos ordenadas con parámetros específicos que difieren de la normativa genérica establecida para las zonas de edificación.

2. Cuando se establecen para zonas de nuevos crecimientos, se justifican por las características concretas del área de ordenación, bien por criterios derivados de la conformación topográfica, por razones de un ajuste preciso de edificabilidad, ocupación, retranqueo, uso, etc. Dichas áreas de ordenación, que presentan una normativa acorde con el entorno donde se localizan, vienen definidas en las correspondientes fichas de ordenación urbanística.

3. Las determinaciones de ordenación de las zonas de edificación sujetas a Normativa Específica se desarrollan en el Tomo IV del Volumen 4 del Plan General de Ordenación, “Fichas de Ordenación Urbanística NE, AUA y PEO”.

**Art. 152 Zona de Edificación de Mantenimiento Edificatorio ME**

1. Se entiende por mantenimiento edificatorio, a mantener las condiciones de volumen y forma, alineaciones, ocupación, parcela mínima y edificabilidad de un conjunto edificatorio existente.

2. Se corresponden con promociones unitarias, bien como desarrollo de un planeamiento, bien como una actuación única en suelo urbano. Este tipo de edificaciones vienen reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada con las siglas ME.

3. En caso de sustitución de alguna edificación definida dentro de esta normativa las condiciones deberán ajustarse al edificio existente, sin ampliar ninguna de las condiciones preexistentes anteriormente.

**Art. 153 Zonas de Edificación M, edificación entre medianeras**

1. Se corresponden con edificaciones entre medianeras que pueden tener una o varias fachadas hacia una calle o espacio libre de edificación. En función de la configuración del núcleo urbano, del número de plantas propuestas, de la edificabilidad y de las posibilidades de uso, se definen las siguientes normas de edificación para las edificaciones entre medianeras:

- Zona M1
- Zona M2a
- Zona M2b
- Zona M3
- Zona M4
- Zona M5

**Art. 154 Zona de Edificación M1**

CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA

I. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de cien (100) metros cuadrados.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de seis (6) metros.

3. Posición de la edificación en la parcela

La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación se establezca una alineación interior específica. Se permitirá la apertura de patios hacia los linderos laterales. La separación al lindero posterior será libre.

Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos.

Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación específicas.

## CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

1. Condiciones de ocupación de parcela

No se establecen limitaciones a la ocupación sobre o bajo rasante, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine un porcentaje de ocupación específico, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una limitación en la ocupación.

2. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima se establece en  $1\text{m}^2/\text{m}^2$ , salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine una edificabilidad menor, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una menor edificabilidad.

3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

4. Número de plantas y altura de la edificación

a) Sobre rasante una (1) planta:

Las cubiertas serán planas, permitiéndose las cubiertas inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.

- Cubierta plana: 4,10 metros.
- Cubierta inclinada: 5,25 metros

b) Bajo rasante una (1) planta, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

1. Uso permitido

- a) Vivienda, en su categoría de unifamiliar.

2. Usos compatible

## a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y obligaciones establecidas en las condiciones particulares de otros usos que se establezcan entre los permitidos y compatibles.

## b) Sobre rasante:

- Taller, en la categoría de Taller Artesanal.
- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte, en su subcategoría de garaje y aparcamiento, como auxiliar o asociado a los usos permitidos o compatibles.

## En parcelas con uso exclusivo:

- Industria, en la categoría de Industria Artesanal.
- Almacén, en la categoría de Pequeño Almacén.
- Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio.
- Oficina, en la subcategoría de Local de Oficina.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 155 Zona de Edificación M2a**

1. Se corresponde a zonas o barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo no planificados, con edificaciones de autoconstrucción básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas y una estructura viaria limitada a los nuevos crecimientos más allá de la consolidación edificatoria existente.

## CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de sesenta (60) metros cuadrados.

2. Parcela máxima

A efectos de edificación, se establece una parcela máxima de doscientos (200) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del presente Plan General.

3. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de seis (6) metros.

#### 4. Posición de la edificación en la parcela

La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación se establezca una alineación interior específica. Se permitirá la apertura de patios hacia los linderos laterales. La separación al lindero posterior será libre.

Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos.

Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación específicas.

### CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

#### 1. Condiciones de ocupación de parcela

No se establecen limitaciones a la ocupación sobre o bajo rasante, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine un porcentaje de ocupación específico, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una limitación en la ocupación.

#### 2. Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima se establece en 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine una edificabilidad menor, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una menor edificabilidad.

#### 3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discorra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

#### 4. Número de plantas y altura de la edificación

##### a) Sobre rasante dos (2) plantas.

Las cubiertas serán planas, permitiéndose las cubiertas inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.

- Cubierta plana: 7,70 metros.
- Cubierta inclinada: 8,85 metros

##### b) Bajo rasante una (1) planta, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

### CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

1. Uso permitido

- a) Vivienda, en las categorías de unifamiliar o colectiva, quedando establecido el número máximo de viviendas por parcela, para ambas categorías, en dos (2).

2. Usos compatible

## b) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y obligaciones establecidas en las condiciones particulares de los usos establecidos como compatibles.

## c) Sobre rasante:

- Taller, en la categoría de Taller Artesanal, sólo como uso asociado a la categoría de vivienda unifamiliar.
- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte solo en planta baja, en su subcategoría de garaje y aparcamiento, como auxiliar o asociado a los usos permitidos o compatibles.

## d) Sobre rasante, exclusivamente en planta baja y con acceso independiente:

- Industria, en la categoría de Industria Artesanal.
- Almacén, en la categoría de Pequeño Almacén.
- Taller, en la categoría de Taller de Reparación Tipo I.
- Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio.
- Oficina, en la subcategoría de Local de Oficina.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 156 Zona de Edificación M2b**

## CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de cien (100) metros cuadrados.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de siete (7) metros.

3. Posición de la edificación en la parcela

La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación se establezca una alineación interior específica. Se permitirá la apertura de patios hacia los linderos laterales. La separación al lindero posterior será libre.

Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos.

Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación específicas.



## CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

1. Condiciones de ocupación de parcela

No se establecen limitaciones a la ocupación sobre o bajo rasante, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine un porcentaje de ocupación específico, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una limitación en la ocupación.

2. Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima se establece en 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine una edificabilidad menor, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una menor edificabilidad.

3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

4. Número de plantas y altura de la edificación

a) Sobre rasante dos (2) plantas.

Las cubiertas serán planas, permitiéndose las cubiertas inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.

- Cubierta plana: 7,70 metros.
- Cubierta inclinada: 8,85 metros

b) Bajo rasante una (1) planta, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

1. Uso permitido

a) Vivienda, en las categorías de unifamiliar o colectiva.

2. Usos compatible

a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y obligaciones establecidas en las condiciones particulares de los usos establecidos como compatibles.

- El uso Comercial, en la primera planta bajo rasante para la subcategoría compatible dentro de esta norma zonal, y según las “Condiciones particulares para el uso Comercial” reguladas en el Título IV de las presentes normas.

b) Sobre rasante:

- Taller, en la categoría de Taller Artesanal, sólo como uso asociado a la categoría de vivienda unifamiliar.
- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte solo en planta baja, en su subcategoría de garaje y aparcamiento, como auxiliar o asociado a los usos permitidos o compatibles.

c) Sobre rasante y nunca sobre planta residencial:

- Oficina, en la categoría de Local Oficina.
- Residencia Comunitaria y Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Administración Pública, Sanitario y Social-Asistencial.

d) Sobre rasante, exclusivamente en planta baja y con acceso independiente:

- Industria, en la categoría de Industria Artesanal.
- Almacén, en la categoría de Pequeño Almacén.
- Taller, en las categorías de Taller de Reparación Tipo I; y Taller del Automóvil Tipo I, prohibiéndose expresamente este último en parcelas incluidas en suelos urbanos no consolidados por la urbanización y en suelos urbanizables sectorizados propuestos por el presente Plan General en los que el uso global característico sea el uso Residencial.
- Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio.
- Oficina, en la subcategoría de Local de Oficina.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 157 Zona de Edificación M3**

1. Se corresponde a zonas o barrios de la ciudad consolidados con manzanas regulares, surgidas a lo largo del tiempo y consolidando una trama urbana aunque no siempre de calles ortogonales, presentando, en la mayoría de los casos, una parcelación interior irregular.

**CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA**

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de siete (7) metros.

3. Posición de la edificación en la parcela

La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación se establezca una alineación interior específica. Se permitirá la apertura de patios hacia los linderos laterales. La separación al lindero posterior será libre.

Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos.

Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación específicas.

## CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

### 1. Condiciones de ocupación de parcela

No se establecen limitaciones a la ocupación sobre o bajo rasante, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine un porcentaje de ocupación específico, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una limitación en la ocupación.

### 2. Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima se establece en 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine una edificabilidad menor, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una menor edificabilidad.

### 3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

### 4. Número de plantas y altura de la edificación

a) Sobre rasante tres (3) plantas.

- Cubierta plana o inclinada: 11,10 metros.

b) Bajo rasante dos (2) plantas, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

### 1. Uso permitido

a) Vivienda, en las categorías de unifamiliar o colectiva.

b) Nunca sobre planta residencial:

- Oficina, en las categorías de Local Oficina y Agrupación de Oficinas.

- Residencia Comunitaria y Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Administración Pública, Sanitario y Social Asistencial, todos con acceso independiente.

### 2. Usos compatible

## a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y en las condiciones particulares de los usos permitidos o compatibles.
- El uso Comercial, en la primera planta bajo rasante para las subcategorías compatibles dentro de esta norma zonal, y según las “Condiciones particulares para el uso Comercial” reguladas en el Título IV de las presentes normas.
- El uso Restauración y Ocio en las categorías de Bares, Cafeterías y Restaurantes Tipo I y Salas de Reunión Tipo I, solamente en planta semisótano, y según las “Condiciones particulares para el uso Restauración y Ocio” reguladas en el Título IV de las presentes normas.

## b) Sobre rasante:

- Taller, en la categoría de Taller Artesanal, sólo como uso asociado a la categoría de vivienda unifamiliar.
- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte, en la subcategoría de garaje y aparcamiento, sólo en planta baja, y cuando se justifique por las dimensiones y forma de la parcela la imposibilidad de hacerlo en plantas bajo rasante.

## c) Sobre rasante, exclusivamente en planta baja y con acceso independiente:

- Industria, en la categoría de Industria Artesanal.
- Almacén, en la categoría de Pequeño Almacén.
- Taller, en las categorías de Taller de Reparación Tipo I; y Taller del Automóvil Tipo I, prohibiéndose expresamente este último en parcelas incluidas en suelos urbanos no consolidados por la urbanización y en suelos urbanizables sectorizados propuestos por el presente Plan General en los que el uso global característico sea el uso Residencial.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial.
- Restauración y Ocio en las categorías de Bares, Cafeterías y Restaurantes Tipo I, y Salas de Reunión Tipo I.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 158 Zona de Edificación M4**

1. Se corresponde a zonas de la ciudad consolidadas con manzanas regulares, surgidas a lo largo del tiempo de una planificación urbanística, y consolidando una trama urbana aunque no siempre de calles ortogonales, pudiendo presentar una parcelación interior irregular.

**CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA**1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de quince (15) metros.

3. Posición de la edificación en la parcela

La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación se establezca una alineación interior específica. Se permitirá la apertura de patios hacia los linderos laterales. La separación al lindero posterior será libre.

Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación específicas.

## CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

### 1. Condiciones de ocupación de parcela

No se establecen limitaciones a la ocupación sobre o bajo rasante, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine un porcentaje de ocupación específico, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una limitación en la ocupación.

### 2. Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima se establece en 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine una edificabilidad menor, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una menor edificabilidad.

### 3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

### 4. Número de plantas y altura de la edificación

a) Sobre rasante cuatro (4) plantas.

- Cubierta plana o inclinada: 14,70 metros.

b) Bajo rasante dos (2) plantas, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

- I. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

### I. Uso permitido

a) Vivienda, en la categoría de colectiva.

b) Nunca sobre planta residencial:

- Oficina, en las categorías de Local Oficinas y Agrupación de Oficinas.

- Residencia Comunitaria y Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Administración Pública, Sanitario y Social Asistencial, todos con acceso independiente..

2. Usos compatible

a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y en las condiciones particulares de los usos permitidos o compatibles.
- El uso Comercial, en la primera planta bajo rasante para las subcategorías compatibles dentro de esta norma zonal, y según las “Condiciones particulares para el uso Comercial” reguladas en el Título IV de las presentes normas.
- El uso Restauración y Ocio en las categorías de Bares, Cafeterías y Restaurantes Tipo I y Salas de Reunión Tipo I, solamente en planta semisótano, y según las “Condiciones particulares para el uso Restauración y Ocio” reguladas en el Título IV de las presentes normas.

b) Sobre rasante:

- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte, en la subcategoría de garaje y aparcamiento, sólo en planta baja, y cuando se justifique por las dimensiones y forma de la parcela la imposibilidad de hacerlo en plantas bajo rasante.

c) Sobre rasante, exclusivamente en planta baja y con acceso independiente:

- Industria, en la categoría de Industria Artesanal.
- Almacén, en la categoría de Pequeño Almacén.
- Taller, en la categoría de Taller de Reparación Tipo I.  
Se prohíbe expresamente el uso de Taller del Automóvil Tipo I, salvo en aquellas parcelas en donde dicho uso exista con anterioridad a la aprobación del presente Plan General en donde se permitirá hasta el cese de dicha actividad.
- Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Cultural, Deportivo, Recreativo y Religioso.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial.
- Restauración y Ocio en las categorías de Bares, Cafeterías y Restaurantes Tipo I, y Salas de Reunión Tipo I.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 159 Zona de Edificación M5**

1. Se corresponde a zonas de la ciudad consolidadas con manzanas cerradas surgidas de la acción planificadora específica de desarrollo del planeamiento.

CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de seiscientos (600) metros cuadrados.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de veinte (20) metros.

### 3. Posición de la edificación en la parcela

La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación se establezca una alineación interior específica. Se permitirá la apertura de patios hacia los linderos laterales. La separación al lindero posterior será libre.

Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada o en las fichas de ordenación específicas.

## CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

### 1. Condiciones de ocupación de parcela

No se establecen limitaciones a la ocupación sobre o bajo rasante, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine un porcentaje de ocupación específico, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una limitación en la ocupación.

### 2. Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima se establece en 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo para aquellas parcelas, ordenadas en las fichas de ordenación urbanística, en las que se determine una edificabilidad menor, o que, del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales se desprenda una menor edificabilidad.

### 3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discorra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

### 4. Número de plantas y altura de la edificación

a) Sobre rasante cinco (5) plantas.

- Cubierta plana o inclinada: 17,80 metros.

b) Bajo rasante tres (3) plantas, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

### 1. Uso permitido

a) Vivienda, en la categoría de colectiva.

b) Nunca sobre planta residencial:

- Oficina, en las categorías de Local Oficinas y Agrupación de Oficinas.
- Residencia Comunitaria y Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Administración Pública, Sanitario y Social Asistencial, todos con acceso independiente..

2. Usos compatible

a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y en las condiciones particulares de los usos permitidos o compatibles.
- El uso Comercial, en la primera planta bajo rasante para las subcategorías compatibles dentro de esta norma zonal, y según las “Condiciones particulares para el uso Comercial” reguladas en el Título IV de las presentes normas.
- El uso Restauración y Ocio en las categorías de Bares, Cafeterías y Restaurantes Tipo I y Salas de Reunión Tipo I, solamente en planta semisótano, y según las “Condiciones particulares para el uso Restauración y Ocio” reguladas en el Título IV de las presentes normas.

b) Sobre rasante:

- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte, en la subcategoría de garaje y aparcamiento, sólo en planta baja, y cuando se justifique por las dimensiones y forma de la parcela la imposibilidad de hacerlo en plantas bajo rasante.

c) Sobre rasante, exclusivamente en planta baja y con acceso independiente:

- Industria, en la categoría de Industria Artesanal.
- Almacén, en la categoría de Pequeño Almacén.
- Taller, en la categoría de Taller de Reparación Tipo I.  
Se prohíbe expresamente el uso de Taller del Automóvil Tipo I, salvo en aquellas parcelas en donde dicho uso exista con anterioridad a la aprobación del presente Plan General en donde se permitirá hasta el cese de dicha actividad.
- Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Cultural, Deportivo, Recreativo y Religioso.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial.
- Restauración y Ocio en las categorías de Bares, Cafeterías y Restaurantes Tipo I, y Salas de Reunión Tipo I.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 160 Zonas de Edificación A, vivienda aislada**

1. Se corresponde con zonas de la ciudad ordenadas con edificaciones generalmente de vivienda unifamiliar aislada, retranqueadas en todos sus lineros conformando áreas de baja densidad. En función del grado de densidad edificatoria, parcela mínima que se establezca, o configuración de las viviendas existentes se definen las siguientes normas de edificación para las edificaciones de vivienda unifamiliar aislada:

- Zona A2a
- Zona A2b
- Zona A2b-FL
- Zona A2c
- Zona A2d



**Art. 161 Zona de Edificación A2a****CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA****1. Parcela mínima**

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de seiscientos (600) metros cuadrados. Por debajo de la dimensión mínima se podrá edificar sólo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General.

**2. Frente mínimo**

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de veinte (20) metros.

**3. Posición de la edificación en la parcela**

- a) Retranqueo mínimo a lindero frontal: cinco (5) metros
- b) Retranqueo mínimo a linderos laterales: cinco (5) metros
- c) Retranqueo mínimo a lindero posterior: cinco (5) metros

En aquellas parcelas en esquina hacia dos calles, la separación a fachada se considerará respecto de la vía principal, considerándose la secundaria como lindero lateral.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA****1. Condiciones de ocupación de parcela**

- a) Se establece una ocupación máxima sobre o bajo rasante del 30%.
- b) No se permite ocupar el área de espacio libre privado definido por los retranqueos mínimos obligatorios con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre cuerpos volados, salvo las cornisas, aleros o construcciones ligeras, que no se podrán adosar a las medianeras, estando separadas como mínimo un metro y medio (1,5) de ella.
- c) Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie, entre los cuales deberá existir al menos dos (2) árboles de porte.

**2. Condiciones de edificabilidad:**

- a) La edificabilidad máxima se establece en 0,4 m<sup>2</sup>/m.

**3. Rasante de parcela**

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

**4. Número de plantas y altura de la edificación**

- a) Sobre rasante dos (2) plantas.
  - Cubierta plana: 7,70 metros.
  - Cubierta inclinada: 8,85 metros
- b) Bajo rasante una (1) plantas, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

1. Uso permitido

- a) Vivienda, en la categoría de unifamiliar. El número máximo de viviendas por parcela será de una (1) vivienda por parcela, excepto si la parcela es mayor o igual a mil (1.000) metros cuadrados, en cuyo caso podrán disponerse tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre quinientos (500).

En el caso existir más de una vivienda por parcela, éstas deberán disponerse de forma aislada, con una separación mínima de seis (6) metros.

2. Usos compatible

## a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y en las condiciones particulares de los usos compatibles.

## b) Sobre rasante:

- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte solo en planta baja, en su subcategoría de garaje y aparcamiento, como auxiliar o asociado a los usos permitidos o compatibles.

## c) Sobre rasante, en parcela exclusiva:

- Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Docente, Sanitario y Social-Asistencial.
- Residencial en la clase de Residencia Comunitaria.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 162 Zona de Edificación A2b**

## CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Por debajo de la dimensión mínima se podrá edificar sólo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de quince (15) metros.

3. Posición de la edificación en la parcela

- a) Retranqueo mínimo a lindero frontal: cinco (5) metros
- b) Retranqueo mínimo a linderos laterales: tres (3) metros

c) Retranqueo mínimo a lindero posterior: tres (3) metros

En aquellas parcelas en esquina hacia dos calles, la separación a fachada se considerará respecto de la vía principal, considerándose la secundaria como lindero lateral.

## CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

### 1. Condiciones de ocupación de parcela

a) Se establece una ocupación máxima sobre o bajo rasante del 25%.

b) No se permite ocupar el área de espacio libre privado definido por los retranqueos mínimos obligatorios con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre cuerpos volados, salvo las cornisas, aleros o construcciones ligeras, que no se podrán adosar a las medianeras, estando separadas como mínimo un metro y medio (1,5) de ella.

c) Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie, entre los cuales deberá existir al menos dos (2) árboles de porte.

### 2. Condiciones de edificabilidad:

a) La edificabilidad máxima se establece en 0,4 m<sup>2</sup>/m.

### 3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

### 4. Número de plantas y altura de la edificación

a) Sobre rasante dos (2) plantas.

- Cubierta plana: 7,70 metros.

- Cubierta inclinada: 8,85 metros

b) Bajo rasante una (1) plantas, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

### 1. Uso permitido

a) Vivienda, en la categoría de unifamiliar. El número máximo de viviendas por parcela será de una (1) vivienda por parcela, excepto si la parcela es mayor o igual a seiscientos (600) metros cuadrados, en cuyo caso podrán disponerse tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre trescientos (300).

En el caso existir más de una vivienda por parcela, éstas deberán disponerse de forma aislada, con una separación mínima de seis (6) metros.

2. Usos compatible

a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y en las condiciones particulares de los usos compatibles.

b) Sobre rasante:

- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte solo en planta baja, en su subcategoría de garaje y aparcamiento, como auxiliar o asociado a los usos permitidos o compatibles.

c) Sobre rasante, en parcela exclusiva:

- Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Docente, Sanitario y Social-Asistencial.
- Residencial en la clase de Residencia Comunitaria.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 163 Zona de Edificación A2b-FL**

1. Se corresponde con las parcelas de la urbanización Fuente del Laurel, en el Área de Ordenación Urbanística de Los Castillos, clasificadas como suelo urbano en las NNSS del año 1984, recogándose en este artículo los parámetros urbanísticos en base a los cuales se desarrolló. En la actualidad se encuentra prácticamente consolidada por la edificación.

CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Por debajo de la dimensión mínima se podrá edificar sólo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Frente mínimo

No se establece.

3. Posición de la edificación en la parcela

- a) Retranqueo mínimo a lindero frontal: cuatro (4) metros
- b) Retranqueo mínimo a linderos laterales: dos (2) metros
- c) Retranqueo mínimo a lindero posterior: cuatro (4) metros

En aquellas parcelas en esquina hacia dos calles, la separación a fachada se considerará respecto de la vía principal, considerándose la secundaria como lindero lateral.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

1. Condiciones de ocupación de parcela

- a) No se establece ocupación máxima sobre o bajo rasante.
- b) Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

2. Condiciones de edificabilidad:

b) La edificabilidad máxima se establece en 1,2 m<sup>2</sup>/m.

3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discorra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

4. Número de plantas y altura de la edificación

c) Sobre rasante dos (2) plantas.

- Cubierta plana: 7,10 metros.
- Cubierta inclinada: 8,25 metros

d) Bajo rasante una (1) plantas.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

1. Uso permitido

- a) Vivienda, en la categoría de unifamiliar. El número máximo de viviendas por parcela será de una (1) vivienda por parcela.

2. Usos compatible

a) Sobre y bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte, en su subcategoría de garaje y aparcamiento como auxiliar o asociado al uso permitido, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre "Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias".

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 164 Zona de Edificación A2c**

## CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.

Por debajo de la dimensión mínima se podrá edificar sólo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de doce (12) metros.

3. Posición de la edificación en la parcela

a) Retranqueo mínimo a lindero frontal: tres (3) metros

b) Retranqueo mínimo a linderos laterales: tres (3) metros

c) Retranqueo mínimo a lindero posterior: tres (3) metros

En aquellas parcelas en esquina hacia dos calles, la separación a fachada se considerará respecto de la vía principal, considerándose la secundaria como lindero lateral.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

1. Condiciones de ocupación de parcela

a) Se establece una ocupación máxima sobre o bajo rasante del 35%.

b) No se permite ocupar el área de espacio libre privado definido por los retranqueos mínimos obligatorios con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre cuerpos volados, salvo las cornisas, aleros o construcciones ligeras, que no se podrán adosar a las medianeras, estando separadas como mínimo un metro y medio (1,5) de ella.

2. Condiciones de edificabilidad:

a) La edificabilidad máxima se establece en 0,7 m<sup>2</sup>/m.

3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

4. Número de plantas y altura de la edificación

a) Sobre rasante dos (2) plantas.

- Cubierta plana: 7,70 metros.

- Cubierta inclinada: 8,85 metros

b) Bajo rasante una (1) plantas, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

2. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

CONDICIONES DE USO

4. Uso permitido

- a) Vivienda, en la categoría de unifamiliar. El número máximo de viviendas por parcela será de una (1) vivienda por parcela mínima.

5. Usos compatible

## a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y en las condiciones particulares de los usos compatibles.

## b) Sobre rasante:

- Taller, en la categoría de Taller Artesanal.
- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte solo en planta baja, en su subcategoría de garaje y aparcamiento, como auxiliar o asociado a los usos permitidos o compatibles.

## c) Sobre rasante, en parcela exclusiva:

- Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Docente, Sanitario y Social-Asistencial.
- Residencial en la clase de Residencia Comunitaria.

6. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 165 Zona de Edificación A2d**

1. Se corresponde en su mayoría con zonas ordenadas desde el Plan Especial de Reforma Interior de Los Portales que se incorporan con la ordenación pormenorizada en el presente Plan General. Se ordenan asimismo con la misma normativa otras zonas, en el mismo ámbito territorial, que presentan preexistencias similares en cuanto a la configuración de la edificación, condiciones de parcela y uso.

**CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA**1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de doscientos (200) metros cuadrados.

Por debajo de la dimensión mínima se podrá edificar sólo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, cumpliendo el resto de los parámetros establecidos en la presente normativa zonal.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de doce (12) metros.

3. Posición de la edificación en la parcela

- a) Retranqueo mínimo a lindero frontal: tres (3) metros
- b) Retranqueo mínimo a linderos laterales: tres (3) metros
- c) Retranqueo mínimo a lindero posterior: tres (3) metros

En la unidad de actuación UA-PO-01, Urbanización Domingo Rivero, se respetarán los retranqueos de las edificaciones existentes anteriores a la aprobación del presente Plan General.

En caso de demolición o ampliación, cuando no se hubiera agotado la edificabilidad asignada, las nuevas construcciones deberán cumplir los retranqueos establecidos.

En aquellas parcelas preexistentes, segregadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que tengan un frente mínimo menor de 12 metros, se les permitirá, con carácter excepcional y justificadamente, reducir el retranqueo mínimo lateral hasta dos (2) metros. En dicho supuesto, la edificación propuesta no podrá superar una longitud de seis (6) metros de ancho medidos en la dirección perpendicular al lindero lateral.

En caso de existir una medianera vista en alguna de los linderos de parcela, la nueva edificación se podrá adosar a dicha medianera respetando el resto de los parámetros establecidos. Dicha situación preexistente se deberá justificar con fotografía actual de la parcela, así como plano explicativo de las medianeras existentes.

En aquellas parcelas en esquina hacia dos calles, la separación a fachada se considerará respecto de la vía principal, considerándose la secundaria como lindero lateral.

## CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

### 1. Condiciones de ocupación de parcela

a) Se establece una ocupación máxima sobre o bajo rasante del 35%.

b) No se permite ocupar el área de espacio libre privado definido por los retranqueos mínimos obligatorios con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre cuerpos volados, salvo las cornisas, aleros o construcciones ligeras, que no se podrán adosar a las medianeras, estando separadas como mínimo un metro y medio (1,5) de ella.

### 2. Condiciones de edificabilidad:

a) La edificabilidad máxima se establece en 0,7 m<sup>2</sup>/m.

### 3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discorra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

### 4. Número de plantas y altura de la edificación

a) Sobre rasante dos (2) plantas.

- Cubierta plana: 7,70 metros.

- Cubierta inclinada: 8,85 metros

b) Bajo rasante una (1) plantas, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.



## CONDICIONES DE USO

1. Uso permitido

- a) Vivienda, en las categorías de unifamiliar o colectiva. El número máximo de viviendas por parcela será de una (1) vivienda por parcela mínima; salvo en la unidad de actuación UA-PO-01, de Los Portales, en la que el número de viviendas por parcela quedará establecido según lo determinado en la ficha de ordenación correspondiente.

En el caso existir más de una edificación en la parcela, se deberán disponer de forma que haya una separación mínima de seis (6) metros entre cuerpos edificados.

2. Usos compatible

## a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y en las condiciones particulares de los usos compatibles.

## b) Sobre rasante:

- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte solo en planta baja, en su subcategoría de garaje y aparcamiento, como auxiliar o asociado a los usos permitidos o compatibles.

## c) Sobre rasante, en edificio exclusivo:

- Industria, en la categoría de Industria Artesanal.
- Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Docente, Sanitario y Social-Asistencial.
- Comercial, en la categoría de Pequeño Comercio.
- Oficina, en la categoría de Local Oficina.
- Residencial en la clase de Residencia Comunitaria.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 166 Zona de Edificación D2, vivienda pareada**

1. Se corresponde con zonas de la ciudad ordenadas con edificaciones de vivienda unifamiliar que se disponen en la parcela unidas por uno de los linderos medianeros, de forma pareada, y retranqueada en el resto de los linderos de la parcela, permitiéndose, en determinadas situaciones, la vivienda unifamiliar aislada.

## CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados por cada dos viviendas unifamiliares dispuestas de forma pareada.

Por debajo de la parcela mínima se podrá edificar según los parámetros establecidos en la zona de edificación A2c.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de dieciocho (18) metros.

En caso de parcelas con un frente inferior se podrá edificar según los parámetros establecidos en la zona de edificación A2c.

### 3. Posición de la edificación en la parcela

- a) Retranqueo mínimo a lindero frontal: tres (3) metros
- b) Retranqueo mínimo a linderos laterales: tres (3) metros
- c) Retranqueo mínimo a lindero posterior: tres (3) metros

En aquellas parcelas en esquina hacia dos calles, la separación a fachada se considerará respecto de la vía principal, considerándose la secundaria como lindero lateral.

## CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

### 1. Condiciones de ocupación de parcela

- a) Se establece una ocupación máxima sobre o bajo rasante del 40%.
- b) No se permite ocupar el área de espacio libre privado definido por los retranqueos mínimos obligatorios con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre cuerpos volados, salvo las cornisas, aleros o construcciones ligeras, que no se podrán adosar a las medianeras, estando separadas como mínimo un metro y medio (1,5) de ella.  
Si se permitirá ocupar bajo rasante el área definida por los retranqueos laterales para uso de garaje, aparcamiento, u otros usos no habitables asociados o auxiliares al uso residencial.

### 2. Condiciones de edificabilidad:

- a) La edificabilidad máxima se establece en 0,8 m<sup>2</sup>/m.

### 3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

### 4. Número de plantas y altura de la edificación

- a) Sobre rasante dos (2) plantas.
  - Cubierta plana: 7,70 metros.
  - Cubierta inclinada: 8,85 metros
- b) Bajo rasante una (1) plantas, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

- 1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

- 1. Uso permitido

- a) Vivienda, en la categoría de unifamiliar. El número máximo de viviendas por parcela será de dos (2) viviendas pareadas por parcela mínima. Para parcelas inferiores a la parcela mínima, que se edifiquen según los parámetros de la norma zonal A2c, una (1) vivienda por parcela.

En el caso existir más de una edificación en la parcela, se deberán disponer de forma que haya una separación mínima de seis (6) metros entre cuerpos edificados.

2. Usos compatible

- a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y en las condiciones particulares de los usos compatibles.

- b) Sobre rasante:

- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.  
 - Infraestructura de Transporte solo en planta baja, en su subcategoría de garaje y aparcamiento, como auxiliar o asociado a los usos permitidos o compatibles.

- c) Sobre rasante, en parcela exclusiva:

- Servicio Público o Comunitario, en las categorías de Docente, Sanitario y Social-Asistencial.  
 - Oficina, en la categoría de Local Oficina.  
 - Residencial en la clase de Residencia Comunitaria.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 167 Zona de Edificación H, vivienda en hilera**

1. Se corresponde con zonas de la ciudad ordenadas con edificaciones de vivienda en hilera que se disponen en la parcela unidas por los dos linderos laterales, que tienen los muros medianeros enfrentados entre sí, y se encuentra retranqueada en el resto de los linderos de la parcela, dando a espacio libre de edificación.

2. En función del retranqueo al lindero frontal y posterior, o solamente en uno de ellos, se definen las siguientes normas de edificación para las edificaciones de vivienda en aislada:

- Zona H2a                      -Zona H2b

**Art. 168 Zona de Edificación H2a**

CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de cien (100) metros cuadrados.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de seis (6) metros.

3. Posición de la edificación en la parcela

- a) Retranqueo mínimo a lindero frontal: tres (3) metros  
 b) Retranqueo mínimo a linderos laterales: no se establece  
 c) Retranqueo mínimo a lindero posterior: tres (3) metros

En aquellas parcelas en esquina hacia dos calles, la separación a fachada se considerará respecto de la vía principal, considerándose la secundaria como lindero lateral. En tal caso se permitirá el retranqueo en la misma distancia que el lindero frontal, debiendo en todo caso tratarse como fachada de la edificación.

## CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

### 1. Condiciones de ocupación de parcela

a) Se establece una ocupación máxima sobre o bajo rasante del 60%.

b) No se permite ocupar el área de espacio libre privado definido por los retranqueos mínimos obligatorios con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre cuerpos volados, salvo las cornisas, aleros o construcciones ligeras, que no se podrán adosar a las medianeras, estando separadas como mínimo un metro y medio (1,5) de ella.

Si se permitirá ocupar bajo rasante el área definida por el retranqueo trasero para uso de garaje, aparcamiento, u otros usos no habitables asociados o auxiliares al uso residencial.

### 2. Condiciones de edificabilidad:

a) La edificabilidad máxima se establece en 1,2 m<sup>2</sup>/m.

### 3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

### 4. Número de plantas y altura de la edificación

a) Sobre rasante dos (2) plantas.

- Cubierta plana: 7,70 metros.

- Cubierta inclinada: 8,85 metros

b) Bajo rasante una (1) plantas, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

## CONDICIONES DE USO

### 1. Uso permitido

a) Vivienda, en la categoría de unifamiliar o colectiva. El número máximo de viviendas por parcela será de una (1) viviendas por parcela mínima. Para conjuntos edificados el número máximo de viviendas será el número entero resultante de dividir la superficie de parcela por la parcela mínima.

b) En caso de conjuntos edificados, se establece una longitud máxima edificada continua de ocho (8) viviendas, para el caso de vivienda unifamiliar, o cuarenta y ocho (48) metros de longitud de fachada, en el caso de vivienda colectiva; salvo aquellas parcelas con zona de edificación H2a de la normativa específica NE-PO-01 y del suelo urbanizable sectorizado ordenado UBO-11, en las que no se establece limitación a la longitud de fachada. En el caso existir más de una edificación en la parcela, se deberán disponer de forma que haya una separación mínima de seis (6) metros entre cuerpos edificados.

2. Usos compatible

a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre “Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”, y en las condiciones particulares de los usos compatibles.

b) Sobre rasante:

- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte solo en planta baja, en su subcategoría de garaje y aparcamiento, como auxiliar o asociado a los usos permitidos o compatibles.

c) Sobre rasante, nunca sobre planta residencial y con acceso independiente:

- Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio.
- Oficina, en la categoría de Local Oficina.

d) Sobre rasante, en parcela exclusiva:

- Residencial en la clase de Residencia Comunitaria.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

**Art. 169 Zona de Edificación H2b**

CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de ochenta (80) metros cuadrados.

2. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de parcela hacia viario o espacio público de seis (6) metros.

3. Posición de la edificación en la parcela

a) Retranqueo mínimo a lindero frontal: tres (3) metros

b) Retranqueo mínimo a linderos laterales: no se establece

c) Retranqueo mínimo a lindero posterior: no se establece

En aquellas parcelas en esquina hacia dos calles, la separación a fachada se considerará respecto de la vía principal, considerándose la secundaria como lindero lateral. En tal caso se permitirá el retranqueo en la misma distancia que el lindero frontal, debiendo en todo caso tratarse como fachada de la edificación.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

1. Condiciones de ocupación de parcela

a) Se establece una ocupación máxima sobre o bajo rasante del 75%.

b) No se permite ocupar el área de espacio libre privado definido por el retranqueo mínimo frontal obligatorio con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre cuerpos volados, salvo las cornisas, aleros.

2. Condiciones de edificabilidad:

a) La edificabilidad máxima se establece en 1,5 m<sup>2</sup>/m.

3. Rasante de parcela

La fijada en los planos o por la línea que determina el perfil de la calle.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela, y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discorra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

4. Número de plantas y altura de la edificación

a) Sobre rasante dos (2) plantas.

- Cubierta plana: 7,70 metros.
- Cubierta inclinada: 8,85 metros

b) Bajo rasante una (1) plantas, salvo determinación contraria en la ficha de ordenación específica.

#### CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Para el uso residencial, las determinadas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas; para los demás usos las condiciones indicadas en la presente normativa con respecto al uso específico del que se trate, o las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

#### CONDICIONES DE USO

1. Uso permitido

a) Vivienda, en la categoría de unifamiliar o colectiva. El número máximo de viviendas por parcela será de una (1) viviendas por parcela mínima. Para conjuntos edificados el número máximo de viviendas será el número entero resultante de dividir la superficie de parcela por la parcela mínima.

b) En caso de conjuntos edificados, se establece una longitud máxima edificada continua de ocho (8) viviendas, para el caso de vivienda unifamiliar, o cuarenta y ocho (48) metros de longitud de fachada, en el caso de vivienda colectiva. En el caso existir más de una edificación en la parcela, se deberán disponer de forma que haya una separación mínima de seis (6) metros entre cuerpos edificados.

2. Usos compatible

a) En planta bajo rasante:

- Infraestructura de Transporte para el uso específico de garaje y aparcamiento, con las obligaciones establecidas en el Título IV sobre "Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias", y en las condiciones particulares de los usos compatibles.

b) Sobre rasante:

- Oficina, en la categoría de Despacho Profesional.
- Infraestructura de Transporte solo en planta baja, en su subcategoría de garaje y aparcamiento, como auxiliar o asociado a los usos permitidos o compatibles.

c) Sobre rasante, nunca sobre planta residencial y con acceso independiente:

- Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio.
- Oficina, en la categoría de Local Oficina.

d) Sobre rasante, en parcela exclusiva:

- Residencial en la clase de Residencia Comunitaria.

3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

#### **Art. 170 Zona de Edificación IN**

1. Se corresponde con zonas de la ciudad que se caracterizan por el desarrollo de usos de carácter industrial y terciarios. Dicho usos se desarrollan fundamentalmente en sectores de suelo diferenciados respecto al conjunto del territorio, pudiendo encontrarse aisladamente en parcelas integradas en el suelo urbano consolidado, en cuyo caso quedarán ordenadas con su normativa específica en la correspondiente ficha de ordenación urbanística.

2. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado con uso global industrial UBO-02 Hoya López y UBO-13 El Portichuelo, quedarán ordenados según su correspondiente ficha de ordenación urbanística.

#### **Zona de Edificación IN-MB**

Se corresponde con el área de ordenación urbanística AOU-Montaña Blanca, en donde se localiza la urbanización industrial de Montaña Blanca, IN-MB.

#### **CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA**

1. Parcela mínima

A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados.

2. Frente mínimo

No se establece.

3. Posición de la edificación en la parcela

a) Retranqueo mínimo a lindero frontal: diez (10) metros

b) Retranqueo mínimo a linderos laterales: no se establece

c) Retranqueo mínimo a lindero posterior: no se establece

Se prohíbe la edificación en la superficie de retranqueo obligatorio. Su uso será el de accesos y aparcamientos reservados. Únicamente podrán efectuarse las rampas de acceso. En el subsuelo podrán instalarse silos o depósitos, para lo cual podrán colocarse las necesarias trampillas o acometidas para las mismas.

No obstante, en la zona de retranqueo será posible construir viviendas exclusivamente para guardián u oficinas, sujetas a las siguientes condiciones:

- Altura libre sobre el nivel del aparcamiento tres metros y medio (3,5).

- Los accesos hacia estos locales deberán ser resueltos dentro de la superficie de parcela destinada a la construcción, fuera de la zona de retranqueo, de forma que esta quede totalmente diáfana.
- La construcción se retranqueará un (1) metro de la alineación oficial y se separará dos (2) metros de la medianería.

## CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA

### 1. Condiciones de ocupación de parcela

- a) La superficie máxima ocupable será la que resulte de descontar a la parcela la zona de retranqueo.

### 2. Condiciones de edificabilidad:

- a) La edificabilidad máxima se establece en 1,6 m<sup>2</sup>/m, considerando para el cómputo incluso la zona de retranqueo.

### 3. Rasante oficial

Es el perfil de la alineación oficial, al que habrá que incrementar la altura de la acera.

Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela.

En caso de necesidad de adaptar las alineaciones o rasantes con respecto a las establecidas, se deberá redactar un estudio de detalle antes de poder edificar la parcela.

### 4. Número de plantas y altura de la edificación

- a) Sobre rasante dos (2) plantas.
- b) La altura no podrá superar los diez (10) metros medidos sobre la rasante oficial, en el punto medio de la fachada, hasta el intradós del forjado de cubierta, si ésta fuera una losa. En caso de cubierta inclinada la altura máxima será de doce (12) metros hasta el caballete, medidos con igual criterio.
- c) La altura máxima sólo podrá ser superada por elementos puntuales cuya función así lo requieran, tales como chimeneas, silos, etc., en cuyo caso, la altura de éstos será libre.
- d) Bajo rasante una (1) planta.

### 5. Volumen

- a) El volumen máximo edificable será libre, quedando limitado únicamente por el cumplimiento de la altura máxima y la edificabilidad definida en la presente norma zonal.

## CONDICIONES DE USO

### 1. Uso permitido

- a) Industrial, en todas las categorías, debiendo cumplir las condiciones generales para el uso Industrial, y específicas según la actividad industrial de que se trate, además de las sectoriales que les sea de aplicación.

### 2. Usos compatible

- a) Oficina, en las categorías de Local Oficina y Agrupación de Oficinas.
- b) En planta bajo rasante:



- Se podrá construir sótanos para uso exclusivo de almacenamiento, pudiendo ocuparse con los mismos el subsuelo de la zona de retranqueo. Los sótanos no podrán dedicarse a locales de trabajo.

Deberán tener un patio de ventilación de 12 metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) en el cual sea posible inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro mínimo.

- Los semisótanos para poder ser considerados como lugares de trabajo habrán de sobresalir de la rasante un metro y medio (1,5) medidos hasta el intradós del forjado, y estar dotados de huecos de ventilación con una superficie mínima equivalente a 1/8 de la superficie útil del local.

Los patios mínimos serán los descritos en el apartado anterior para los sótanos.

### 3. Uso prohibido

- Todos los demás usos.

## CONDICIONES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

### 1. Vallas

- En la alineación de fachada se construirán vallas que delimiten la propiedad privada. La altura de éstas no podrá superar un (1,2) metro veinte centímetros de obra opaca, el resto hasta una altura de dos metros y medio (2,5) podrá ser de reja metálica. Cuando la rasante oficial presente diferencias de cota superiores a un metro, la valla deberá escalonarse para no superar las alturas fijadas.

### 2. Composición de fachada

- La composición de fachada será libre. No habrá limitación alguna sobre el uso de materiales, quedando el resultado formal sujeto a la aprobación del Ayuntamiento de Arucas.



## TITULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO O URBANIZABLE

### CAPÍTULO I. NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIO LIBRE

#### Art. 171 Aplicación

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla EL en los planos de ordenación pormenorizada o en las correspondientes fichas urbanísticas, clasificadas como suelo urbano consolidado, salvo aquellos sistemas generales que se regulan por su normativa específica, o en suelo urbano no consolidado por la urbanización o suelo urbanizable sectorizado ordenado cuando no se hayan establecido parámetros específicos de ordenación.
2. Se deberá cumplir para dichos espacios las condiciones particulares de uso establecidas en las presentes Normas.
3. Para aquellas obras de edificación permitidas en parcelas calificadas como Espacio Libre les será de aplicación, en cuanto a parámetros compositivos y de uso, los definidos en las presentes Normas.

#### Art. 172 Parámetros tipológicos

1. Los Espacios Libres (EL) localizados adyacentes a las vías o calles, y adscritos a éstas, acompañados con el uso de Infraestructura de Transporte (IT), se entenderán espacios que forman parte de la red viaria junto a la que se encuentran con el objeto de dar mayor calidad ambiental a su trazado.

Dichos espacios podrán acoger en su diseño, si así lo admitieran las circunstancias específicas de cada espacio, zonas ajardinadas, peatonales, carril bici, o incluso transformarse en parte de las vías cuando se plantee el acondicionamiento o mejora de las mismas o no existan alternativas a los trazados proyectados.

2. Los Espacios Libres (EL) que se acompañan con el uso Infraestructura de Transporte (IT) pero no se encuentran adyacentes a las vías o calles formando parte de éstas, permitirán el uso aparcamiento sobre o bajo rasante según lo regulado en las presentes normas y en las fichas de ordenación específica correspondiente.
3. En Espacios Libres con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> (subcategoría I) las áreas pavimentadas deberán superar el 50% de la superficie total.
4. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (subcategoría II) las áreas ajardinadas deberán superar el 40 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.
5. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> (subcategoría III) las áreas ajardinadas deberán superar el 60 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.
6. Los Espacios Libres de las subcategorías II y III deberán incluir árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 m. de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 m.) por cada 500 m<sup>2</sup> de zona ajardinada.

7. En aquellas parcelas en donde se permita el uso de aparcamiento bajo rasante se podrá reducir la proporción establecida en el apartado 4 anterior hasta 4 árboles de medio porte o 1 de gran porte cada 1.500 m<sup>2</sup> de la parcela.

#### **Art. 173 Parámetros volumétricos**

1. En los Espacios Libres con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> (subcategoría I):
  - a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.
  - b) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 10 % de la superficie total.
  - c) La altura máxima se fija en una planta y no superará los 4 m.
2. Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (subcategoría II):
  - a) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 8 % de la superficie total.
  - b) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) La altura máxima se fija en una planta y no superará los 4 m.
3. Espacios Libres con superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> (subcategoría III):
  - a) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 4 % de la superficie total.
  - b) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) La altura máxima no superará los 6 m.

#### **Art. 174 Parámetros de uso**

1. El uso principal en todas las subcategorías será el de espacio libre.
2. Los usos complementarios serán:
  - a) En todas las subcategorías se permitirán los quioscos.
  - b) En las subcategorías II y III el uso de garaje-aparcamiento con una ocupación máxima del 15% sobre rasante y bajo rasante del 60% nunca mayor de 5.000 m<sup>2</sup>, salvo indicación distinta en la ordenación específica de la parcela.
  - c) Cultural en las subcategorías II y III, que podrá ser bajo rasante, si las condiciones topográficas lo permiten.
  - d) Social-Asistencial, Recreativo, Restauración y Ocio, Deportivo al aire libre y Religioso en las subcategorías II y III.
  - e) Deportivo cubierto en la categoría III.
  - f) Administración Pública con actividades íntimamente vinculadas a la naturaleza o a la gestión y mantenimiento de las zonas verdes municipales en las categorías III.

#### **Art. 175 Normativa específica de aplicación en parcelas calificadas como espacio libre en suelo urbano**

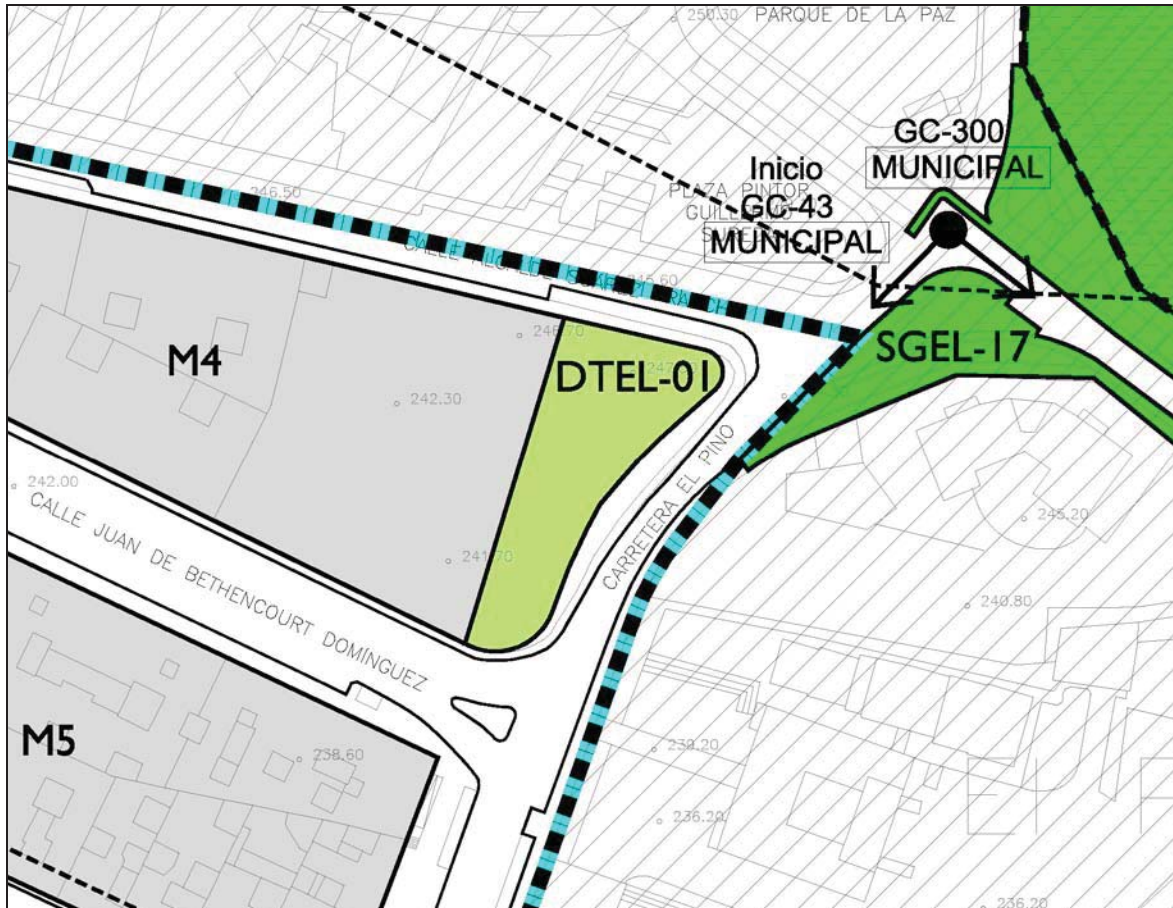
1. Las parcelas calificadas como espacio libre que se relacionan en las fichas siguientes, se regularán por las determinaciones establecidas en las mismas.

**DTEL-01 ESPACIO LIBRE EN CARRETERA DEL PINO, 4**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Arucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Arucas Casco</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>H08</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:1.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>603</b>	<b>EL</b>	<b>DT</b>	---	---	---	---	---

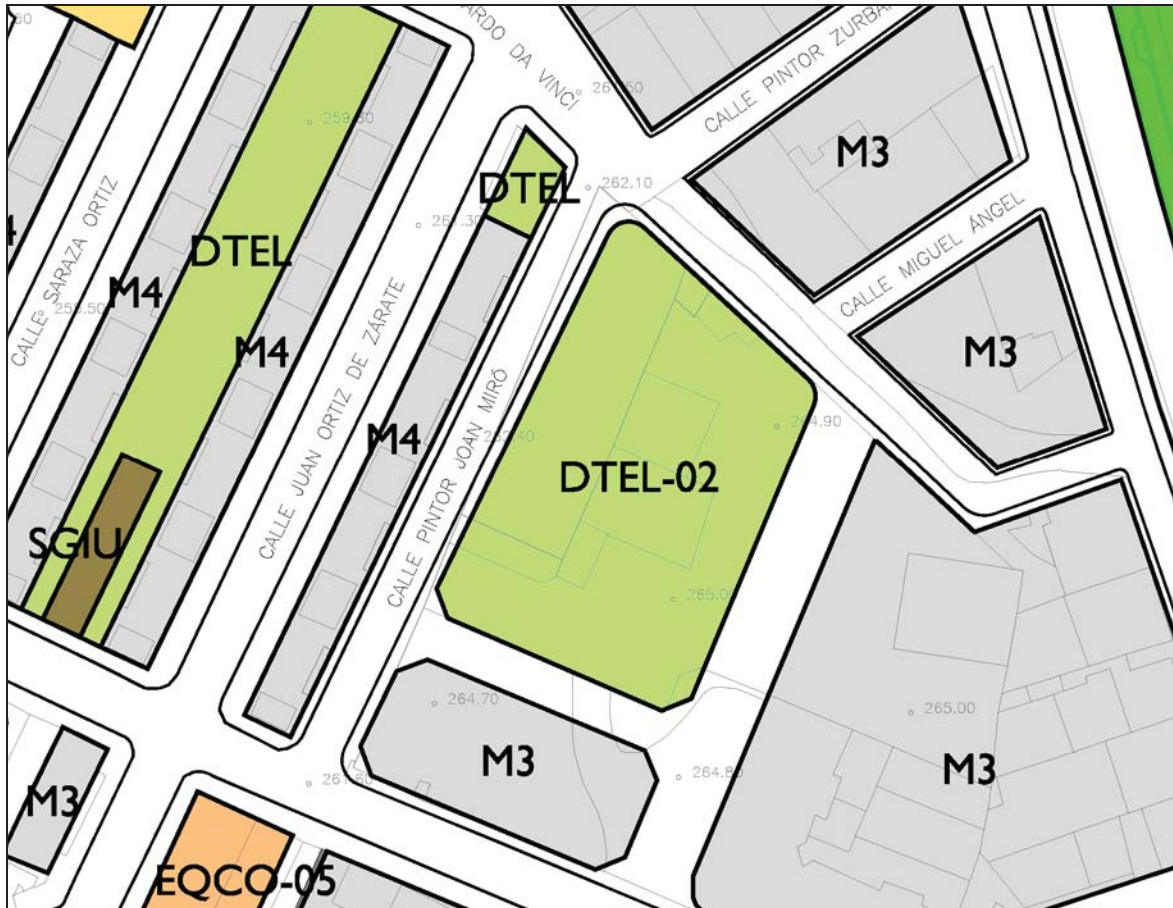
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Los usos compatibles deben disponerse bajo rasante con respecto a la calle Alcalde Suárez Franchy y en una superficie no superior a 200 m<sup>2</sup>.
- En caso de disponerse usos bajo rasante, sobre rasante se habilitarán áreas con vegetación de pequeño y mediano porte, así como elementos que permitan espacios de sombra. La dotación de espacio libre se deberá equipar con mobiliario urbano.
- Convenio Urbanístico 2007-01 Familia Marrero y VVO. Espacio Libre Alcalde Suárez Franchy, en el cual se cede el suelo necesario para dicha dotación.

**DTEL-02 ESPACIO LIBRE EN CALLE PINTOR JOAN MIRÓ**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Juan XXIII</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>110</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>1.867</b>	<b>EL</b>	<b>DT/EQRE/IT</b>	<b>0,25</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>25</b>	<b>100</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

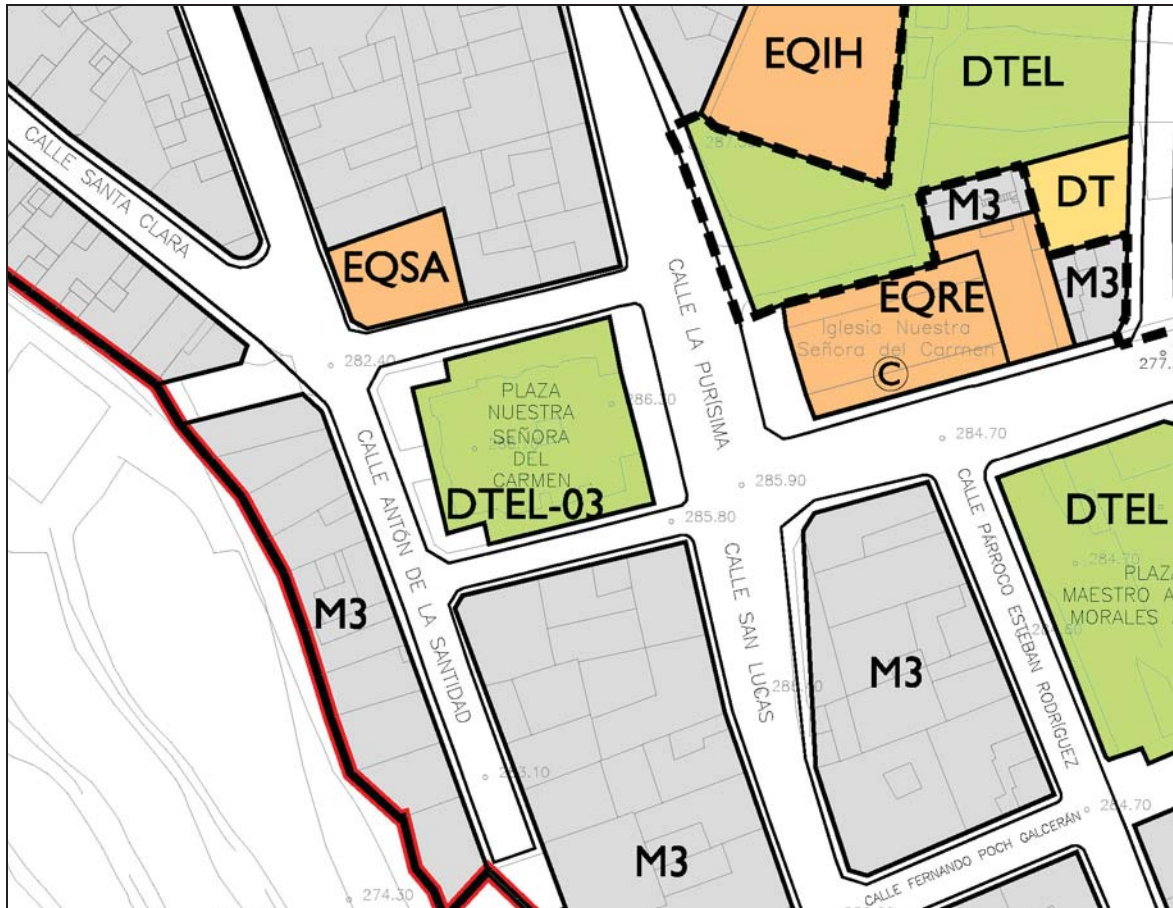
- La altura máxima para el equipamiento religioso se establece en 12,00 m.
- Bajo rasante se permiten los usos equipamiento comercial (EQCO) e infraestructura de transporte (EQIT).
- En caso de disponerse usos bajo rasante, en la dotación de espacio libre sobre rasante se habilitarán áreas con vegetación de pequeño y mediano porte, así como elementos que permitan espacios de sombra. Además, la dotación de espacio libre se deberá equipar con mobiliario urbano.

**DTEL-03 ESPACIO LIBRE PLAZA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN-SANTIDAD**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
I (Centralidad)	Santidad	Juan XXIII
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	JII-KII

ORDENACIÓN

Escala 1:1.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
664	EL	EQ	1,00	I	I	100	100

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

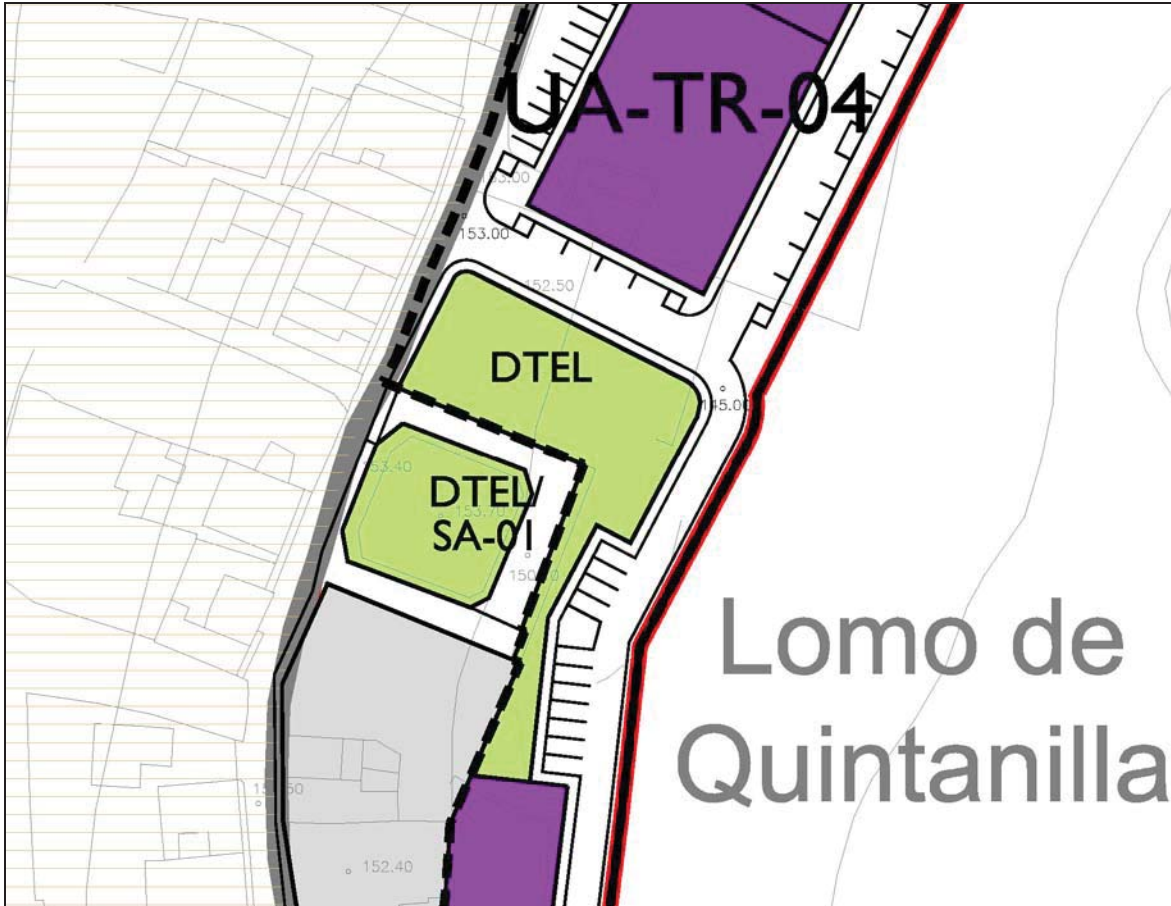
- El número de plantas sobre rasante (1 planta) se establece con respecto a la calle Antón de la Santidad.
- El uso de Espacio Libre (EL) se establece en la planta que queda a la misma rasante que la calle La Purísima, permitiéndose el uso de Equipamiento (EQ), en cualquiera de las categorías posibles, bajo rasante del Espacio Libre (EL), primera planta con respecto a la calle Antón de la Santidad.

**DTEL/SA-01 PLAZA EN LOMO DE QUINTANILLA**

ÁREA TERRITORIAL <b>2 (Costa)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Trapiche</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Lomo de Quintanilla</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>D04/D05</b>

ORDENACIÓN

Escala 1:1.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>408</b>	<b>EL/SA</b>	<b>DT</b>	<b>0,025</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2,50</b>	<b>Libre</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- El uso social-asistencial (SA) y los usos compatibles solamente se permiten bajo la rasante del camino de Lomo Quintanilla.
- Sobre rasante en la dotación de espacio libre se habilitarán áreas con vegetación de pequeño y mediano porte, así como elementos que permitan espacios de sombra. Además, la dotación de espacio libre se deberá equipar con mobiliario urbano.

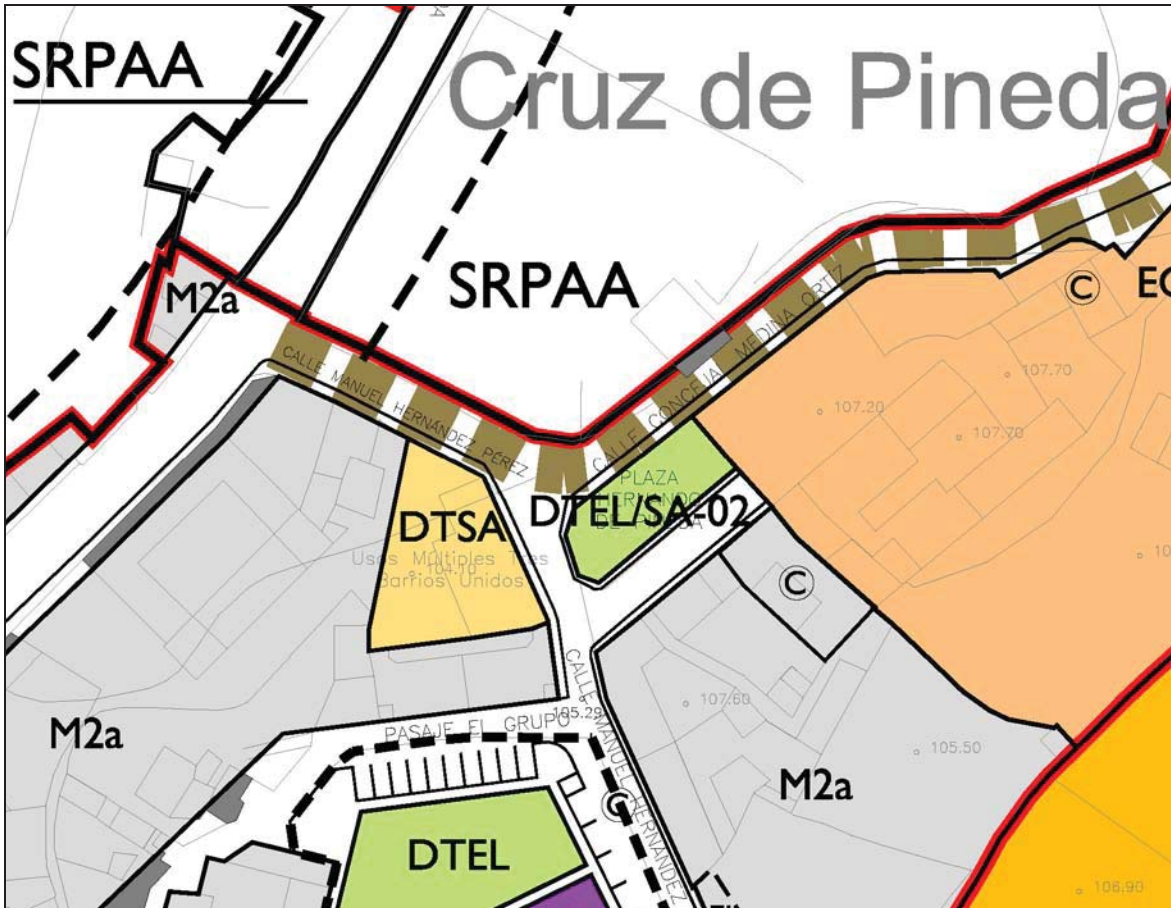


**DTEL/SA-02 PLAZA HERNANDO DE PINEDA**

ÁREA TERRITORIAL <b>2 (Costa)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Tres Barrios</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Cruz de Pineda</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>D08</b>

ORDENACIÓN

Escala 1:1.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>222</b>	<b>EL/SA</b>	<b>DT</b>	---	<b>0</b>	<b>2</b>	---	<b>Libre</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- El uso social-asistencial (SA) y los usos compatibles solamente se permiten bajo la rasante de la plaza, hacia las calles Concejal Medina Ortiz y Manuel Hernández Pérez.
- Sobre rasante en la dotación de espacio libre se habilitarán áreas con vegetación de pequeño y mediano porte, así como elementos que permitan espacios de sombra. Además, la dotación de espacio libre se deberá equipar con mobiliario urbano.

## CAPÍTULO II. NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTO

### Art. 176 Aplicación

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas DT y EQ en los planos de ordenación pormenorizada o en las correspondientes fichas urbanísticas, clasificadas como suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado por la urbanización o suelo urbanizable sectorizado ordenado cuando no se hayan establecido parámetros específicos de ordenación.
2. Se deberá cumplir para dichos espacios las condiciones particulares de uso establecidas en las presentes Normas.
3. Aquellas parcelas existentes dentro del suelo urbano o urbanizable, calificadas como Dotación (DT) o Equipamiento (EQ) en alguna de las categorías de Servicio Público o Comunitario, a excepción de Infraestructura Hidráulica (IH) e Infraestructura de Transporte (IT), que no tuvieran una normativa urbanística de aplicación asignada, se regularán en cuanto a las “Condiciones de parcela y posición en la parcela” y “Condiciones de ocupación, edificabilidad, volumen y forma”, por la normativa de las parcelas colindantes de la manzana que conforman, o de su entorno urbano para el caso de parcela aislada.
4. Las parcelas calificadas como Dotación (DT) o Equipamiento (EQ) en la subcategoría de Infraestructura de Transporte (IT), que no se califiquen como EQIT – Estación de Servicio, y que no tengan una normativa urbanística de aplicación asignada, se regularán por la normativa de las parcelas colindantes de la manzana que conformen, o de su entorno urbano para el caso de parcela aislada, salvo en los parámetros de número de plantas sobre rasante, altura de la edificación y edificabilidad, que quedarán regulados de la siguiente forma; Número de plantas sobre rasante una (1) planta, Altura de la edificación 4,5 metros, superficie construida máxima de veinte (20) metros cuadrados.
5. Las parcelas calificadas como Equipamiento (EQ) en la subcategoría de EQIT - Estación de Servicio, se regularán según lo establecido en el art. 140 de las presentes Normas, “Condiciones de uso para las estaciones de servicio o gasolineras”.
6. La parcela calificada como EQIT entre la Avenida Agustín Millares Carló y la calle Alcalde Antonio Rodríguez Uribe, en Arucas, asumirá los parámetros de ordenación de la Norma de Edificación M5 salvo las Condiciones de Uso, a la que se le asigna el uso de Infraestructura de Transporte (IT) en la subcategoría de garaje-aparcamiento, y compatible solamente los permitidos *“sobre rasante, exclusivamente en planta baja y con acceso independiente”* de la norma M5.
7. Las parcelas calificadas como Dotación (DT) o Equipamiento (EQ) en la subcategoría de Infraestructura Hidráulica (IH), se regularán por la normativa de las parcelas colindantes de la manzana que conformen, o de su entorno urbano para el caso de parcela aislada, salvo en el parámetro de número de plantas sobre rasante y altura de la edificación, que quedarán regulados de la siguiente forma; Número de plantas sobre rasante una (1) planta, Altura de la edificación 4,5 metros.

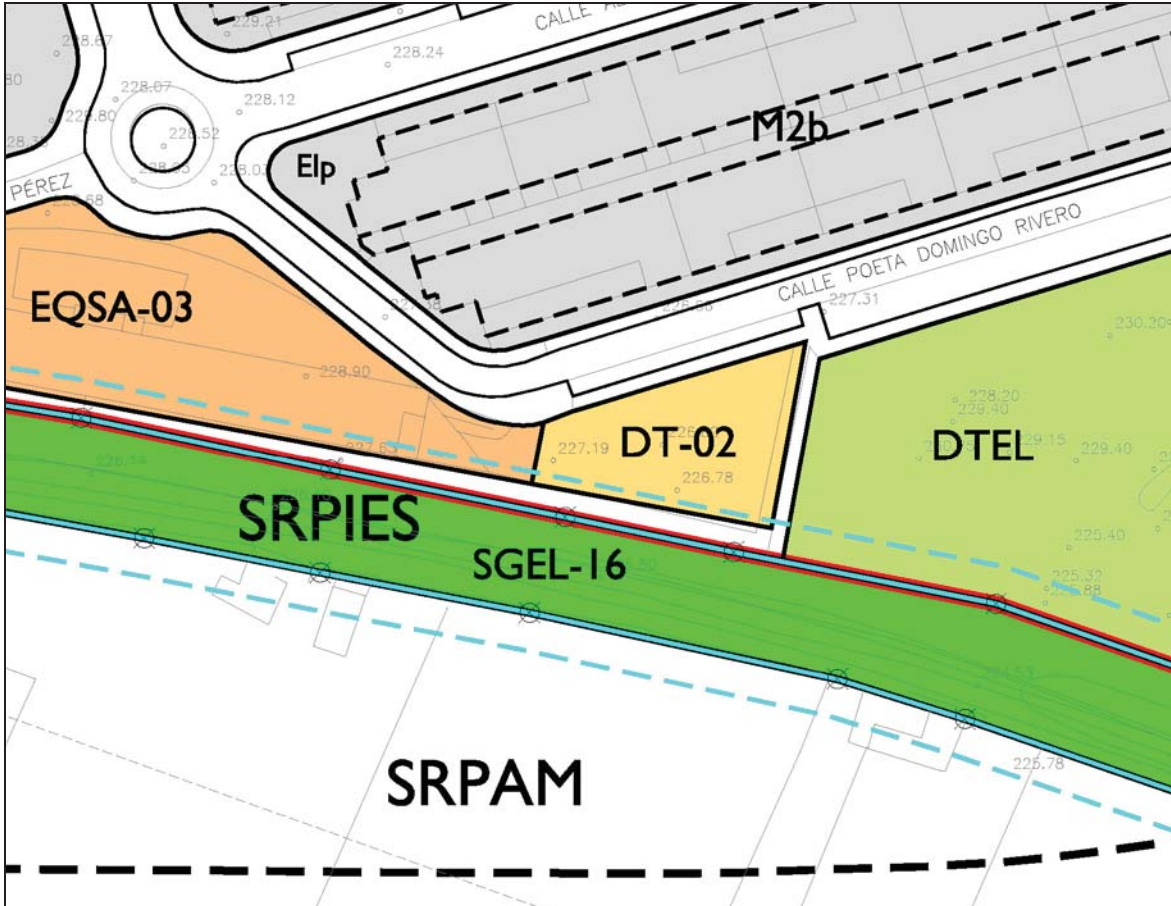
### Art. 177 Normativa específica de aplicación en parcelas calificadas como Dotación en suelo urbano

1. Las Dotaciones que a continuación se relacionan quedaran regulados con las siguientes normas de uso y edificación:

**DT-02 DOTACIONAL EN CALLE POETA DOMINGO RIVERO**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
I (Centralidad)	Arucas	Arucas Casco
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	108

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
544	DT	---	2,10	3	2	100	Libre

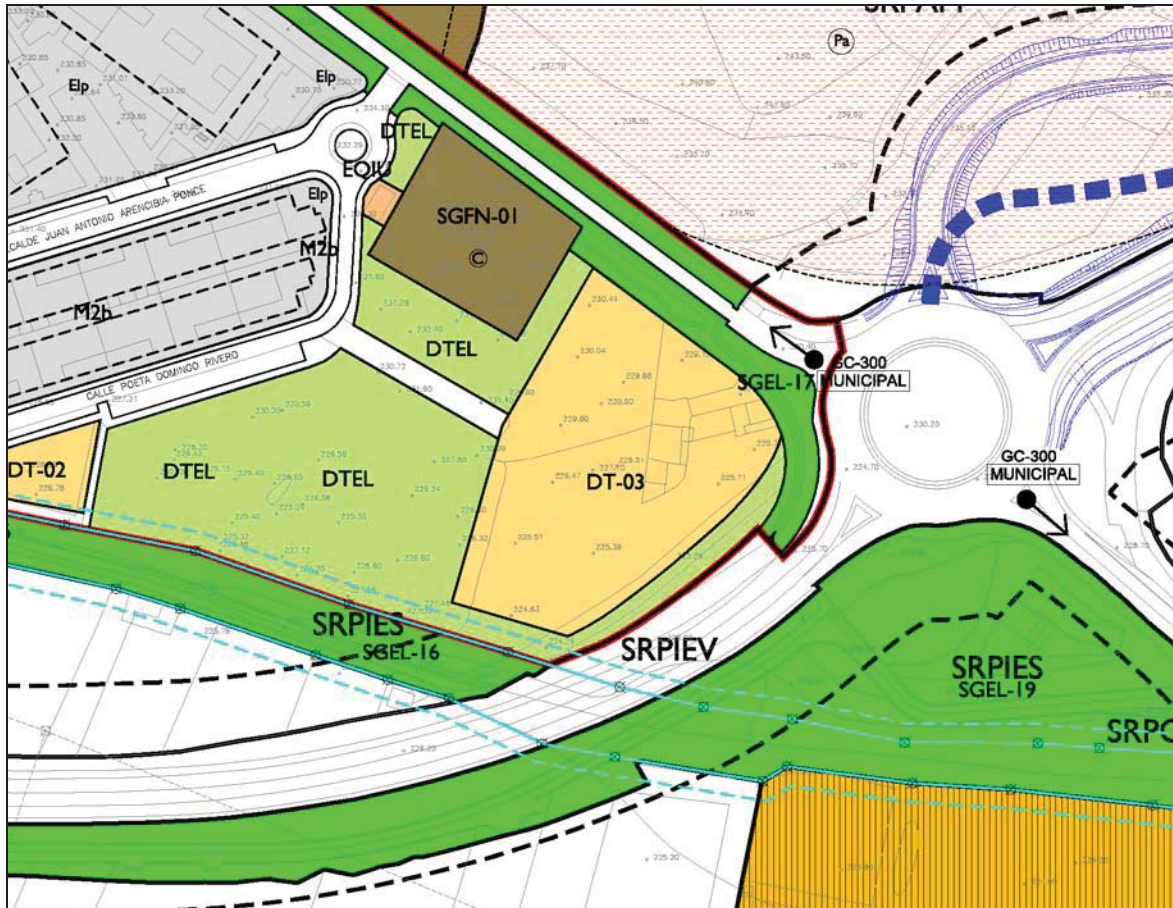
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Encontrándonos en un ámbito en el que se establece la ordenación directamente desde el presente documento de planeamiento general y teniendo en cuenta la afección a la zona de servidumbre del deslinde del Barranco de Arucas, cualquier tipo de obra que se pretenda en la parcela afectada requerirá autorización por el Consejo Insular de Aguas, según lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 12/1990 de Aguas de Canarias, y artículo 12 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, o preceptos que lo sustituyan, sin perjuicio del resto que pudiese ser de aplicación según la legislación sectorial de Aguas.

**DT-03 DOTACIONAL JUNTO AL CEMENTERIO DE ARUCAS**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Arucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Arucas Casco</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>109</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:2.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>4.871</b>	<b>DT</b>	<b>---</b>	<b>1,00</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>40</b>	<b>Libre</b>

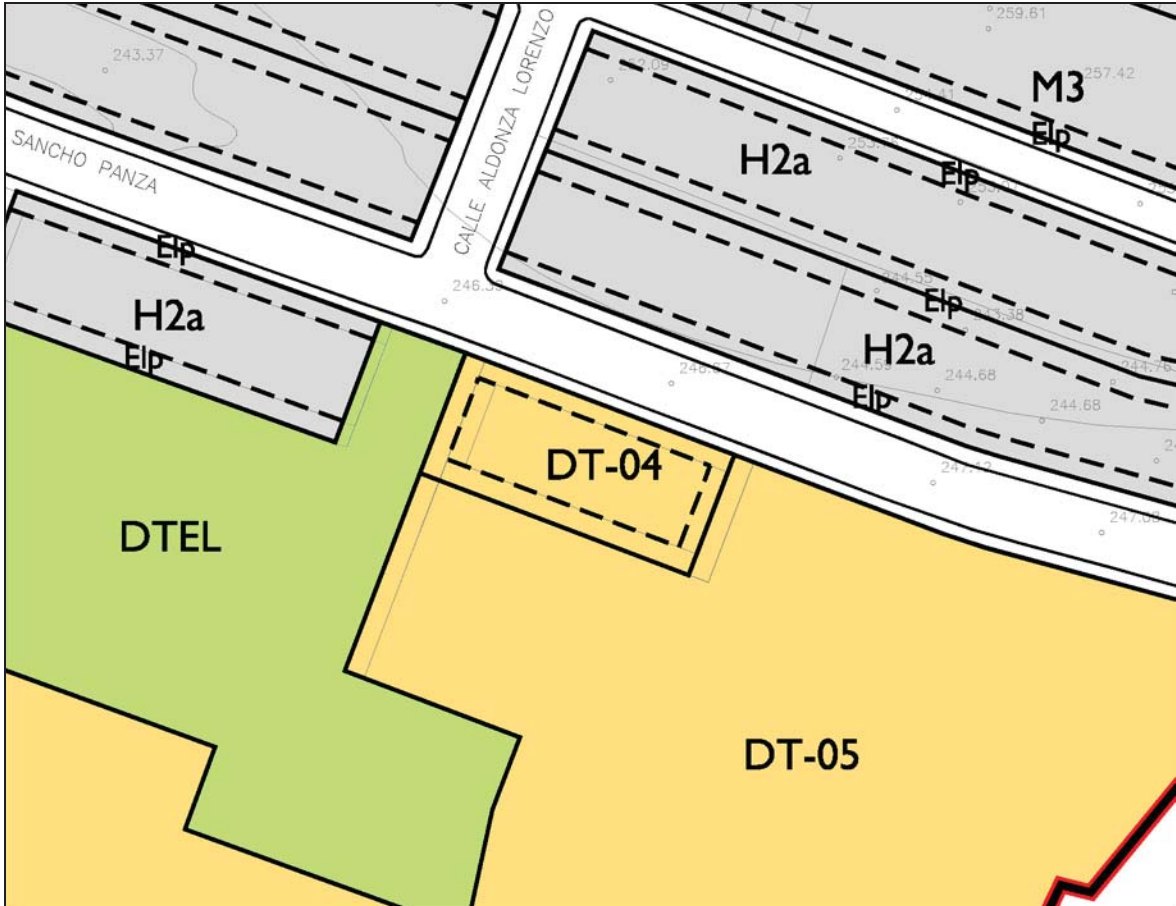
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- La presente dotación se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-20, quedando afectada por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.
- Este ámbito se encuentra afectado por una zona de servidumbre acústica establecida en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, por lo que se deberá tener en cuenta a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos. Las iniciativas y proyectos complementarán las medidas que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

**DT-04 DOTACIONAL EN CALLE ESCUDERO SANCHO PANZA I**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Juan XXIII</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>J10</b>

ORDENACIÓN Escala 1:1.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>647</b>	<b>DT</b>	<b>---</b>	<b>1,17</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>---</b>	<b>Libre</b>

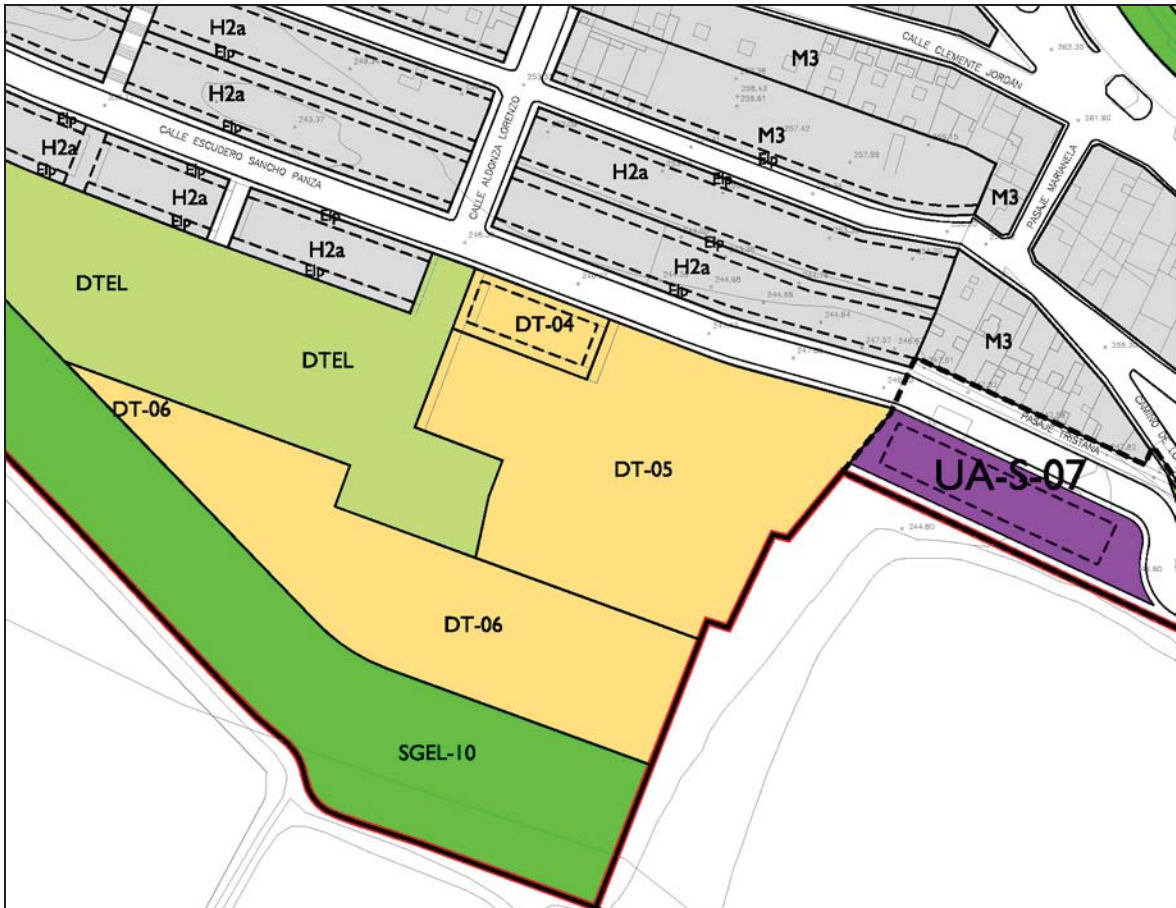
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Retranqueo frontal y lateral 2,50 m.
- Retranqueo posterior 3,00 m.

**DT-05 DOTACIONAL EN CALLE ESCUDERO SANCHO PANZA II**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Juan XXIII</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>J10</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:2.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>6.017</b>	<b>DT</b>	<b>---</b>	<b>0,25</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>---</b>	<b>Libre</b>

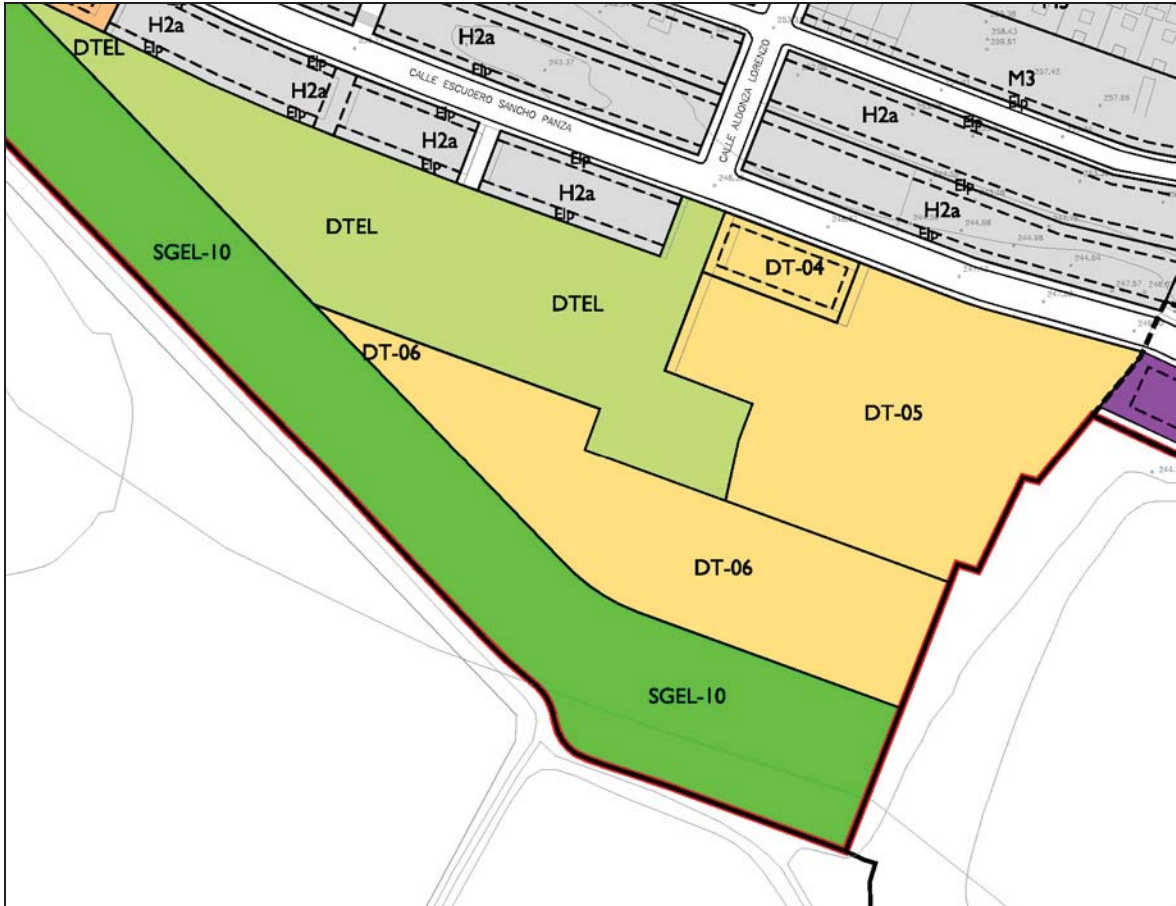
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Retranqueo frontal 2,50 m.
- Retranqueo posterior 3,00 m.
- Retranqueos laterales 6,00 m.

**DT-06 DOTACIONAL EN CAMINO DE LA FUENTECILLA**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Juan XXIII</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>J09/J10</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:2.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>5.147</b>	<b>DT</b>	<b>---</b>	<b>0,25</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>---</b>	<b>Libre</b>

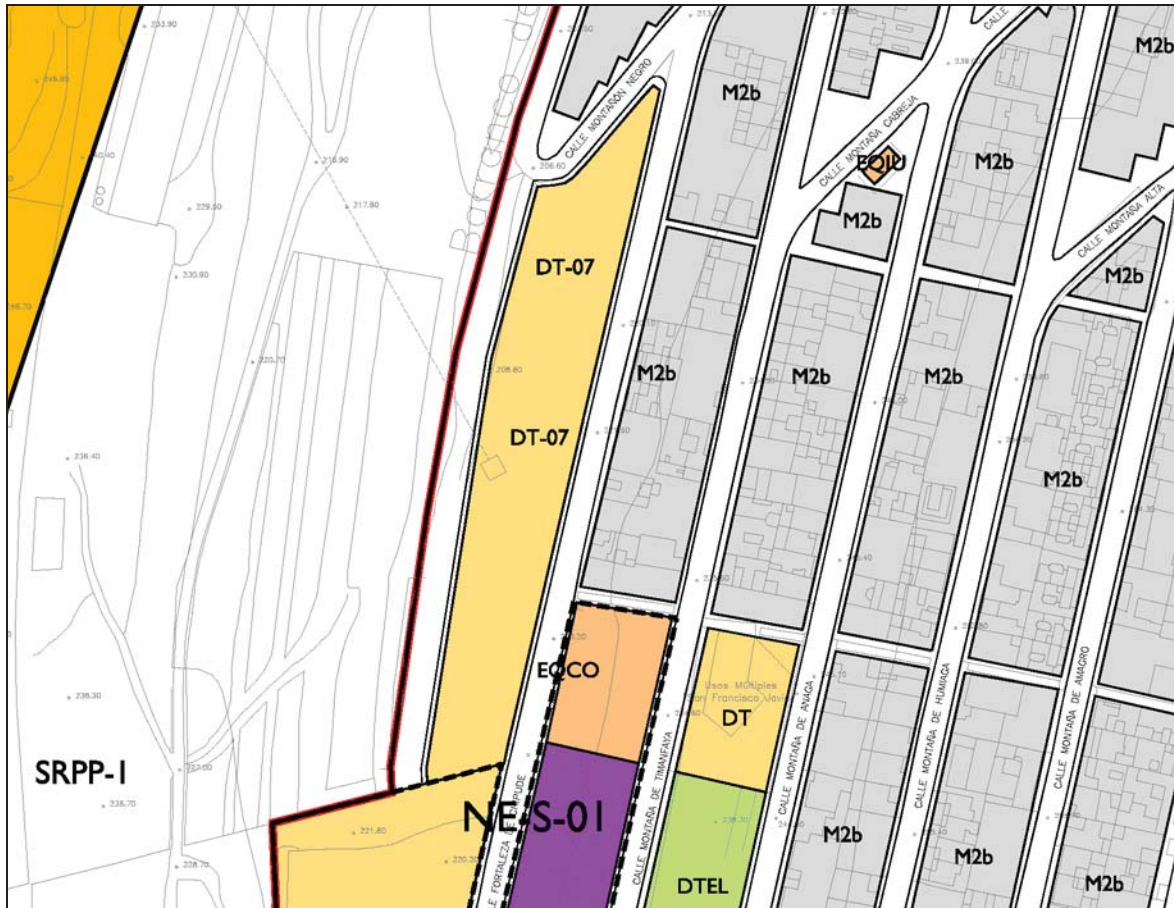
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Retranqueo frontal, lateral y posterior 3,00 m.

**DT-07 DOTACIONAL EN CALLE FORTALEZA DE CHIPUDE**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Urbanización San Francisco Javier</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>II/112/J11</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:2.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>4.162</b>	<b>DT</b>	<b>---</b>	<b>0,25</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>---</b>	<b>Libre</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Encontrándonos en un ámbito en el que se establece la ordenación directamente desde el presente documento de planeamiento general y teniendo en cuenta la afección a la zona de servidumbre del predeslinde del Barranco de La Dehesa, cualquier tipo de obra que se pretenda en la parcela afectada requerirá autorización por el Consejo Insular de Aguas, según lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 12/1990 de Aguas de Canarias, y artículo 12 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, o preceptos que lo sustituyan, sin perjuicio del resto que pudiese ser de aplicación según la legislación sectorial de Aguas.

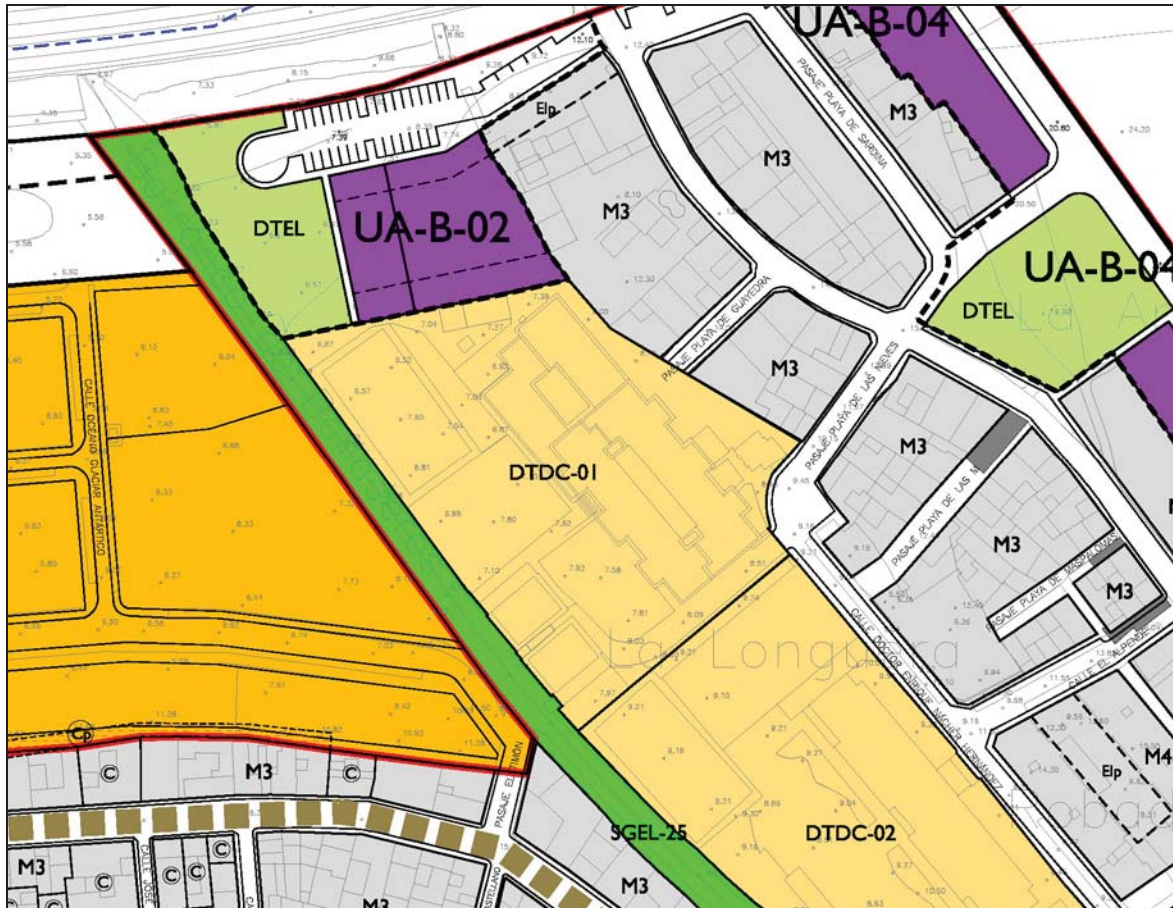


**DTDC-01 C.E.I.P. BAÑADEROS**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
<b>2 (Costa)</b>	<b>Bañaderos</b>	<b>Bañaderos</b>
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
<b>Urbano</b>	<b>Consolidado</b>	<b>B06</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:2.000



SUPERFICIE (m²s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m²c/m²s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>8.671</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>0,65</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>Libre</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

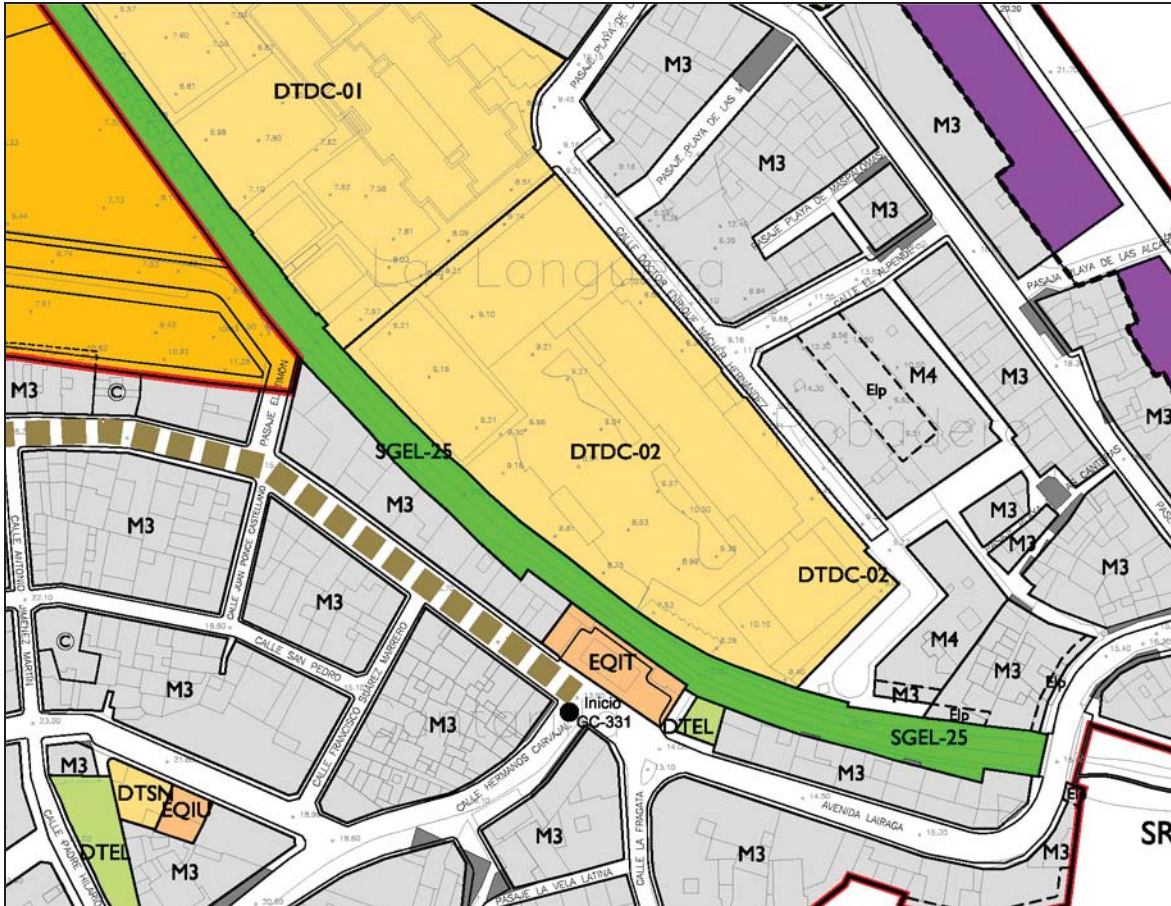
- Encontrándonos en un ámbito en el que se establece la ordenación directamente desde el presente documento de planeamiento general y teniendo en cuenta la afección a la zona de servidumbre del predeslinde del Barranco de Bañaderos, cualquier tipo de obra que se pretenda en la parcela afectada requerirá autorización por el Consejo Insular de Aguas, según lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 12/1990 de Aguas de Canarias, y artículo 12 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, o preceptos que lo sustituyan, sin perjuicio del resto que pudiese ser de aplicación según la legislación sectorial de Aguas.
- Este ámbito se encuentra afectado por una zona de servidumbre acústica establecida en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, por lo que se deberá tener en cuenta a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos. Las iniciativas y proyectos complementarán las medidas que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

**DTDC-02 I.E.S. BAÑADEROS**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
2 (Costa)	Bañaderos	Bañaderos
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	B06/B07

**ORDENACIÓN**

Escala 1:2.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
8.949	DC	DT	1,20	3	2	40	Libre

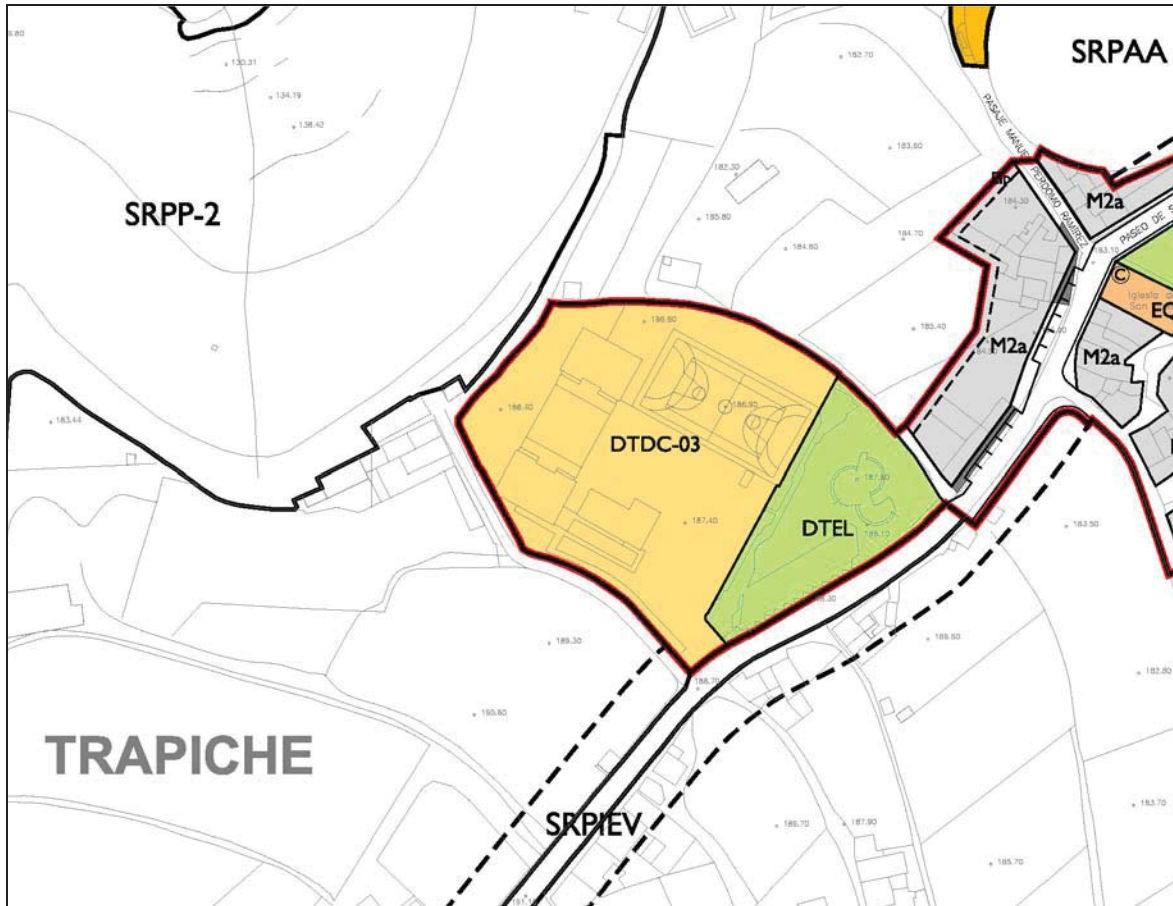
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Encontrándonos en un ámbito en el que se establece la ordenación directamente desde el presente documento de planeamiento general y teniendo en cuenta la afección a la zona de servidumbre del predeslinde del Barranco de Bañaderos, cualquier tipo de obra que se pretenda en la parcela afectada requerirá autorización por el Consejo Insular de Aguas, según lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 12/1990 de Aguas de Canarias, y artículo 12 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, o preceptos que lo sustituyan, sin perjuicio del resto que pudiese ser de aplicación según la legislación sectorial de Aguas.
- Este ámbito se encuentra afectado por una zona de servidumbre acústica establecida en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, por lo que se deberá tener en cuenta a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos. Las iniciativas y proyectos complementarán las medidas que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

**DTDC-03 C.E.I.P. TRAPICHE**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
<b>2 (Costa)</b>	<b>Trapiche</b>	<b>Trapiche</b>
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
<b>Urbano</b>	<b>Consolidado</b>	<b>E05</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:2.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>5.769</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>0,30</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>Libre</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

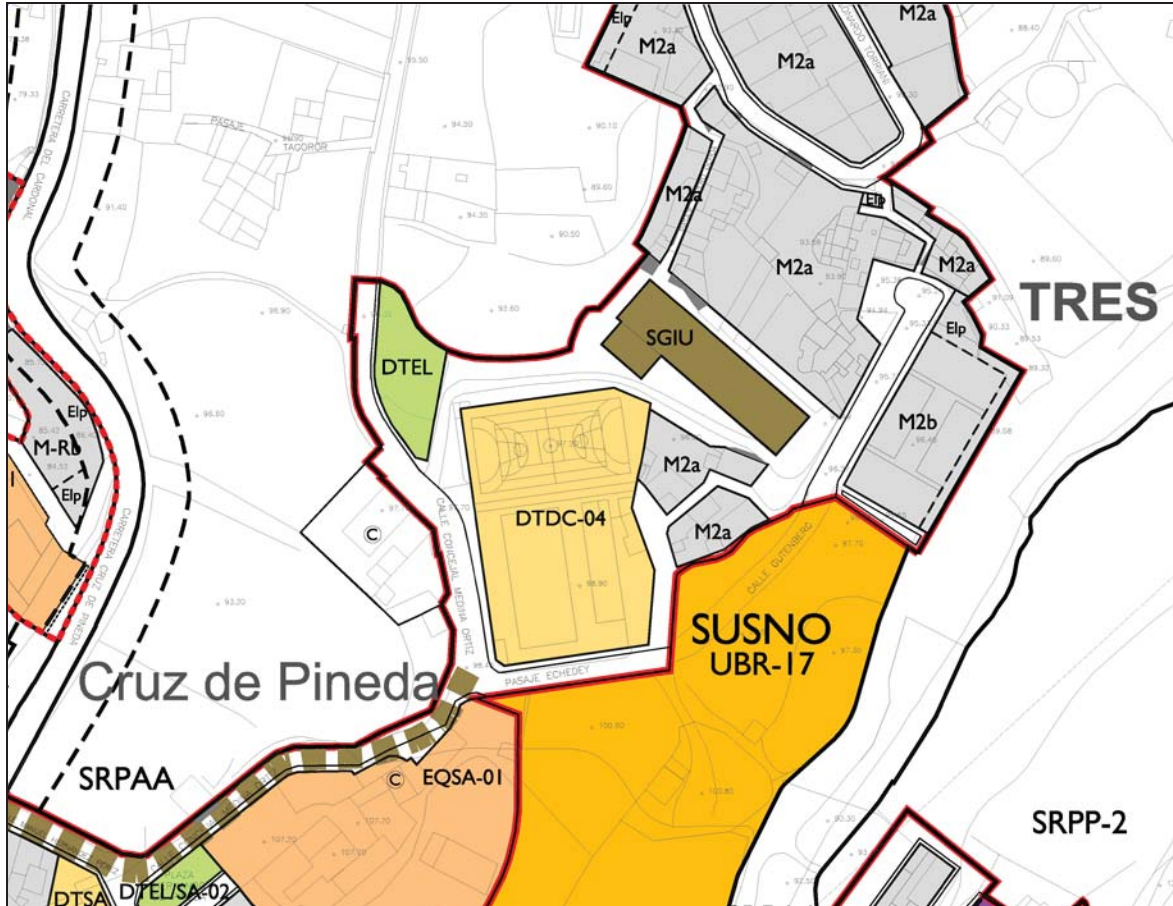
- La presente dotación se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-331, quedando afectada por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.

**DTDC-04 C.E.I.P. MANOLO ORTEGA**

ÁREA TERRITORIAL <b>2 (Costa)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Tres Barrios</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Cruz de Pineda</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>C08</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:2000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>3.057</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>0,50</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>Libre</b>

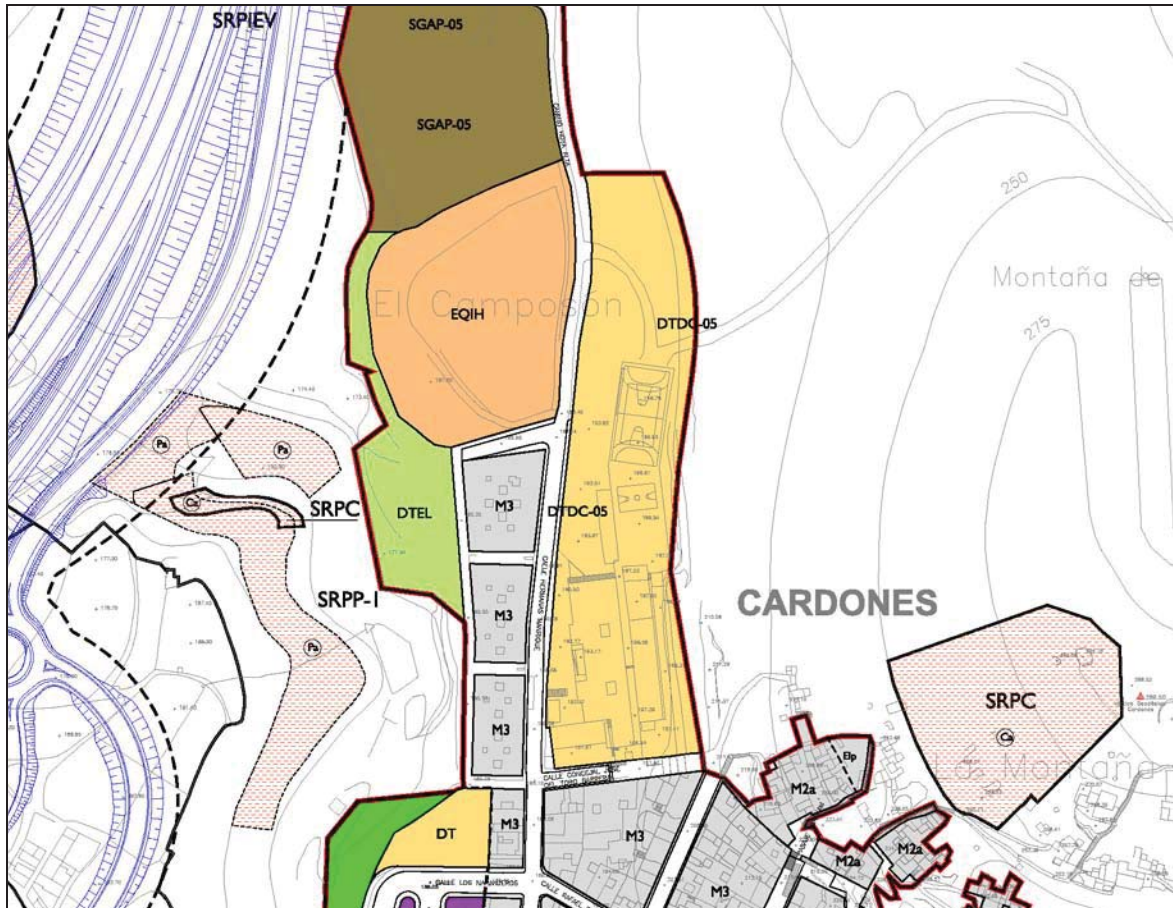
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

--

**DTDC-05 C.E.I.P. EDUARDO RIVERO RAMOS (C/ HERMANAS MANRIQUE)**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
I (Centralidad)	Cardones	Cardones
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	E10/E11

ORDENACIÓN	Escala 1:3000
------------	---------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
10.803	DC	DT	0,45	3	2	20	Libre

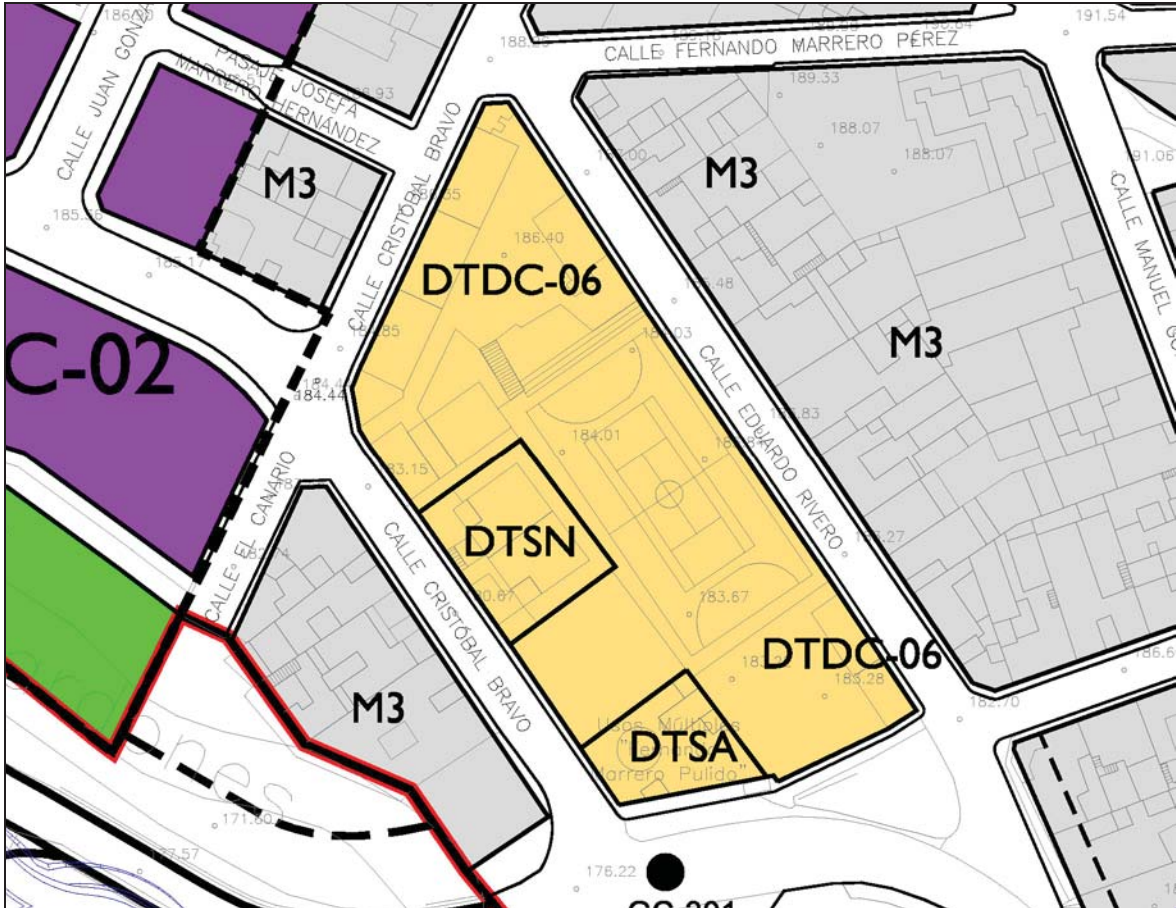
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Este ámbito se encuentra afectado por una zona de servidumbre acústica establecida en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, por lo que se deberá tener en cuenta a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos. Las iniciativas y proyectos complementarán las medidas que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

**DTDC-06 C.E.I.P. EDUARDO RIVERO RAMOS (C/ EDUARDO RIVERO)**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Cardones</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Cardones</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>E10/F10/F11</b>

ORDENACIÓN Escala 1:1000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>2.747</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>0,45</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>25</b>	<b>Libre</b>

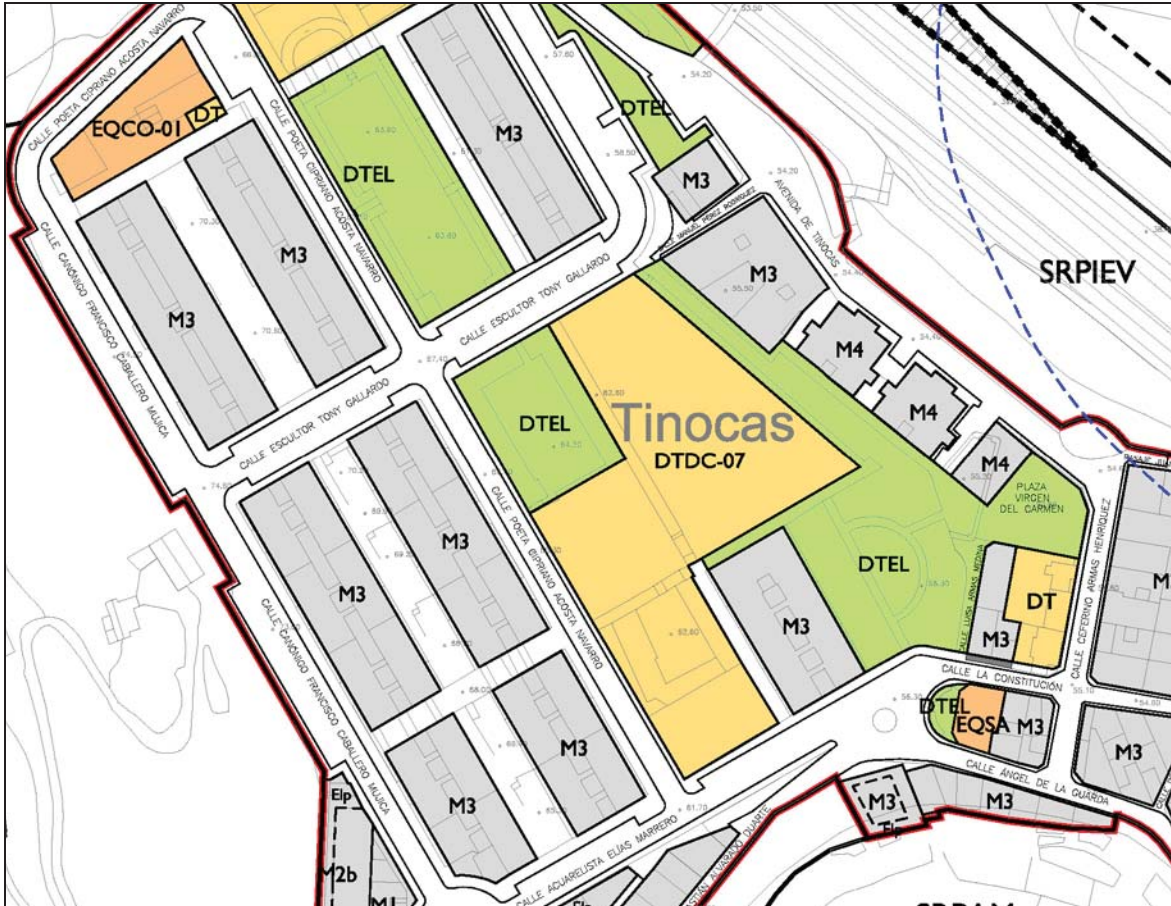
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

**DTDC-07 C.E.I.P. ESTRELLA BARREIRA MORENO**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
<b>2 (Costa)</b>	<b>Tinocas</b>	<b>Tinocas</b>
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
<b>Urbano</b>	<b>Consolidado</b>	<b>E15</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:2000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>5.276</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>0,60</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>40</b>	<b>Libre</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

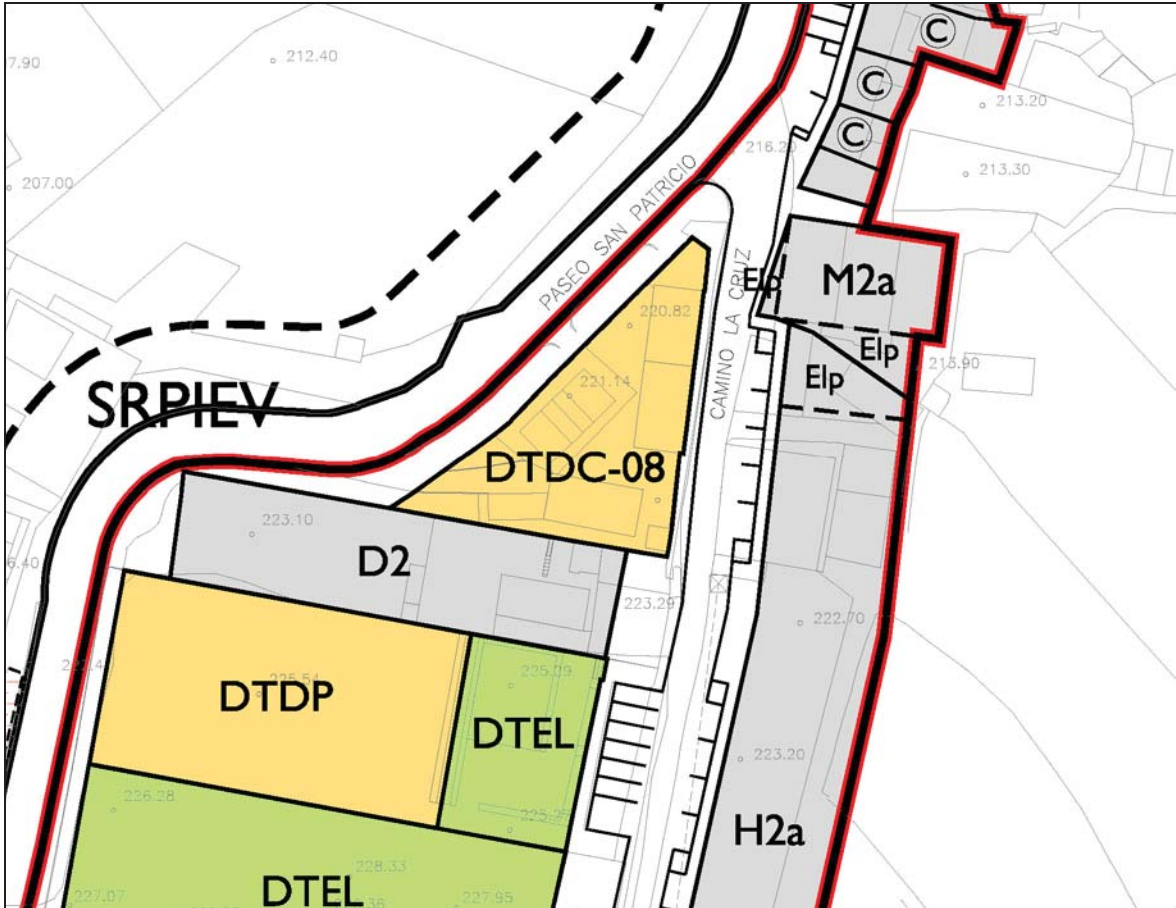
- Este ámbito se encuentra afectado por una zona de servidumbre acústica establecida en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, por lo que se deberá tener en cuenta a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos. Las iniciativas y proyectos complementarán las medidas que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

**DTDC-08 C.E.I.P. CARMEN PÉREZ MONTESDEOCA**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Trasmontaña</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Las Chorreras</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>F09</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:1000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>786</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>0,60</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>Libre</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- La presente dotación se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-301, quedando afectada por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.

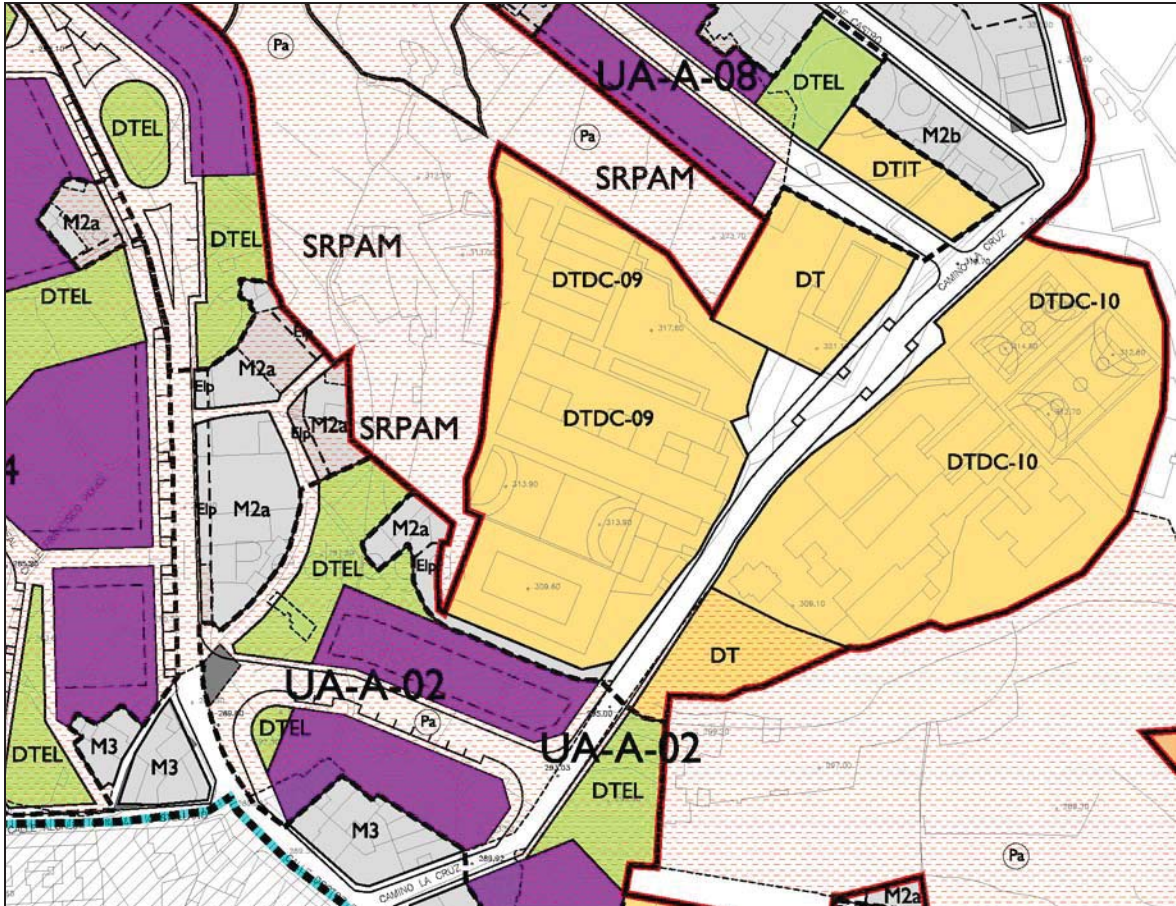


**DTDC-09 I.E.S. ARUCAS - DOMINGO RIVERO I**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Arucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Camino de la Cruz</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>G08/G09/H08/H09</b>

ORDENACIÓN

Escala 1:2000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
7.141	DC	DT	1,00	3	2	40	Libre

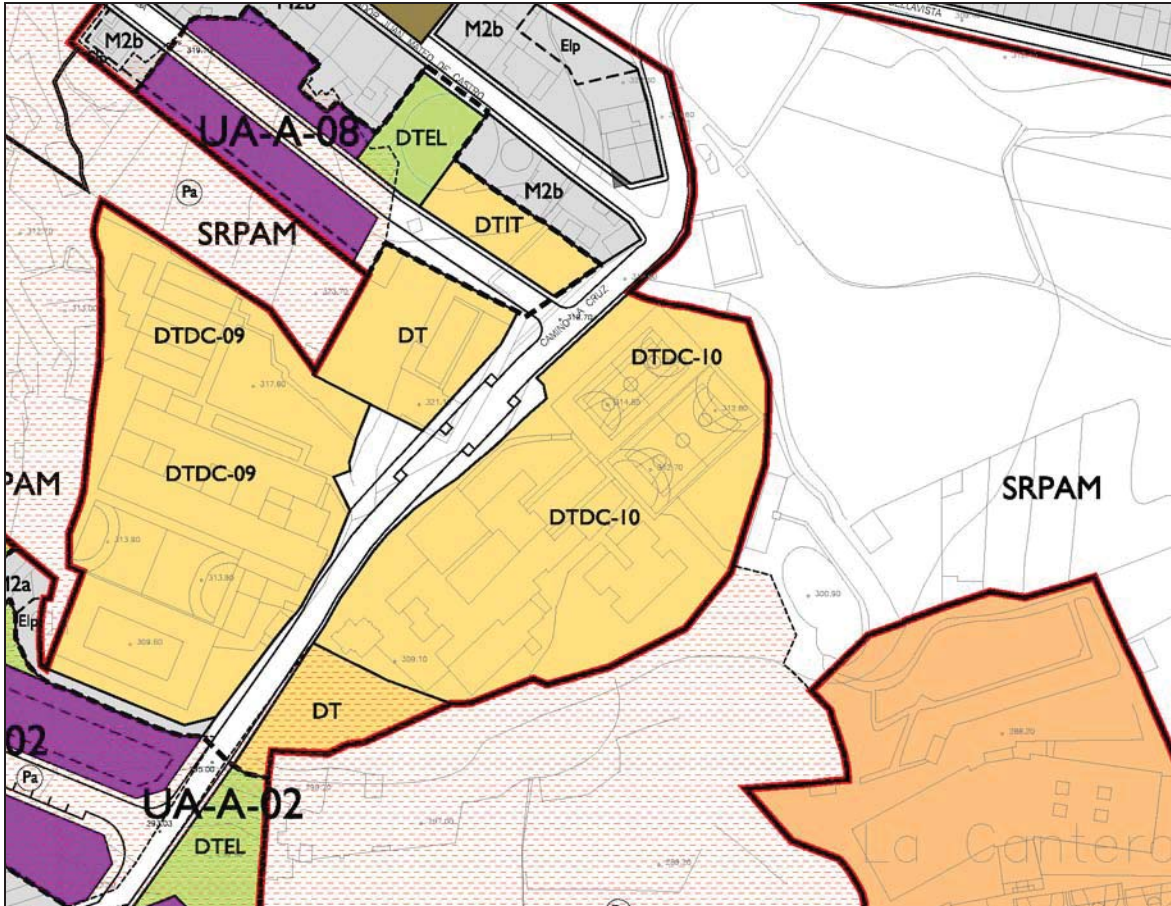
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

--

**DTDC-10 I.E.S. ARUCAS - DOMINGO RIVERO II**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Arucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Camino de la Cruz</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>G09/H09</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:2000
------------	---------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
7.612	DC	DT	0,60	2	2	30	Libre

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

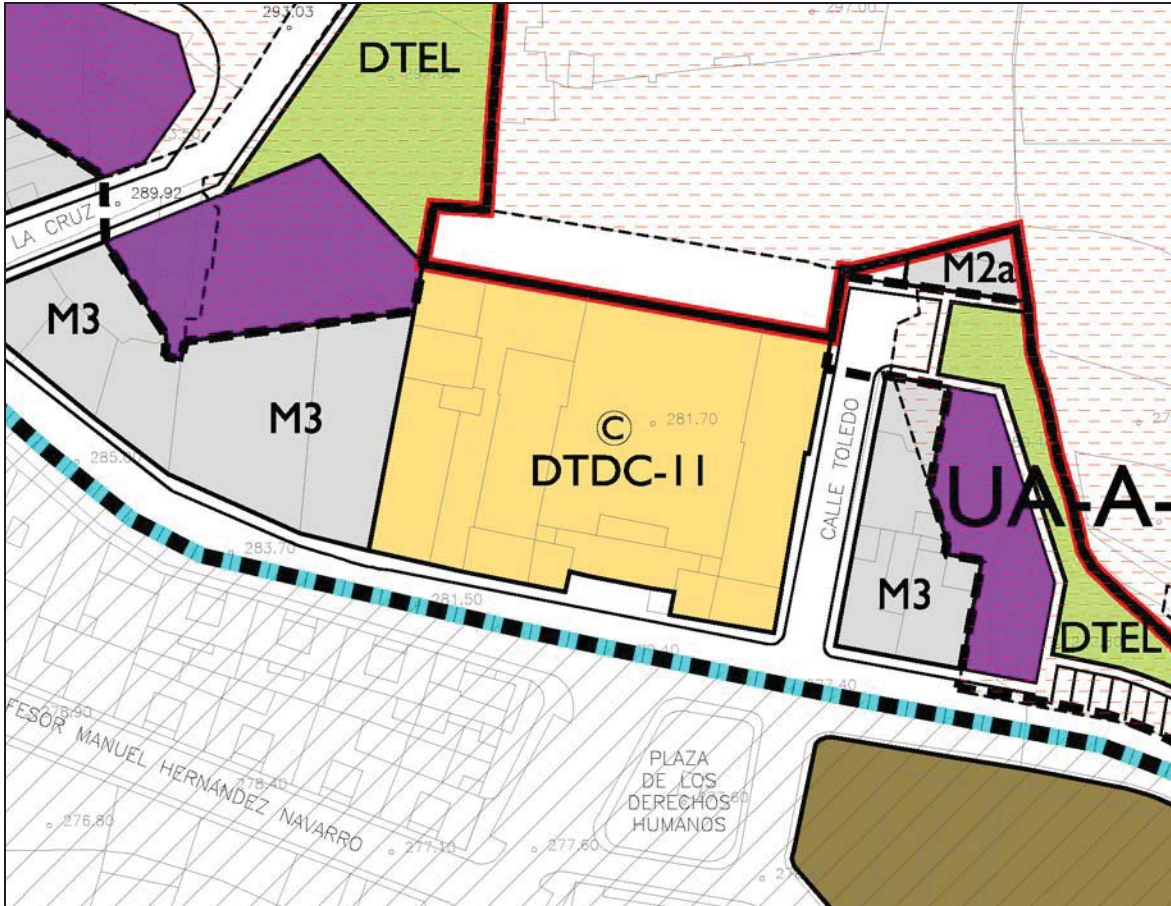
--

**DTDC-II C.E.I.P. ARUCAS**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
I (Centralidad)	Arucas	Arucas Casco
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	H09

**ORDENACIÓN**

Escala 1:1000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
2.114	DC	DT	---	3	2	55	Libre

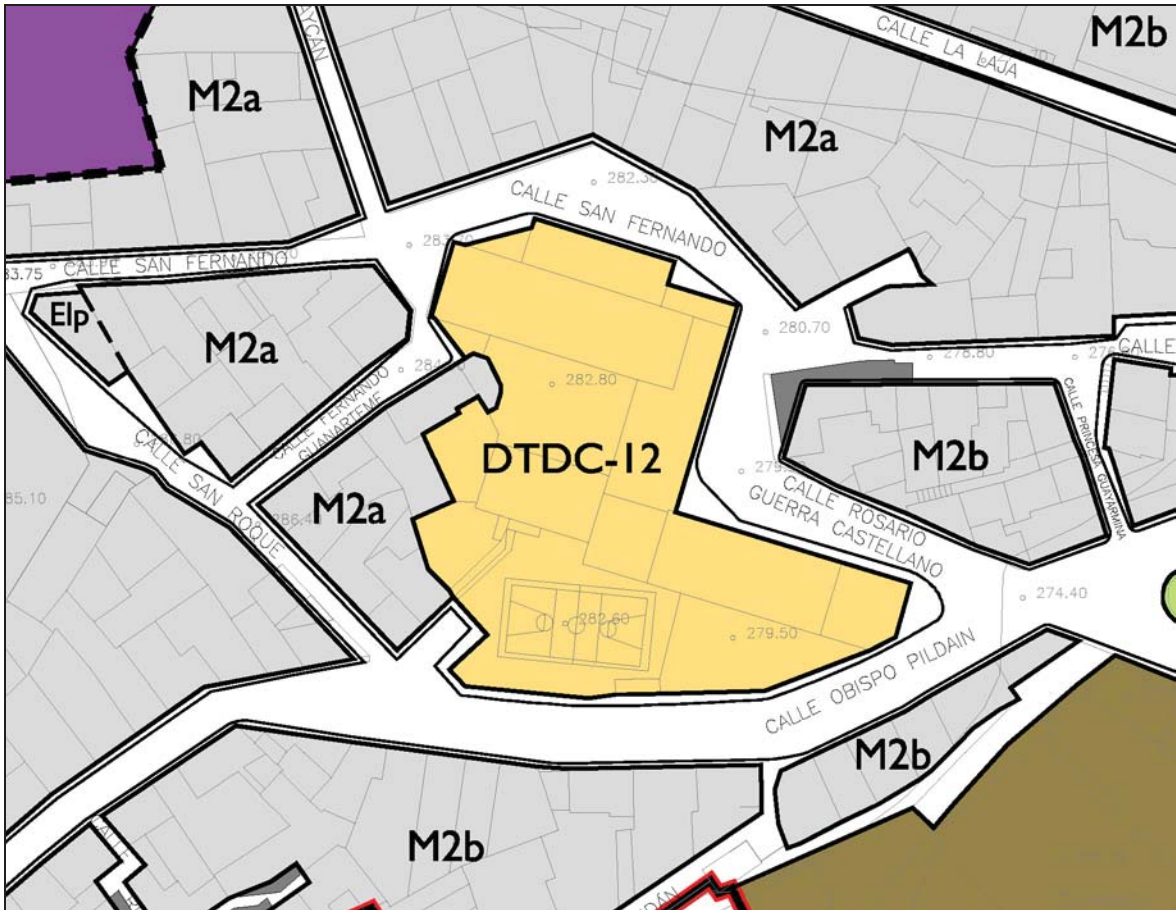
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Elemento protegido por el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Arucas, ficha nº 129. *Valoración y niveles de actuación* según lo definido en dicho Catálogo.

**DTDC-12 C.E.I.P. LA GOLETA**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Arucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>v</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>H06</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:1000
------------	---------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>2.418</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>2,00</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>65</b>	<b>Libre</b>

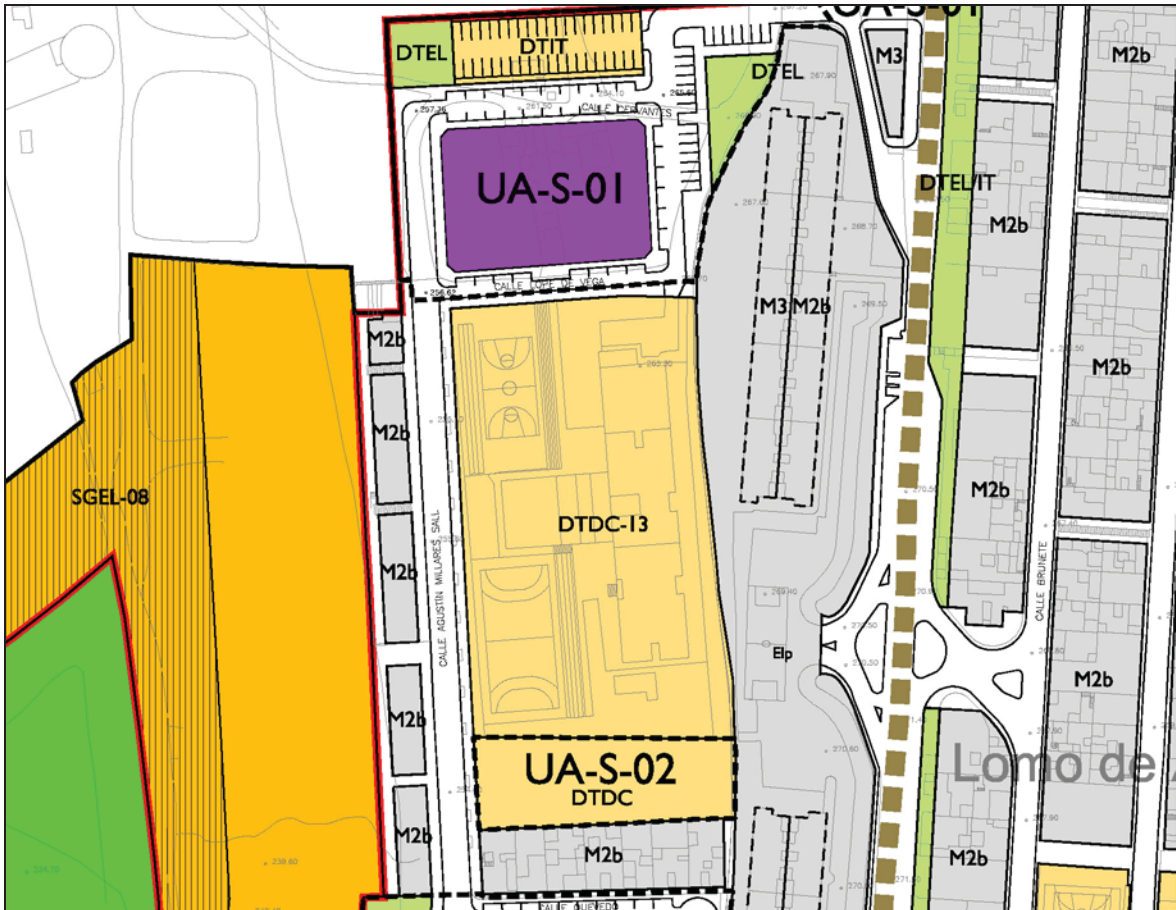
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

--

**DTDC-13 I.E.S. SANTIAGO SANTANA DÍAZ**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Lomo de Arucas</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>110/111</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:2000</b>
-------------------	----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>7.685</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>1,00</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>Libre</b>

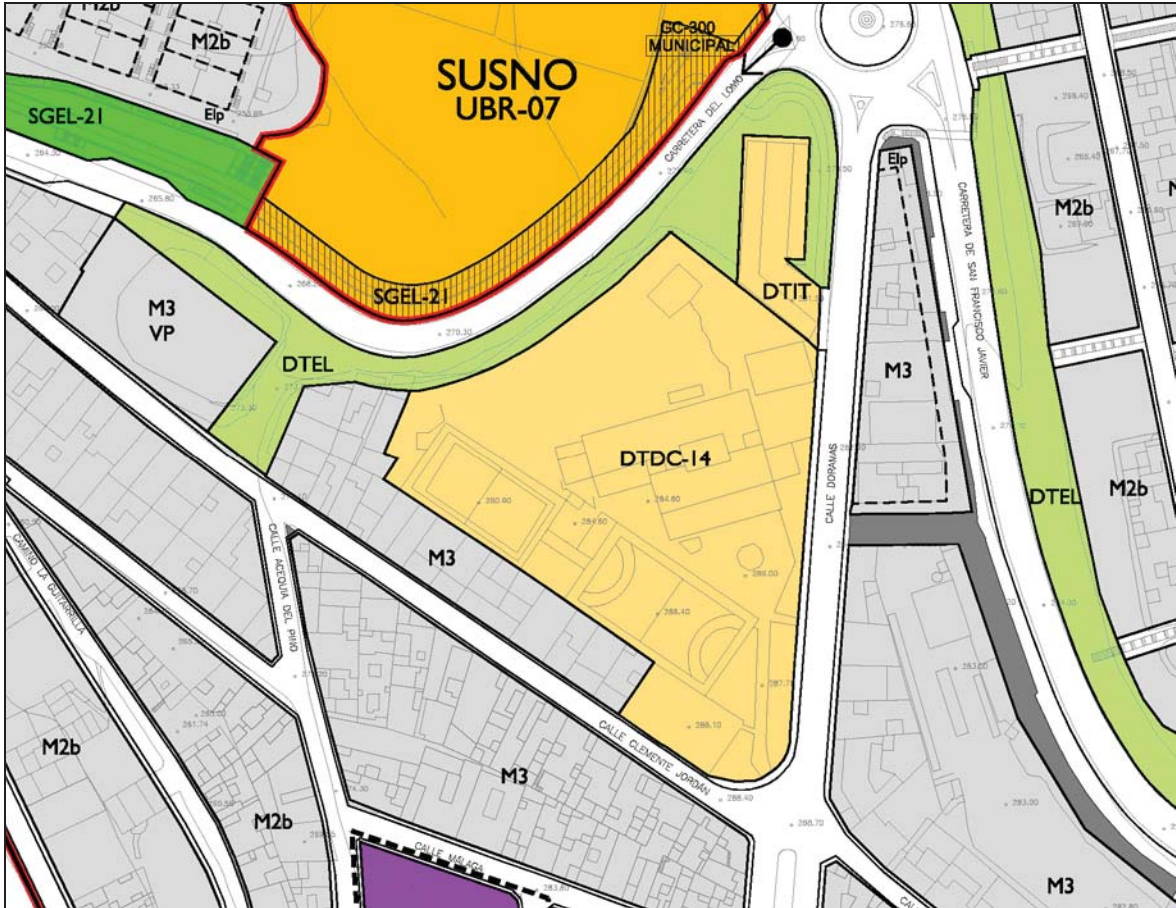
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

--

**DTDC-14 C.E.I.P. SANTIDAD**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Santidad Baja</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>J10/J11</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:2000</b>
-------------------	----------------------



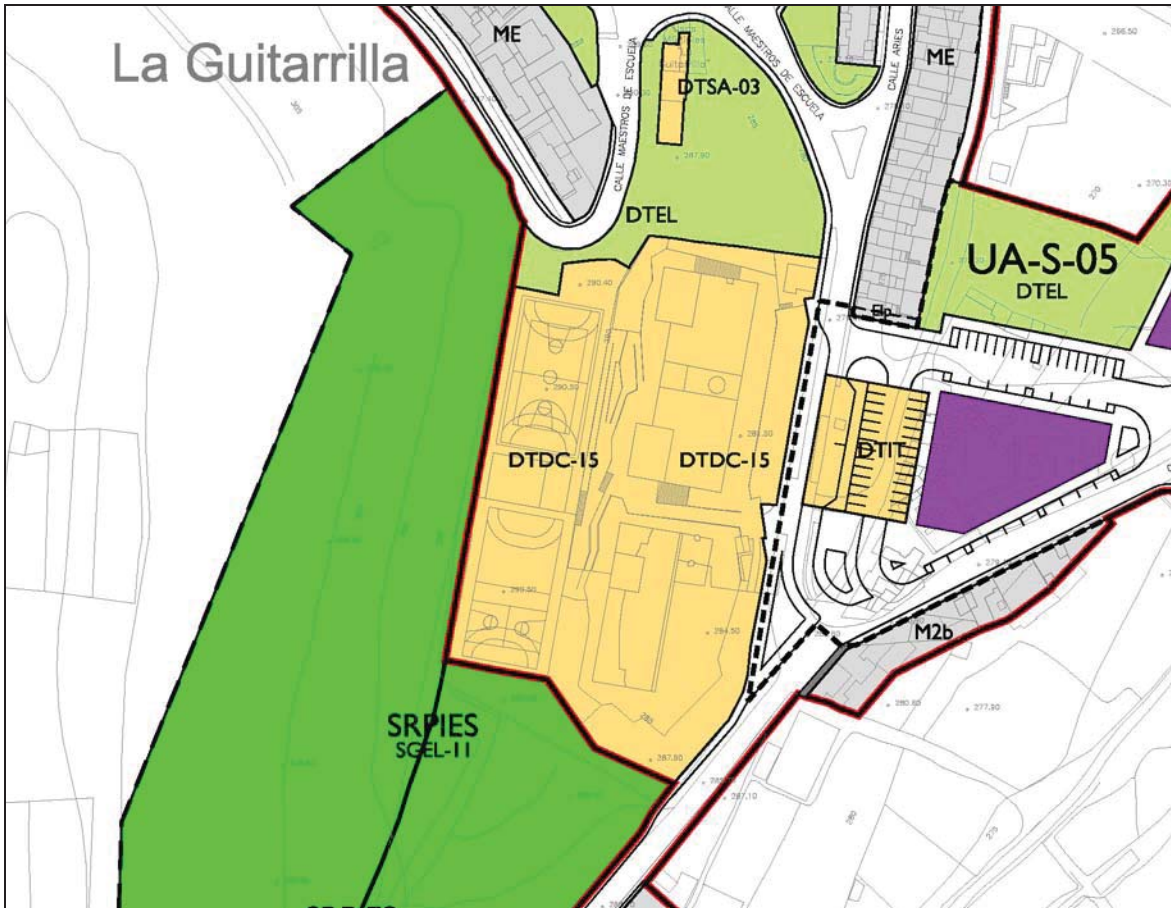
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>9.424</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>0,60</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>Libre</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

--

DTDC-15 C.E.I.P. OROBAL		
ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>La Guitarrilla</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>K10/K11</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:2000
------------	---------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>9.766</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>0,50</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>40</b>	<b>Libre</b>

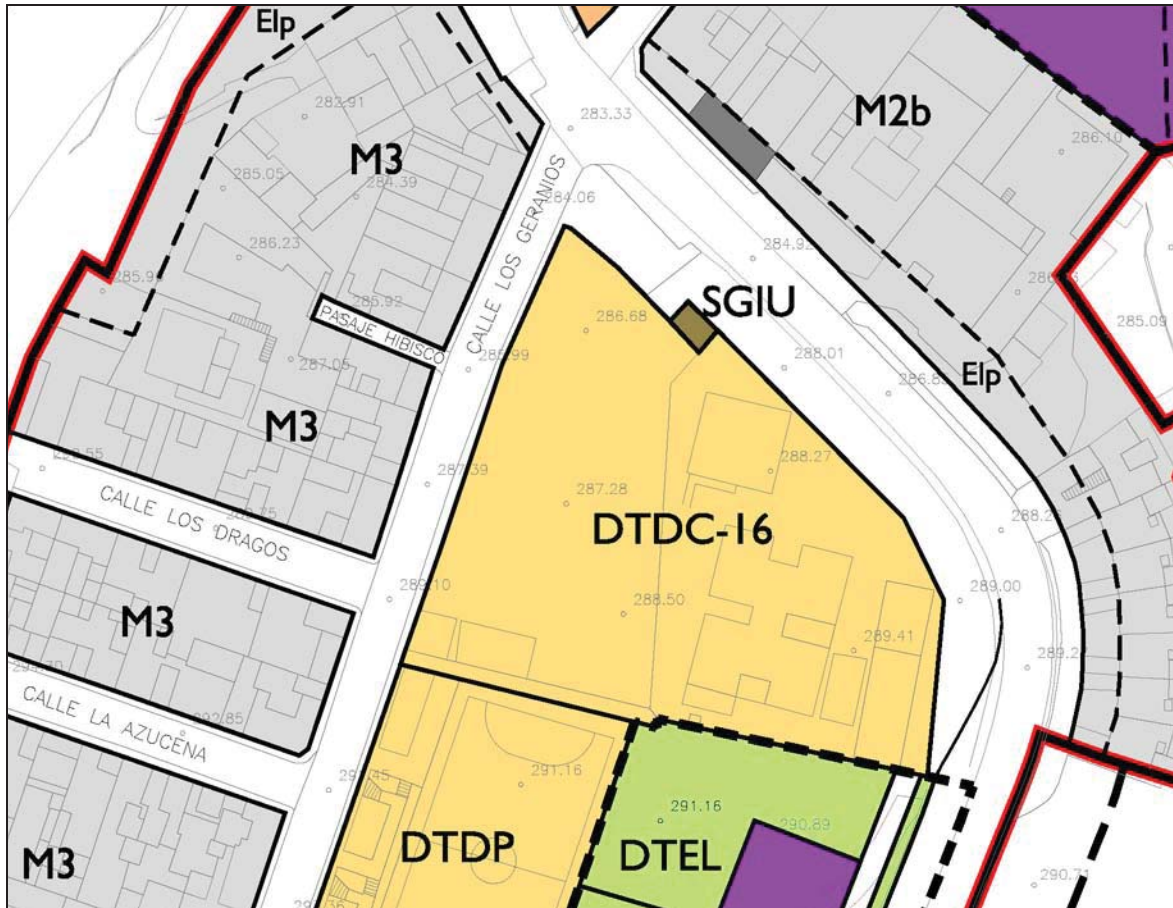
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

--

**DTDC-16 C.E.I.P. VISVIQUE**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
<b>3 (interior)</b>	<b>VisviQUE</b>	<b>VisviQUE</b>
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
<b>Urbano</b>	<b>Consolidado</b>	<b>K07</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>3.063</b>	<b>DC</b>	<b>DT</b>	<b>1,80</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>60</b>	<b>Libre</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

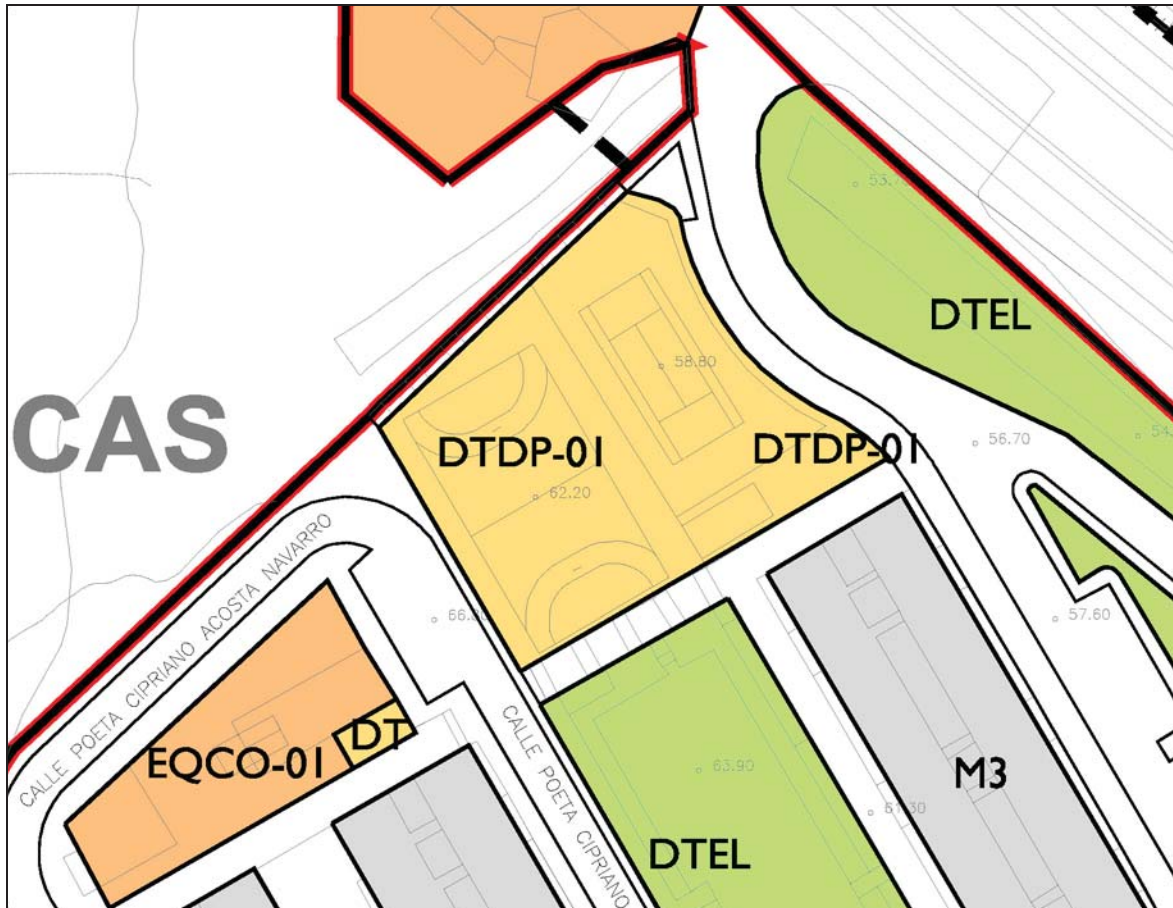
- La presente dotación se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-43, quedando afectada por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.
- La ocupación bajo rasante se establecerá por detrás de la línea límite de edificación que fije la Ley de carreteras.



**DTDP-01 INSTALACIONES DEPORTIVAS EN AVENIDA DE TINOCAS**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
<b>2 (Costa)</b>	<b>Tinocas</b>	<b>Tinocas</b>
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
<b>Urbano</b>	<b>Consolidado</b>	<b>E14/E15</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:1000
------------	---------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>2112</b>	<b>DP</b>	<b>DT</b>	<b>0,07</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>Libre</b>

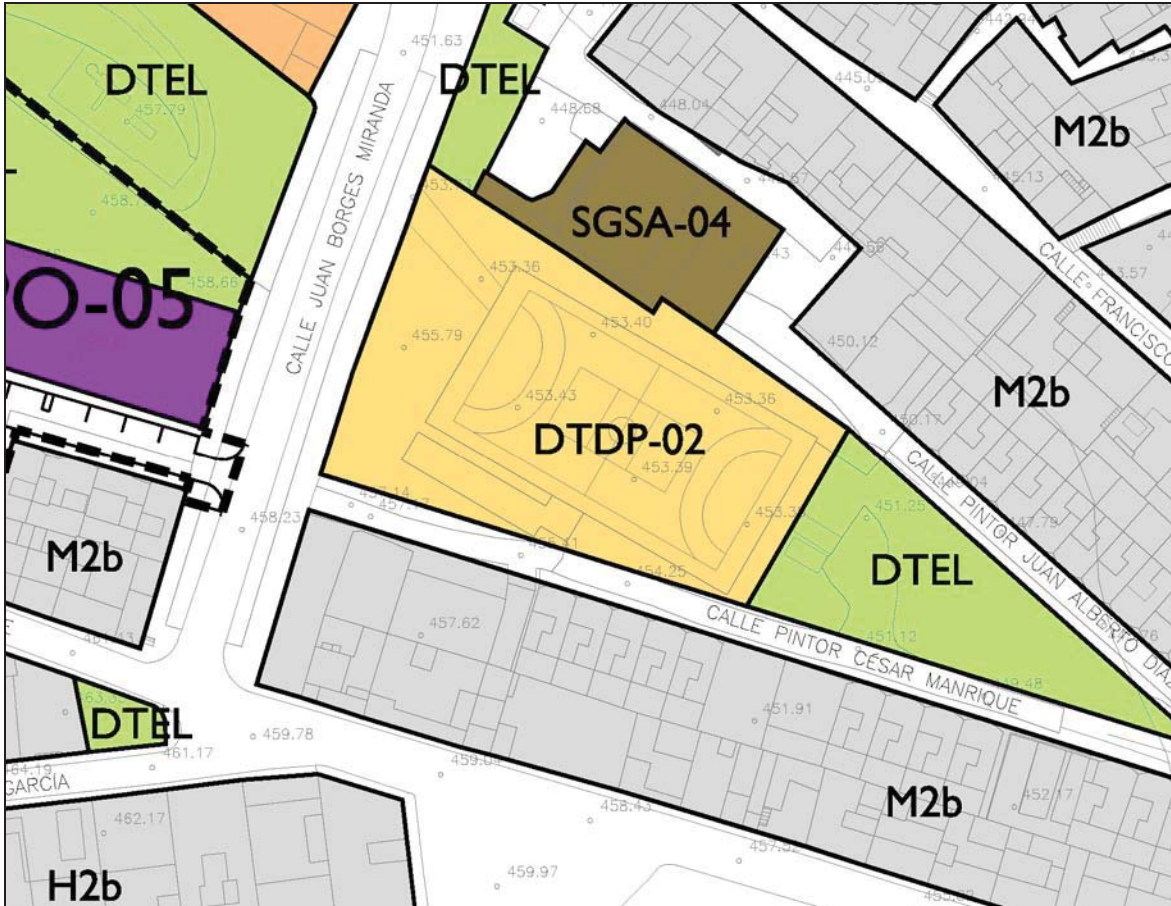
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Este ámbito se encuentra afectado por una zona de servidumbre acústica establecida en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, por lo que se deberá tener en cuenta a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos. Las iniciativas y proyectos complementarán las medidas que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

**DTDP-02 INSTALACIONES DEPORTIVAS EN CALLE JUAN BORGES MIRANDA**

ÁREA TERRITORIAL <b>3 (Interior)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Los Portales</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Los Portales</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>M06</b>

ORDENACIÓN Escala 1:1000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>2.189</b>	<b>DP</b>	<b>DT</b>	<b>1,00</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>Libre</b>

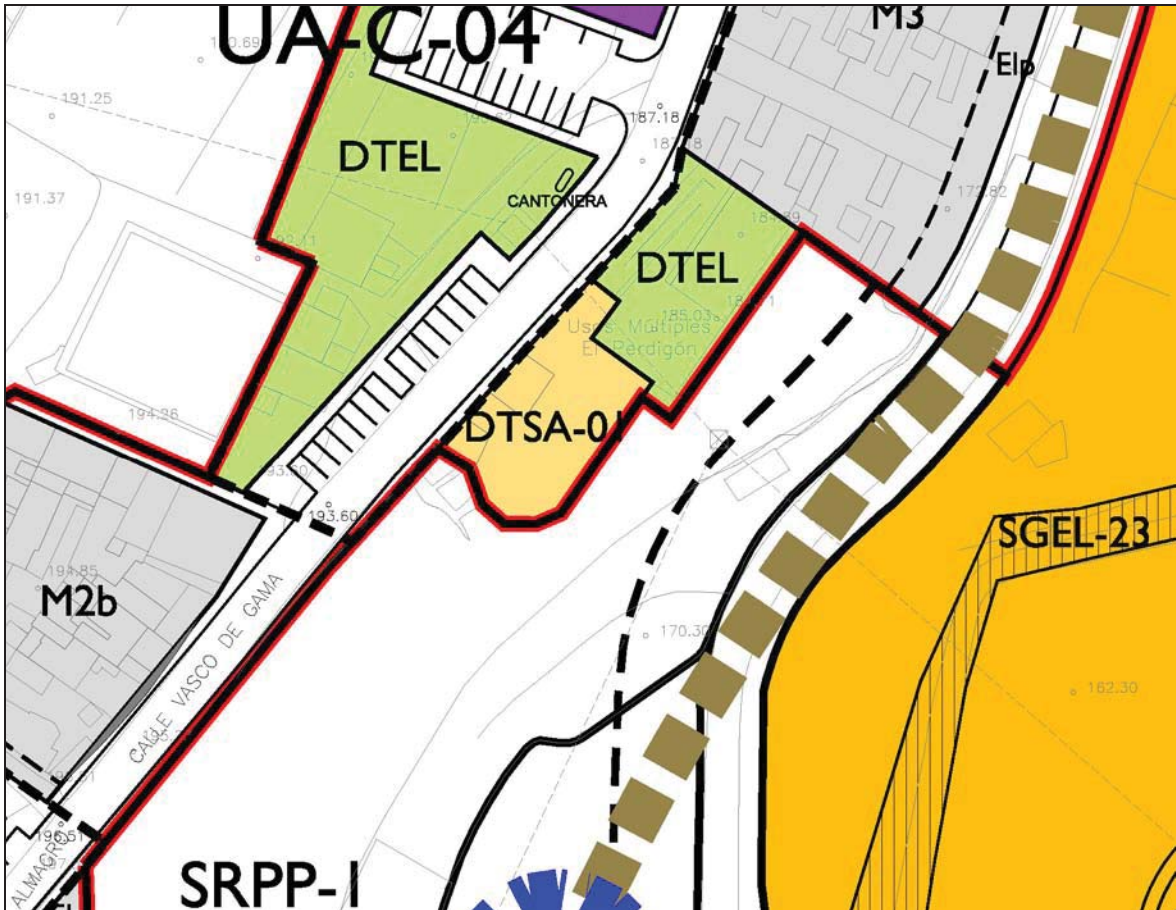
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Se permitirá la cubrición para el uso deportivo sin limitaciones de ocupación, estableciéndose una altura máxima de 12,00 m.

**DTSA-01 EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES EL PERDIGÓN**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Cardones</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>El Perdigón</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>GII</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
451	SA	DT	0	0	2	0	Libre

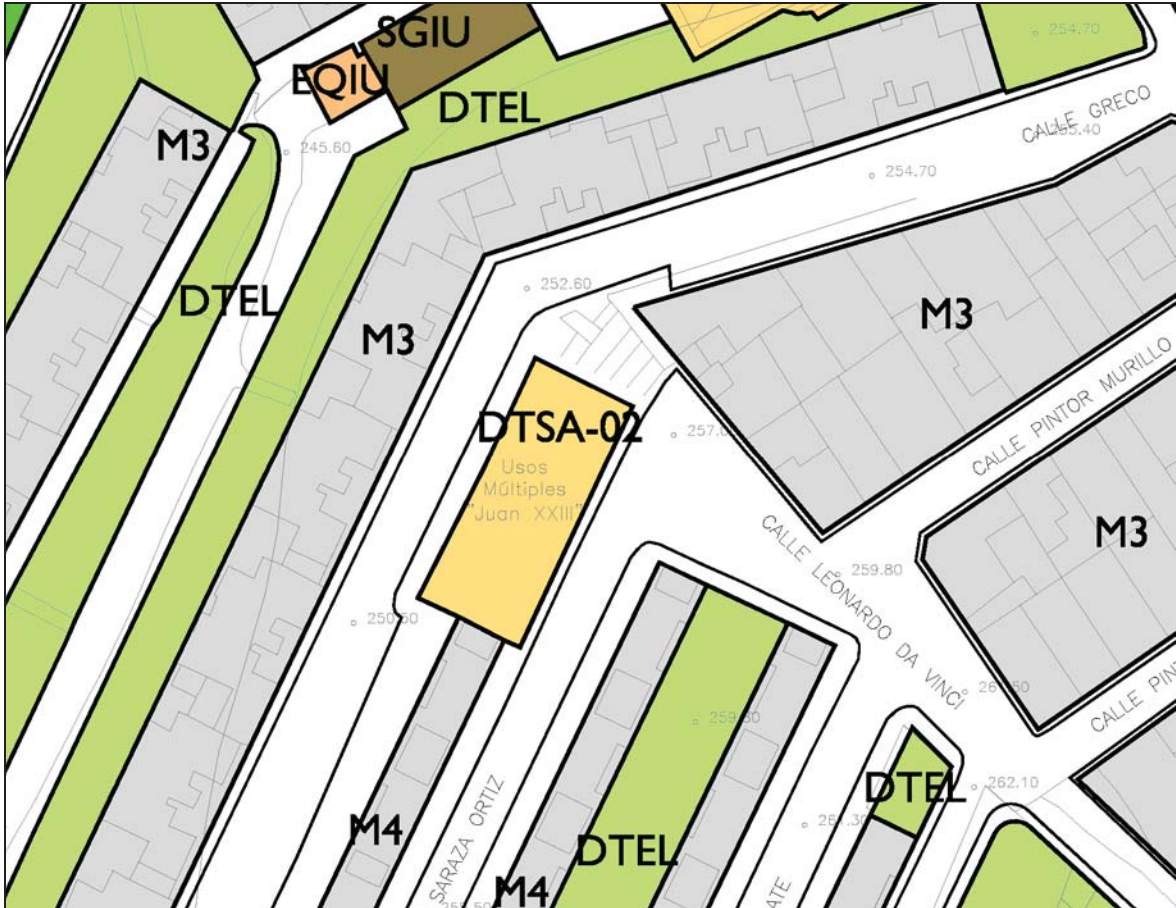
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Tratándose de una actuación ejecutada, los usos compatibles se disponen bajo rasante con respecto a la calle Vasco de Gama.
- La dotación de espacio libre sobre rasante tiene habilitadas áreas con vegetación de pequeño y mediano porte, así como elementos que permiten espacios de sombra. Además, está equipada con mobiliario urbano.

**DTSA-02 EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES JUAN XXIII**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
I (Centralidad)	Santidad	Juan XXIII
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	110

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
513	SA	DT	2,00	2	2	100	Libre

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

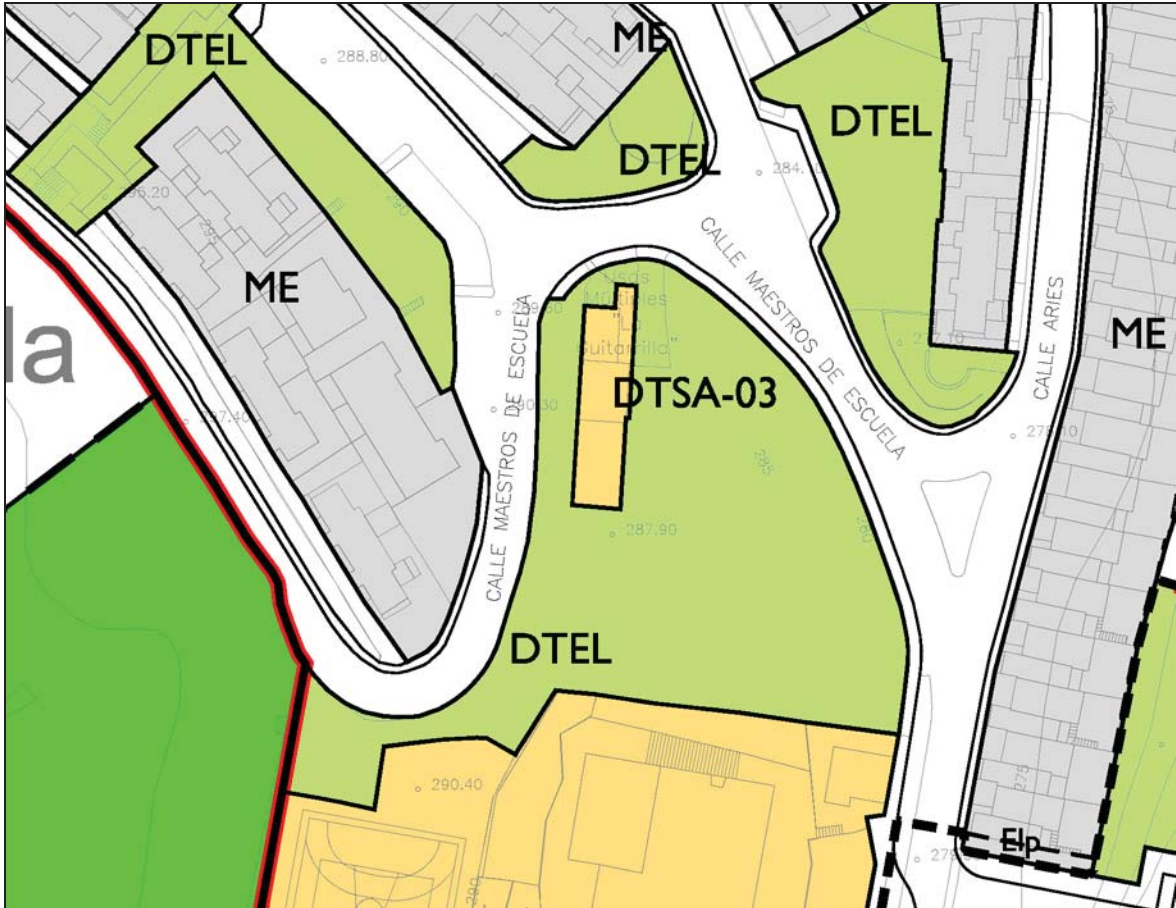
- La cubierta del edificio tendrá como uso el dotacional de espacio libre

**DTSA-03 ASOCIACIÓN DE VECINOS LA GUITARRILLA**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
I (Centralidad)	Santidad	La Guitarrilla
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	K11

ORDENACIÓN

Escala 1:1.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
183	SA	DT	2,00	2	2	100	Libre

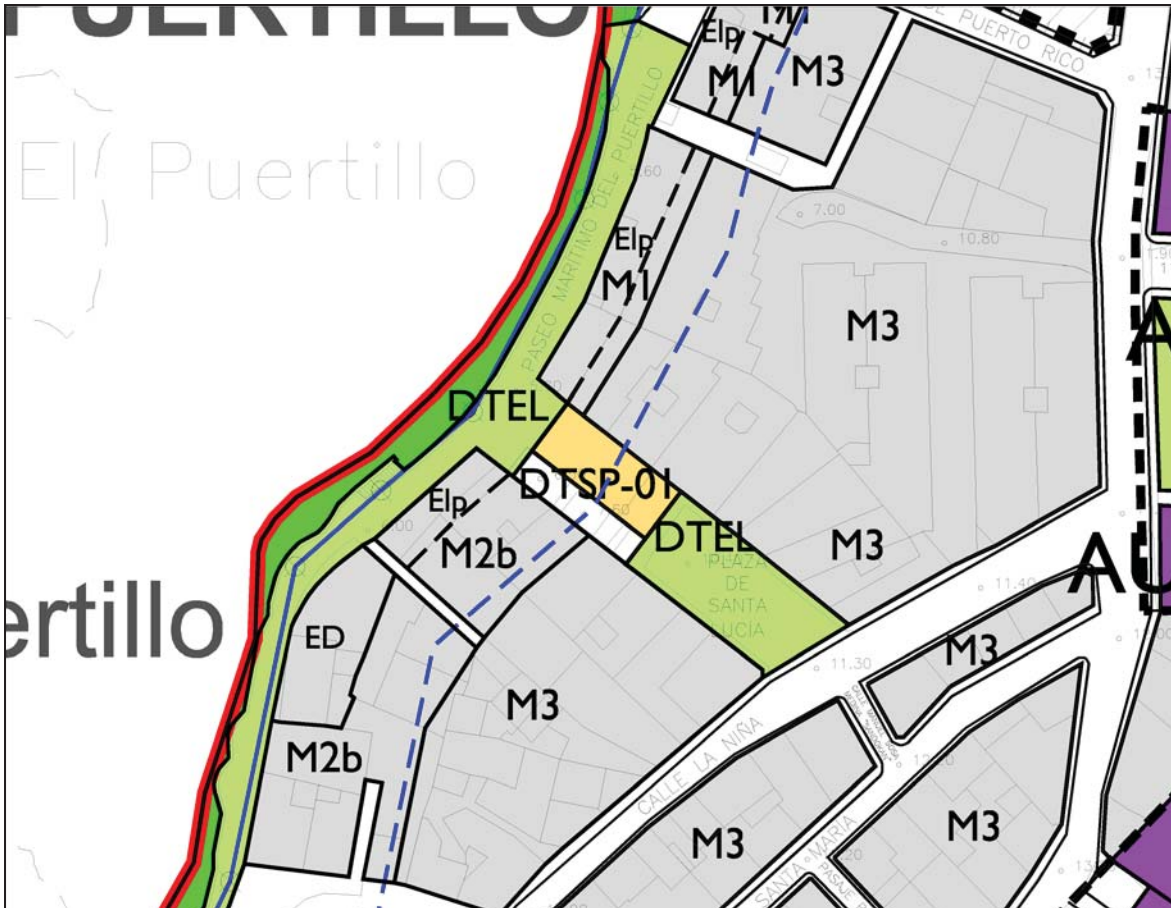
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

--

**DTSP-01 PUESTO DE LA CRUZ ROJA EN EL PUERTILLO**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
2 (Costa)	El Puertillo	El Puertillo
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	A06/B06

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
148	SP	DT	1,00	I	I	100	Libre

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Al estar parte de la parcela en terrenos de servidumbre de protección, deberá tenerse en cuenta que los usos propuestos en la zona de servidumbre de protección cumplirán con lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988 de Costas, modificada por la Ley 2/2013 de Protección y Uso Sostenible del Litoral, debiendo contar con la autorización de la Comunidad Autónoma.
- Los parámetros relativos a coeficiente de edificabilidad máximo y ocupación máxima s/r se aplicarán con respecto al Paseo Marítimo del Puertillo.
- Este ámbito se encuentra afectado por una zona de servidumbre acústica establecida en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, por lo que se deberá tener en cuenta a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos. Las iniciativas y proyectos complementarán las medidas que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

**Art. 178 Normativa específica de aplicación en parcelas calificadas como Equipamiento en suelo urbano**

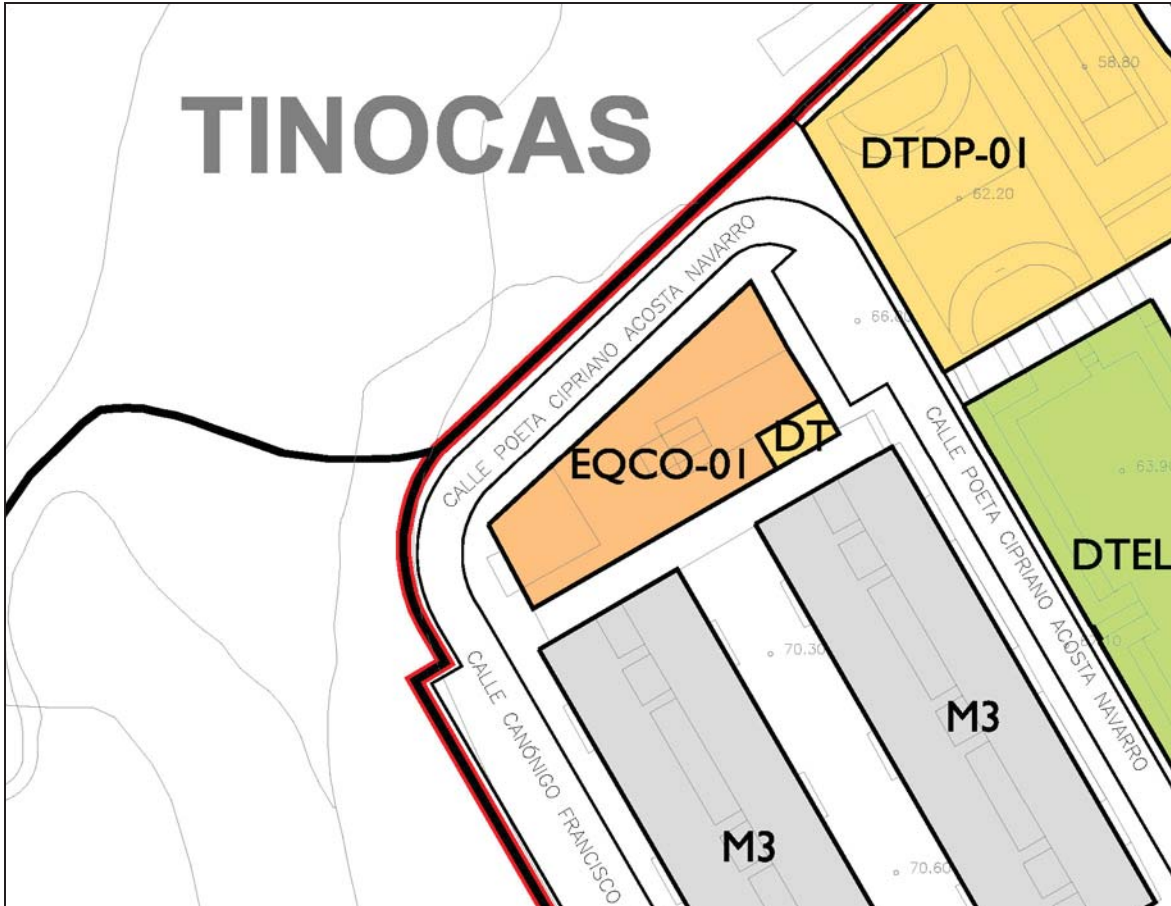
I. Los Equipamientos que a continuación se relacionan quedaran regulados con las siguientes normas de uso y edificación:

**EQCO-01 COMERCIAL EN CALLE POETA CIPRIANO ACOSTA NAVARRO, 2**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
<b>2 (Costa)</b>	<b>Tinocas</b>	<b>Tinocas</b>
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
<b>Urbano</b>	<b>Consolidado</b>	<b>E14</b>

ORDENACIÓN

Escala 1:1.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>700</b>	<b>CO</b>	<b>EQ</b>	<b>0,60</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>55</b>	<b>Libre</b>

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

--

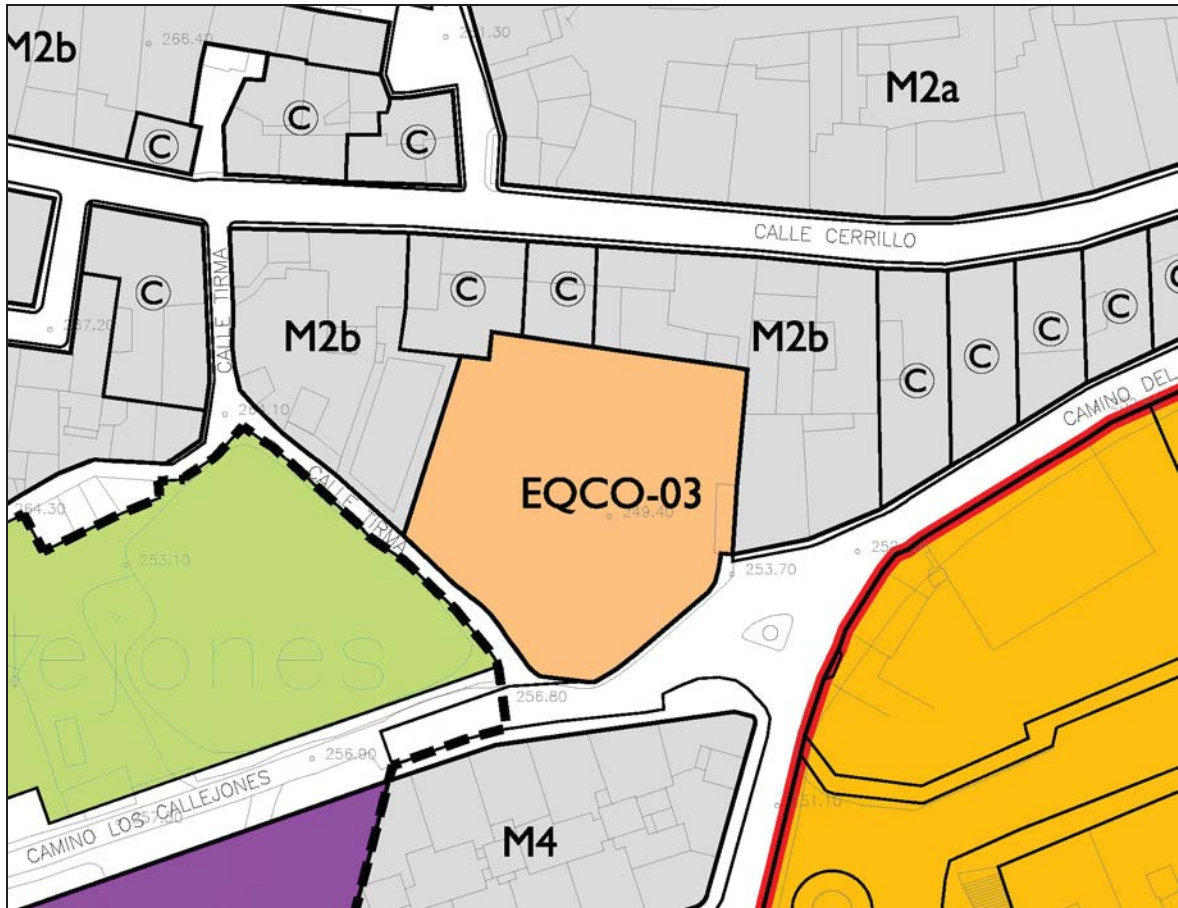




**EQCO-03 COMERCIAL EN CAMINO DE LOS CALLEJONES, 4**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Arucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Arucas Casco</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>H07</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>1.511</b>	<b>CO</b>	<b>EQ</b>	<b>0,40</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>Libre</b>

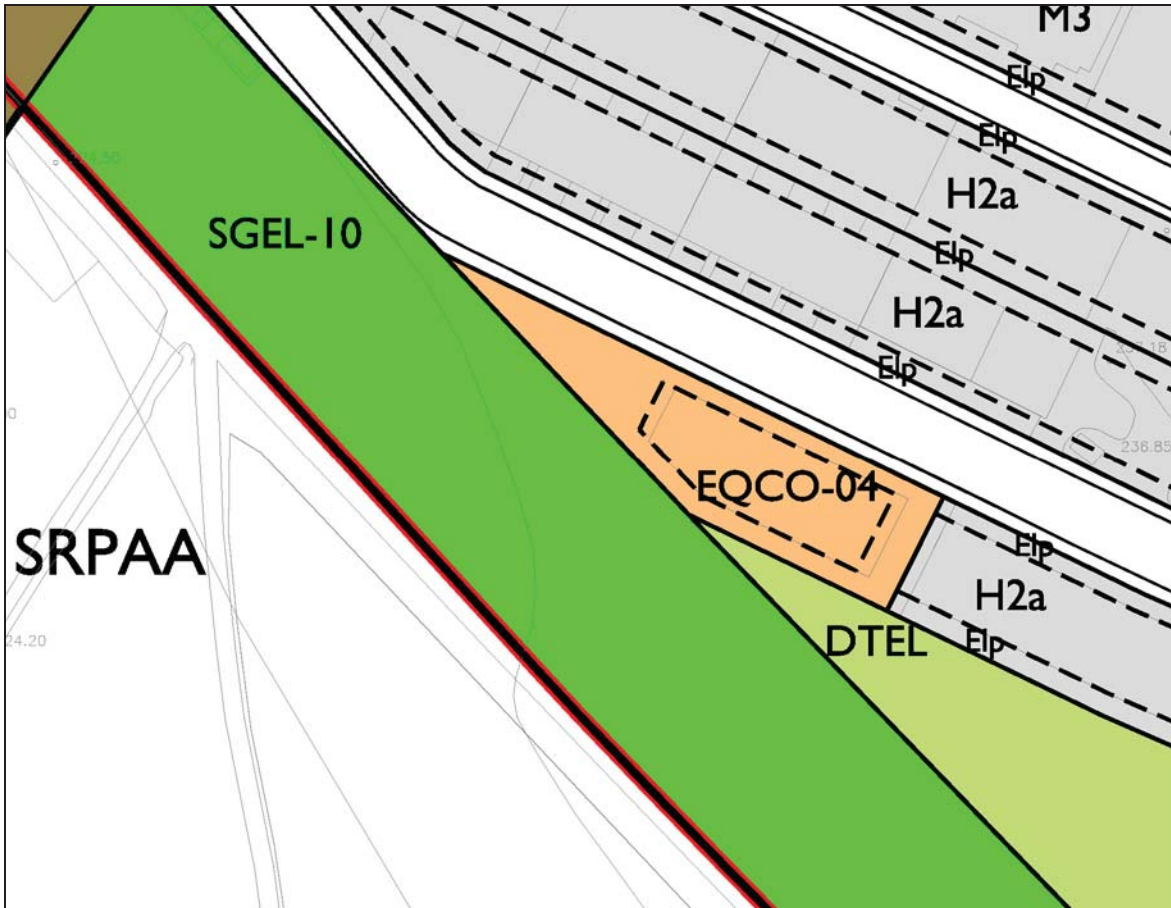
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

--

**EQCO-04 COMERCIAL EN CALLE ESCUDERO SANCHO PANZA**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Aruca</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Santidad Baja</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>109</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>922</b>	<b>CO</b>	<b>EQ</b>	<b>0,40</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Retranqueo frontal 2,50 m.
- Retranqueo posterior 3,00 m.
- Retranqueos laterales 6,00 m.

**EQCO-05 COMERCIAL EN CALLE JUAN ORTIZ DE ZÁRATE, 2**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Aruacas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Santidad Baja</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>110</b>

ORDENACIÓN Escala 1:1.000



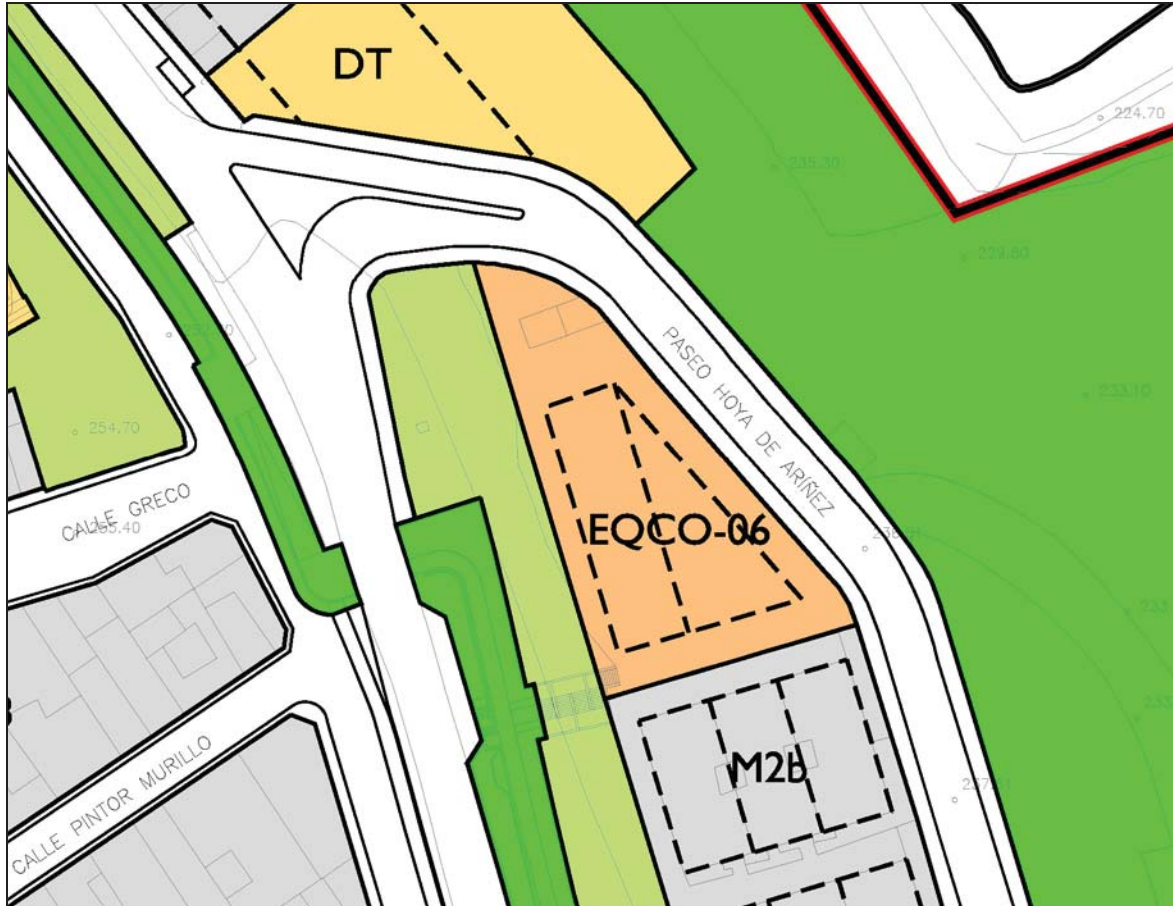
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
279	CO	EQ	2,00	2	2	Libre	Libre

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

**EQCO-06 COMERCIAL EN PASEO HOYA DE ARÍÑEZ I**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Aucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Hoya de Aríñez</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>110</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:1.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>1.333</b>	<b>CO</b>	<b>EQ</b>	<b>0,45</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>45</b>	<b>Libre</b>

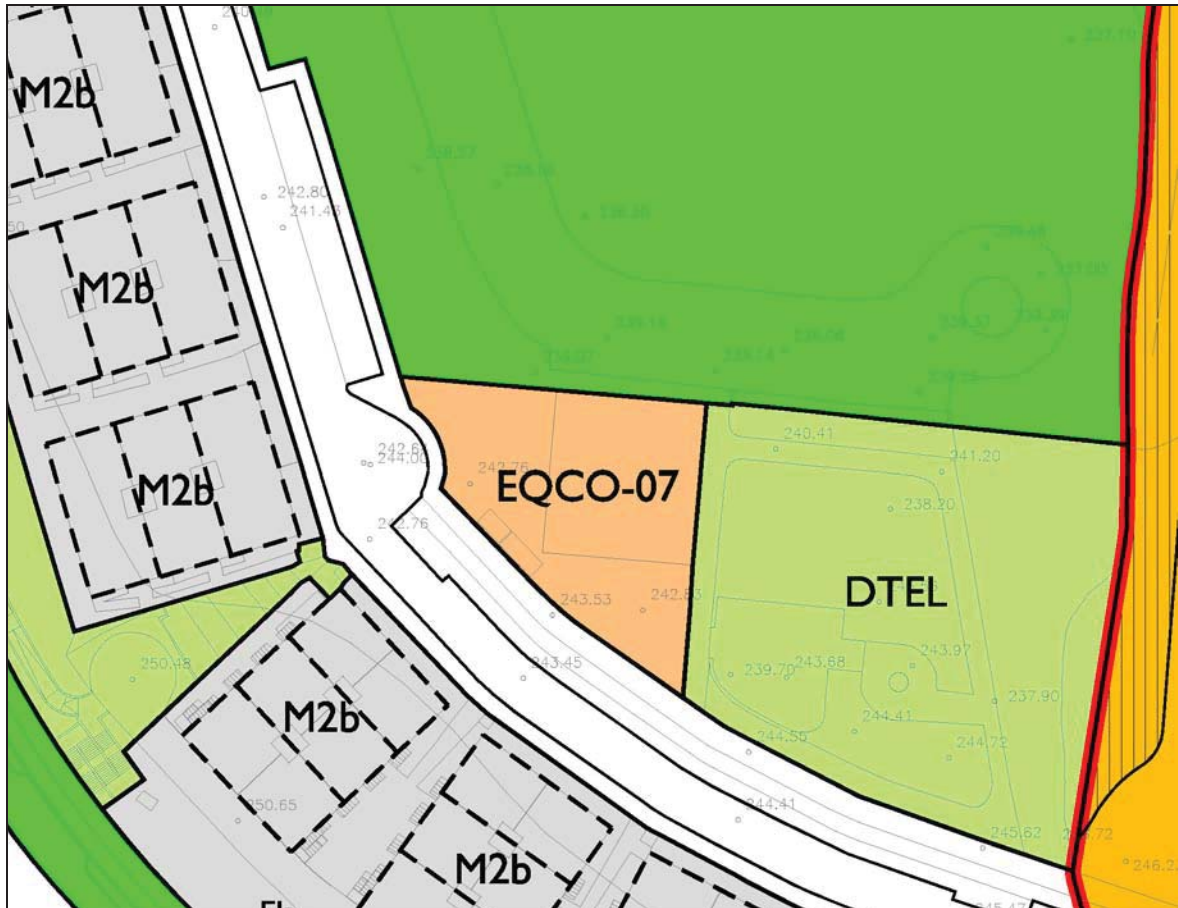
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Retranqueo frontal 4,50 m.
- Retranqueo trasero 3,50 m.
- Retranqueos laterales 5,00 m.
- Longitud máxima a fachada hacia el Paseo de Hoya de Aríñez 38,00 m.
- En lo posible, el volumen edificado mantendrá el criterio de escalonamiento de las edificaciones residenciales contiguas en Hoya de Aríñez.

**EQCO-07 COMERCIAL EN PASEO HOYA DE ARÍÑEZ II**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Arucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Hoya de Aríñez</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>110</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>858</b>	<b>CO</b>	<b>EQ</b>	<b>0,72</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>50</b>	<b>Libre</b>

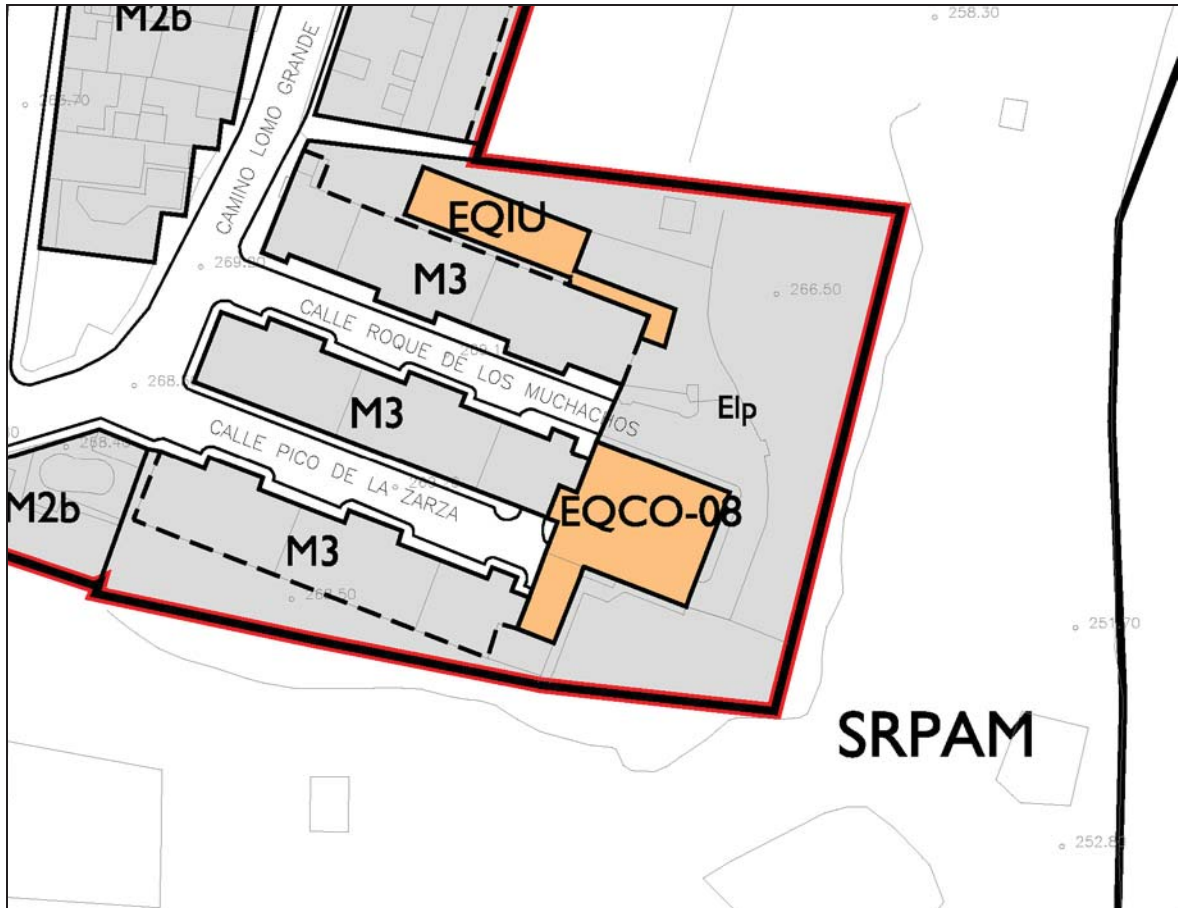
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Altura máxima de la edificación a cara superior de forjado = 7,50 m.
- Posibilidad de subdivisión con una parcela mínima de 120 m<sup>2</sup>.
- La disposición de los volúmenes se adaptará a la topografía del terreno. En ningún caso, el forjado de cubierta podrá sobrepasar la rasante de la vía, midiendo su altura respecto a la rasante del terreno.

**EQCO-08 COMERCIAL EN CALLE ROQUE DE LOS MUCHACHOS**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Aruca</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Urbanización San Francisco Javier</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>J11/J12</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
377	CO	EQ	1,00	1	2	100	Libre

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

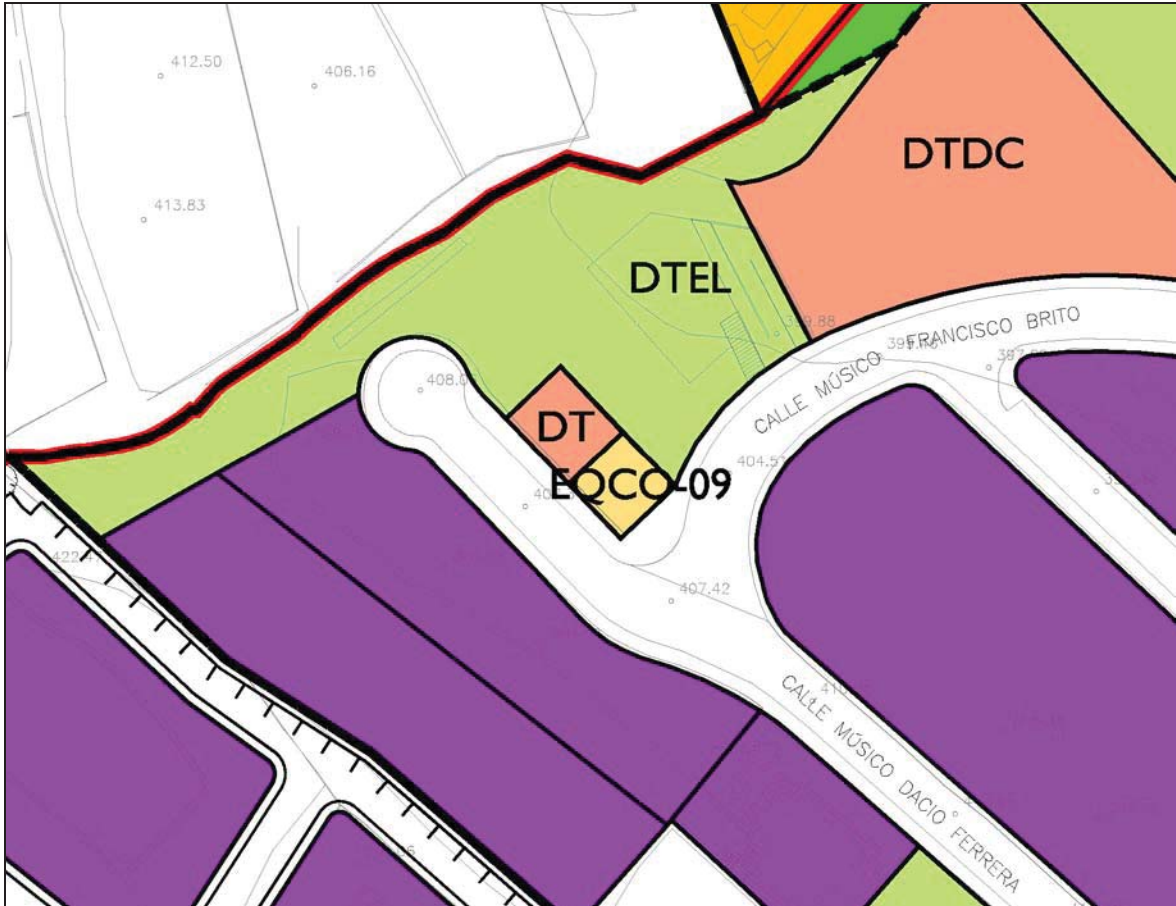
--

**EQCO-09 COMERCIAL EN CALLE MÚSICO FRANCISCO BRITO**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
<b>3 (Interior)</b>	<b>Los Portales</b>	<b>Los Portales</b>
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
<b>Urbano</b>	<b>Consolidado</b>	<b>L06</b>

ORDENACIÓN

Escala 1:1.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>100</b>	<b>CO</b>	<b>EQ</b>	<b>1,70</b>	<b>2</b>	<b>Libre</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

--

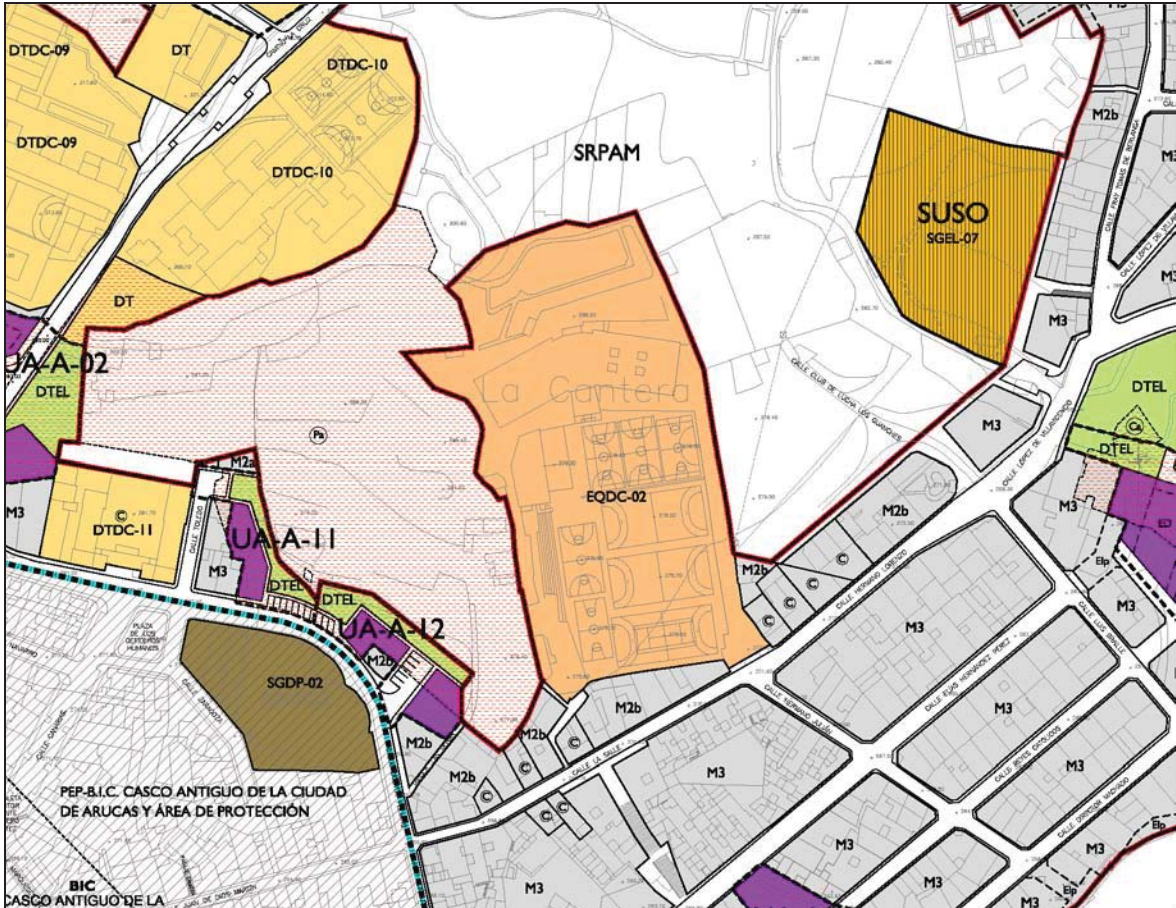


**EQDC-02 C.P.E.I.P.S. LA SALLE**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Arucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Arucas Casco</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>H09</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:3.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
15.775	DC	----	0,65	3	2	25	Libre

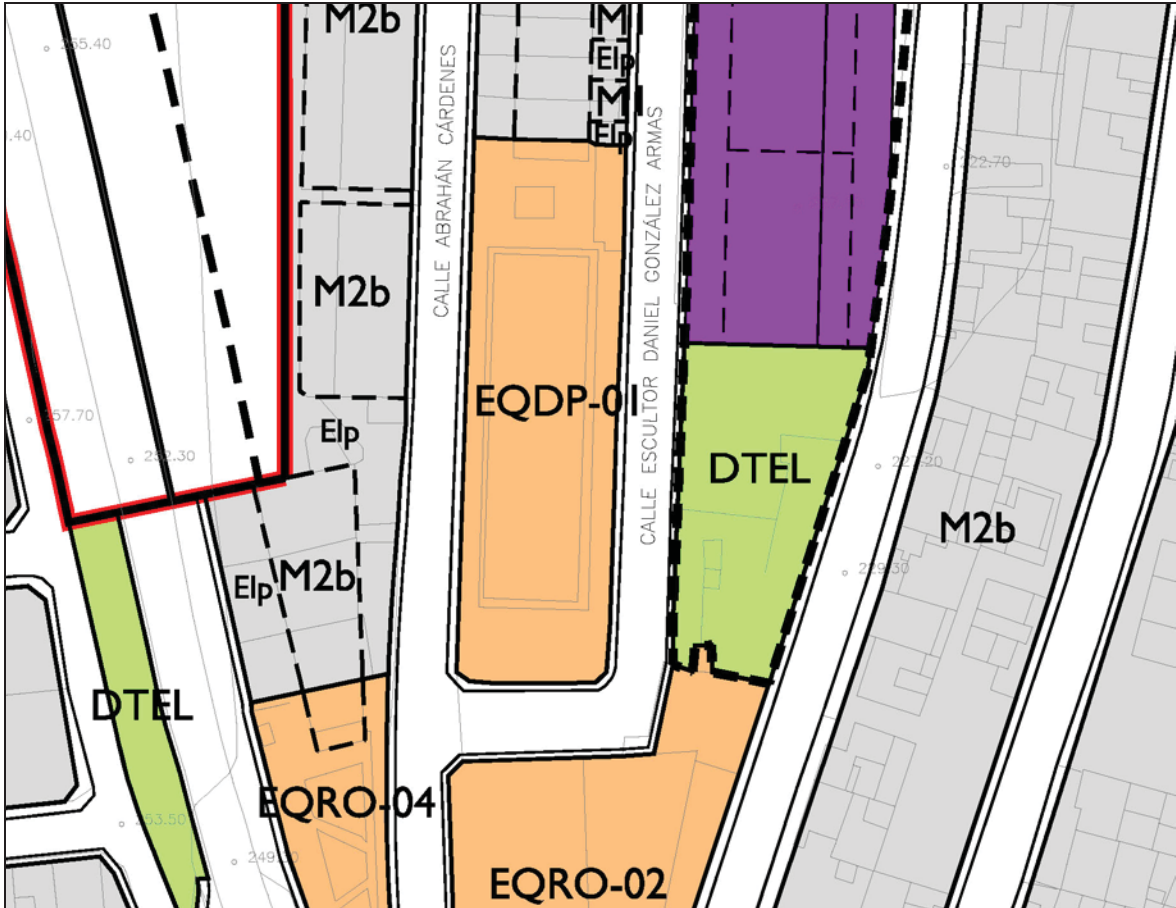
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Como usos compatibles se permiten todos aquellos usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad docente.
- El edificio principal existente, destinado a aula, cuenta con una superficie construida de unos 7.000 m., estando el resto de la edificabilidad destinada a usos complementarios a la actividad docente.
- Se establece una altura máxima de 3 plantas para nuevas edificaciones, respetándose la altura máxima del edificio principal existente.

**EQDP-01 DEPORTIVO EN URBANIZACIÓN. SAN FRANCISCO JAVIER**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Arucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Urbanización San Francisco Javier</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>J11</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:1.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>1.441</b>	<b>DP</b>	<b>EQ</b>	<b>0,30</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>Libre</b>

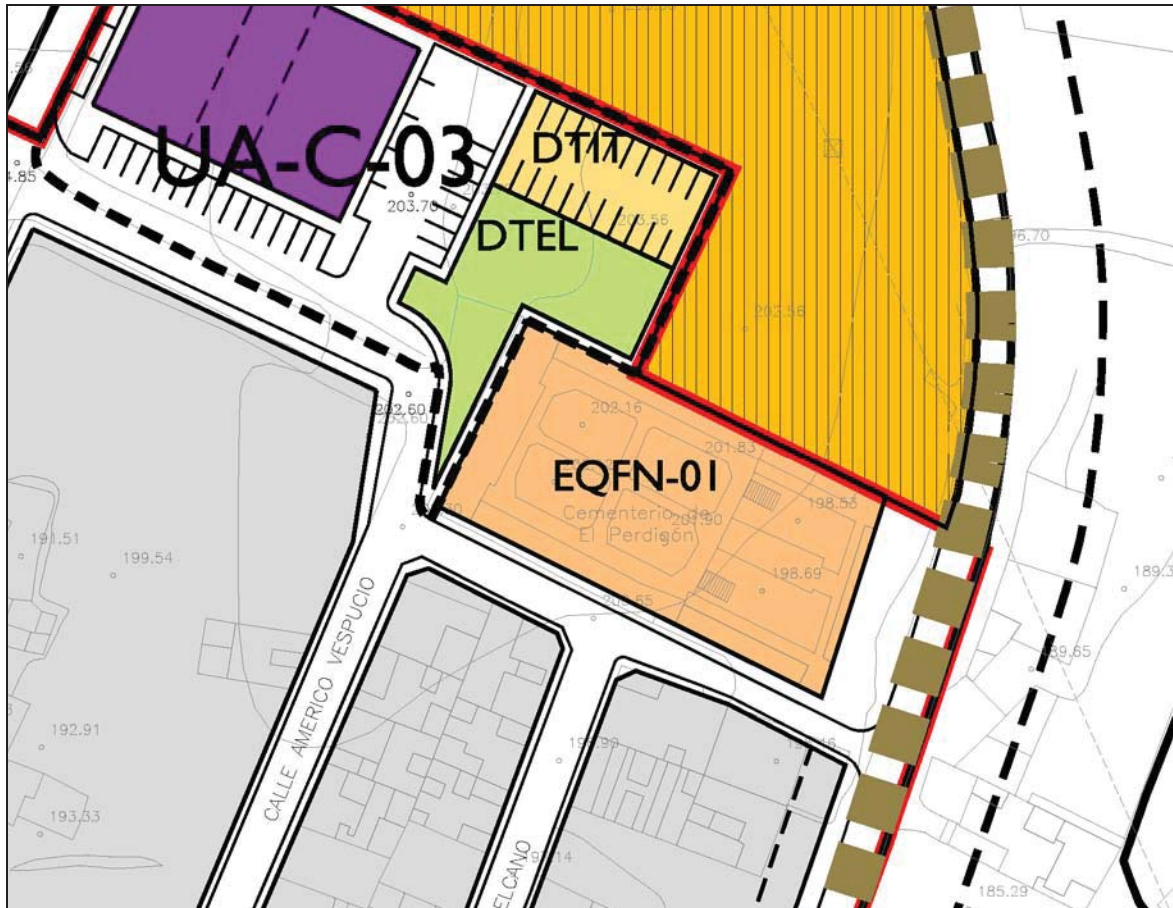
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

--

**EQFN-01 CEMENTERIO CATÓLICO DE EL PERDIGÓN**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Cardones</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>El Perdigón</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>G12</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:1.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>1.501</b>	<b>FN</b>	<b>EQ</b>	---	<b>1</b>	---	---	---

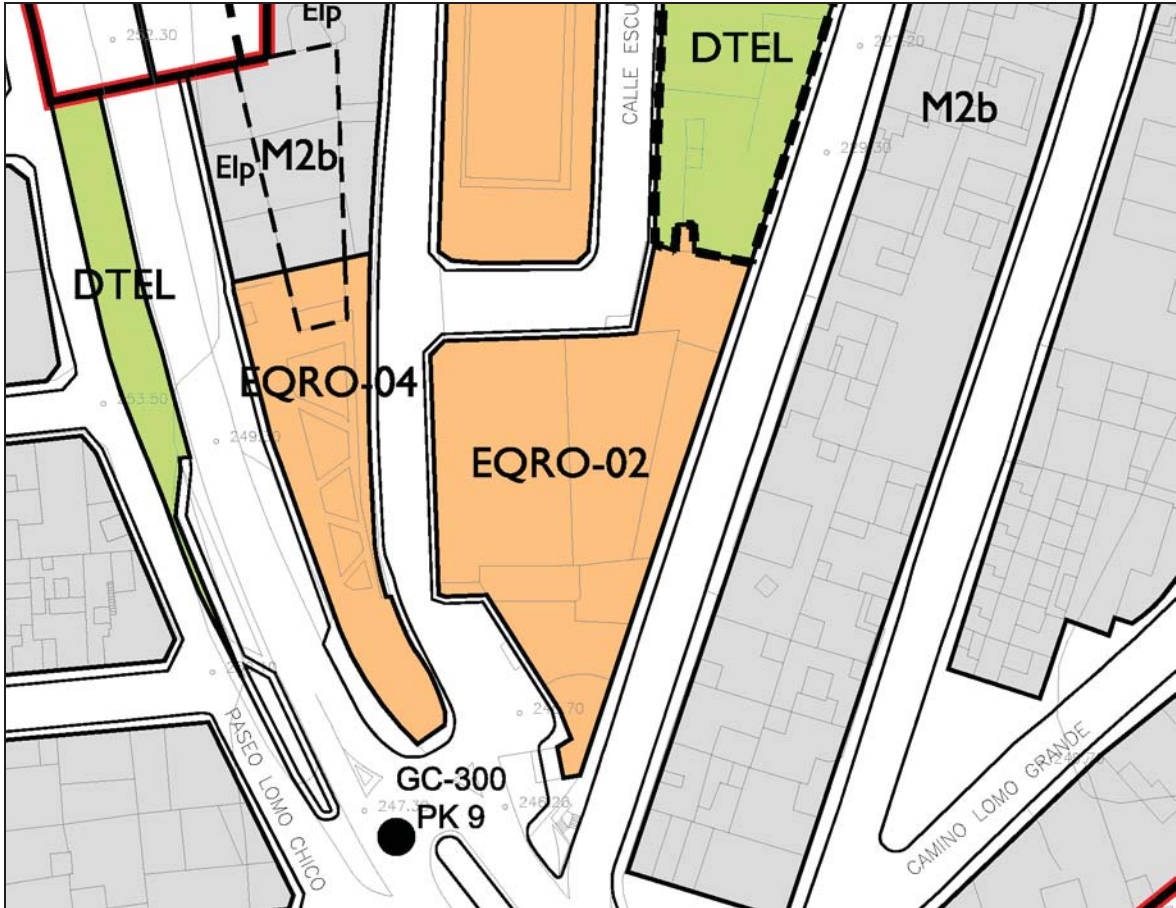
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- El presente equipamiento se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-301, quedando afectado por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.
- Se permiten ampliaciones, siempre que sean posibles, según las necesidades de uso del cementerio.

**EQRO-02 SALA DE FIESTAS EN CALLE ABRAHÁN CÁRDENES**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Urbanización San Francisco Javier</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>JII</b>

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m²s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m²c/m²s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>1.499</b>	<b>RO</b>	<b>RC</b>	---	---	---	---	---

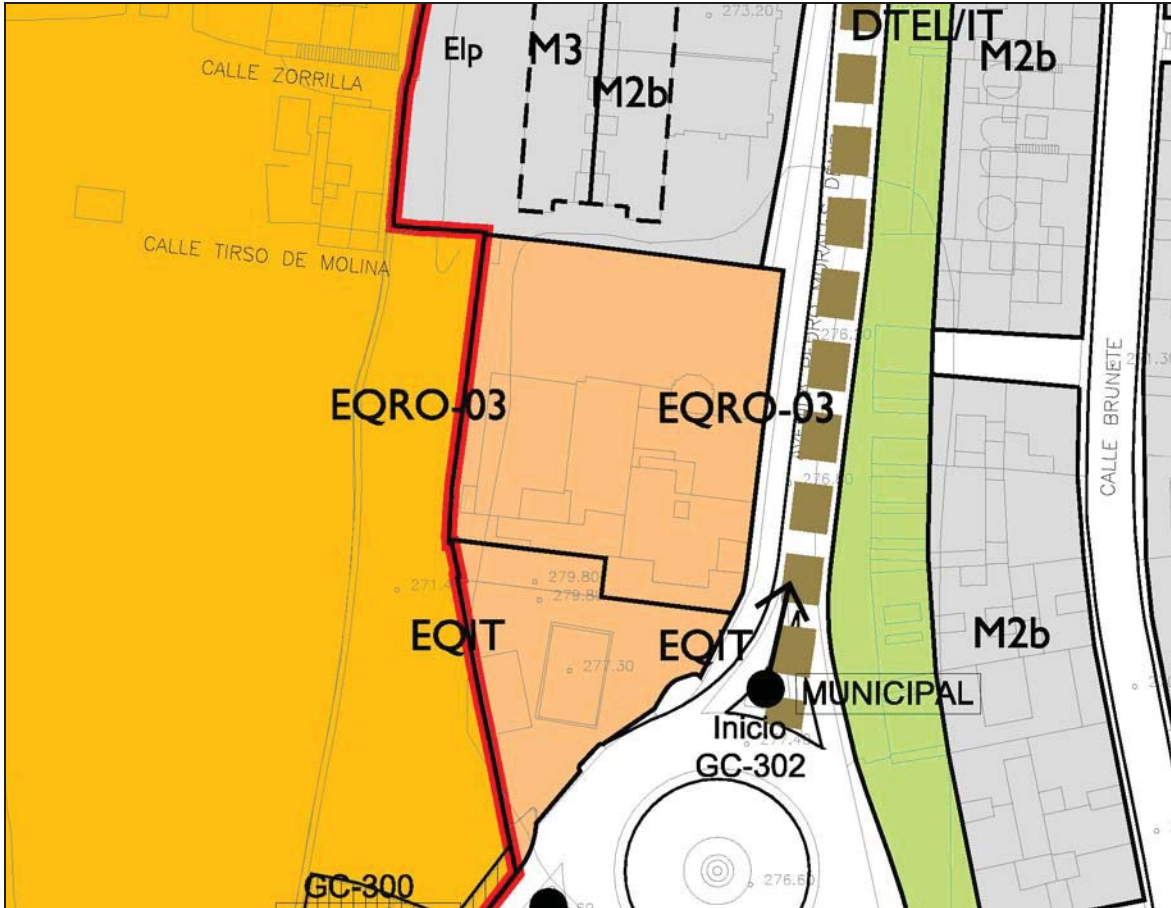
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- A los efectos de edificabilidad, se mantiene la volumetría existente para los usos ordenados.
- Se permite todo tipo de obras, siempre que no supongan aumento del volumen que existe en la actualidad.
- Tal como se recoge en el Tomo 10 de los Anexos, según la legislación del Ruido aplicable, el área acústica del ámbito se encuentra colindante con otra área acústica con una diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superior a 5 dB(A), por lo que se estudiará la transición entre ambas con el fin de dar cumplimiento a dichos objetivos de calidad acústica.

**EQRO-03 RESTAURANTE EL MESÓN**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Lomo de Arucas</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>110/111</b>

ORDENACIÓN Escala 1:1.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
1.715	RO	IT	1,00	2	1	50	Libre

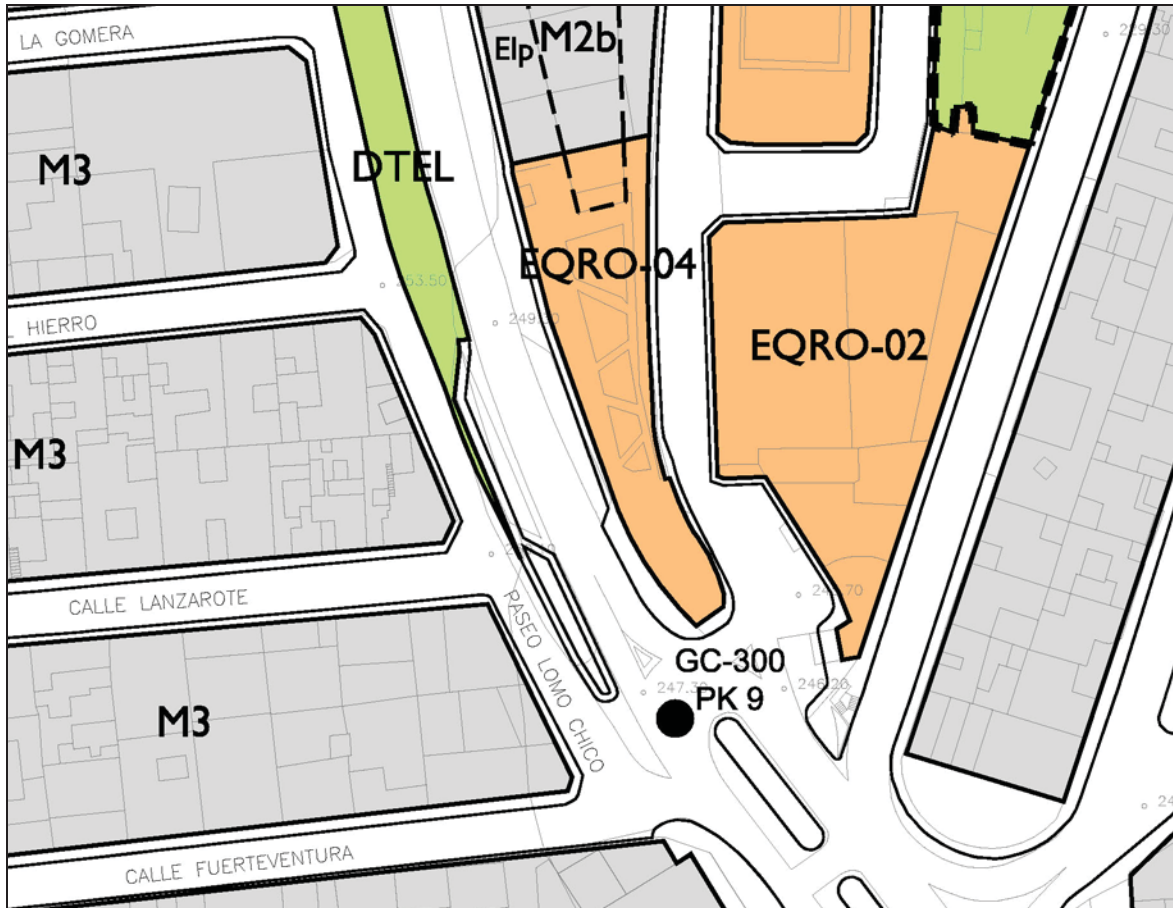
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- El presente equipamiento se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-300, quedando afectado por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.
- Uso Restauración y Ocio (RO) en la subcategoría de Bar-Cafetería y Restaurante.

**EQRO-04 RESTAURANTE EN CALLE ABRAHÁN CÁRDENES**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Santidad</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Lomo de Arucas</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>110/111</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:1.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
712	RO	RC	0,15	2	1	8,5	---

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

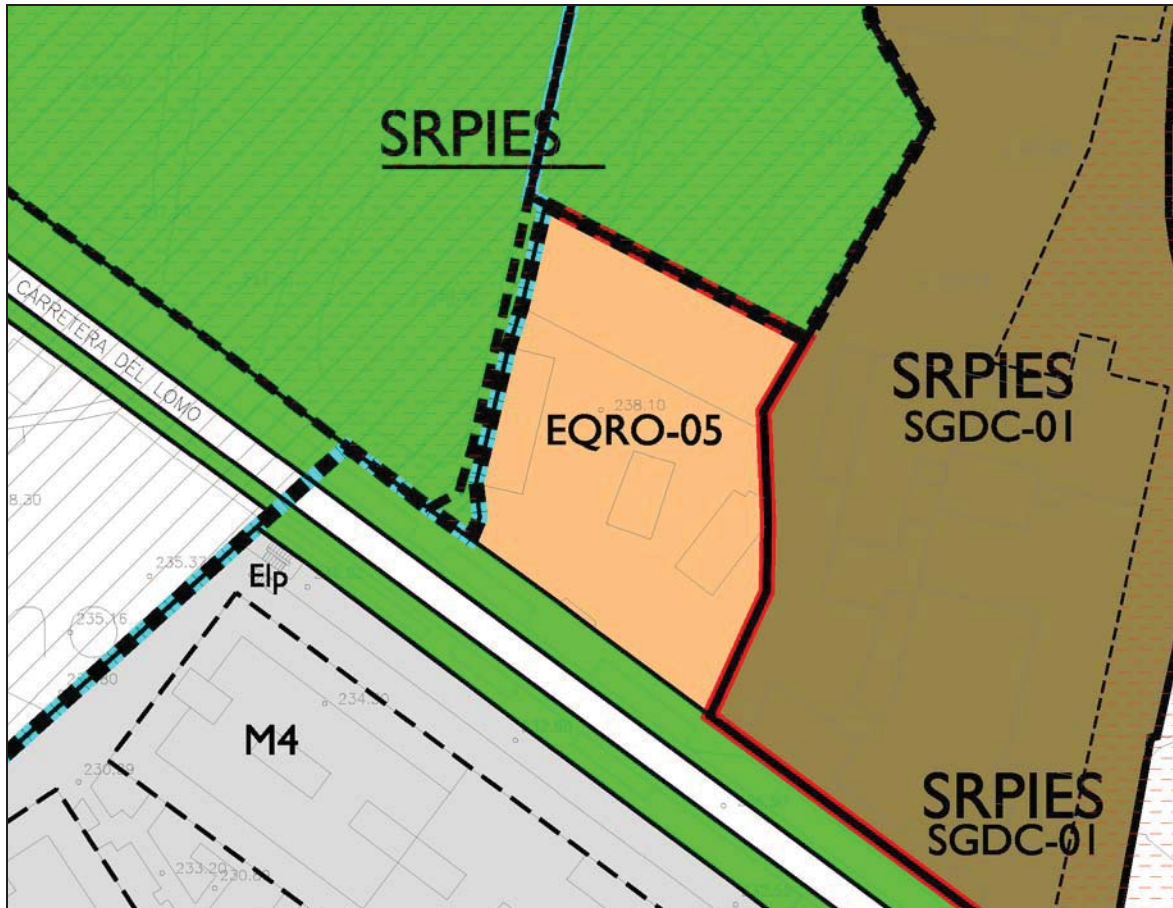
- El presente equipamiento se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-300, quedando afectado por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.
- Uso Restauración y Ocio (RO) en la subcategoría de Bar-Cafetería y Restaurante.
- Tal como se recoge en el Tomo 10 de los Anexos, según la legislación del Ruido aplicable, el área acústica del ámbito se encuentra colindante con otra área acústica con una diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superior a 5 dB(A), por lo que se estudiará la transición entre ambas con el fin de dar cumplimiento a dichos objetivos de calidad acústica.

**EQRO-05 RESTAURANTE EN CARRETERA DEL LOMO**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
I (Centralidad)	Arucas	Arucas
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	H08/H09/108/109

ORDENACIÓN

Escala 1:1.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
1.821	RO	---	0,31	I	I	30	30

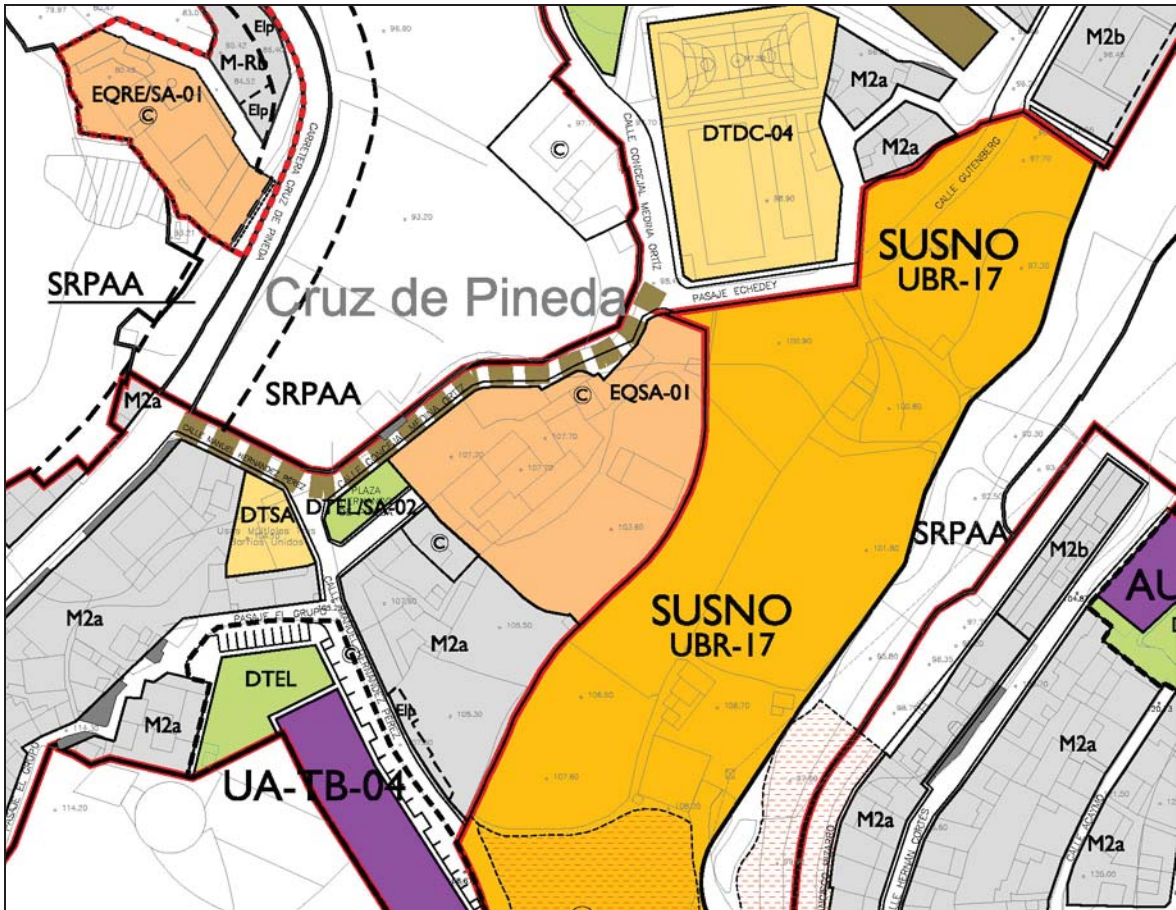
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Uso Restauración y Ocio (RO) en las subcategorías de Bar-Cafetería y Restaurante.
- Retranqueo frontal 18,00 m.
- Retranqueos trasero y laterales 6,00 m.
- Se permite la ocupación bajo rasante con idénticas dimensiones respecto a los retranqueos que sobre rasante.
- El espacio libre entre la edificación y la vía deberá ajardinarse con árboles de porte en consonancia con la vegetación ya existente en el entorno.
- Tal como se recoge en el Tomo 10 de los Anexos, según la legislación del Ruido aplicable, el área acústica del ámbito se encuentra colindante con otra área acústica con una diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superior a 5 dB(A), por lo que se estudiará la transición entre ambas con el fin de dar cumplimiento a dichos objetivos de calidad acústica.

**EQSA-01 RESIDENCIA GERIÁTRICA LA PINEDA**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
2 (Costa)	Tres Barrios	Cruz de Pineda
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	C08/D08

ORDENACIÓN	Escala 1:2.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
3.924	SA	EQ	0,20 *	2	1	30 *	---

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

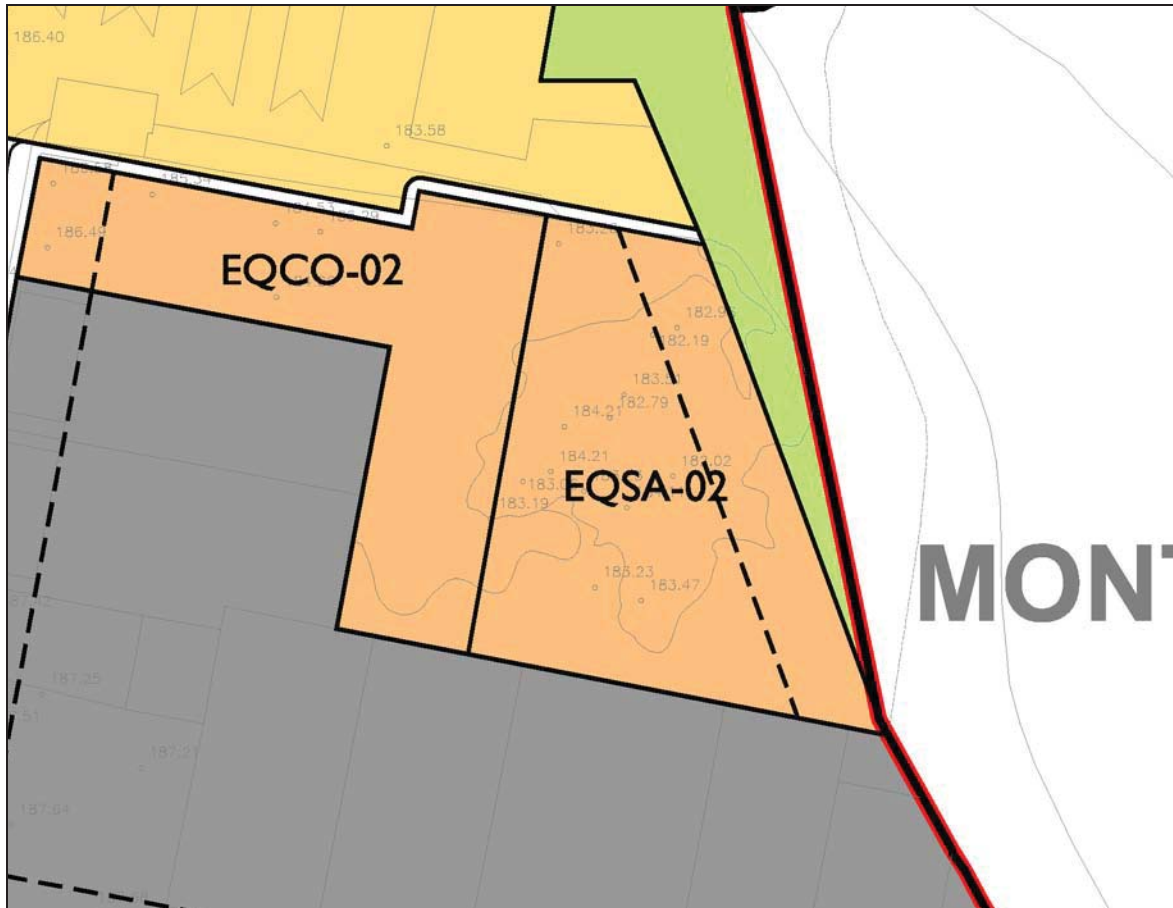
- Existencia de una edificación incluida en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Arucas. La valoración y niveles de actuación se establecen en la correspondiente ficha, según lo definido en dicho Catálogo.
- La edificabilidad (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y ocupación (30%) permitida se entiende como parámetros de posibles ampliaciones dentro de la parcela calificada, sin contabilizar las edificaciones existentes incluidas o no en el Catálogo.
- Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m. a linderos para toda nueva edificación.



**EQSA-02 SOCIAL EN URBANIZACIÓN MONTAÑA BLANCA**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	NÚCLEO URBANO / LUGAR
I (Centralidad)	Montaña Blanca	Urbanización Montaña Blanca
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Urbano	Consolidado	E14

ORDENACIÓN	Escala 1:1.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
2.282	CU/DC/FN/IH/IT/RE/RC/SN/SA	CO/OF/RO	0,70	2	1	(I)	(I)

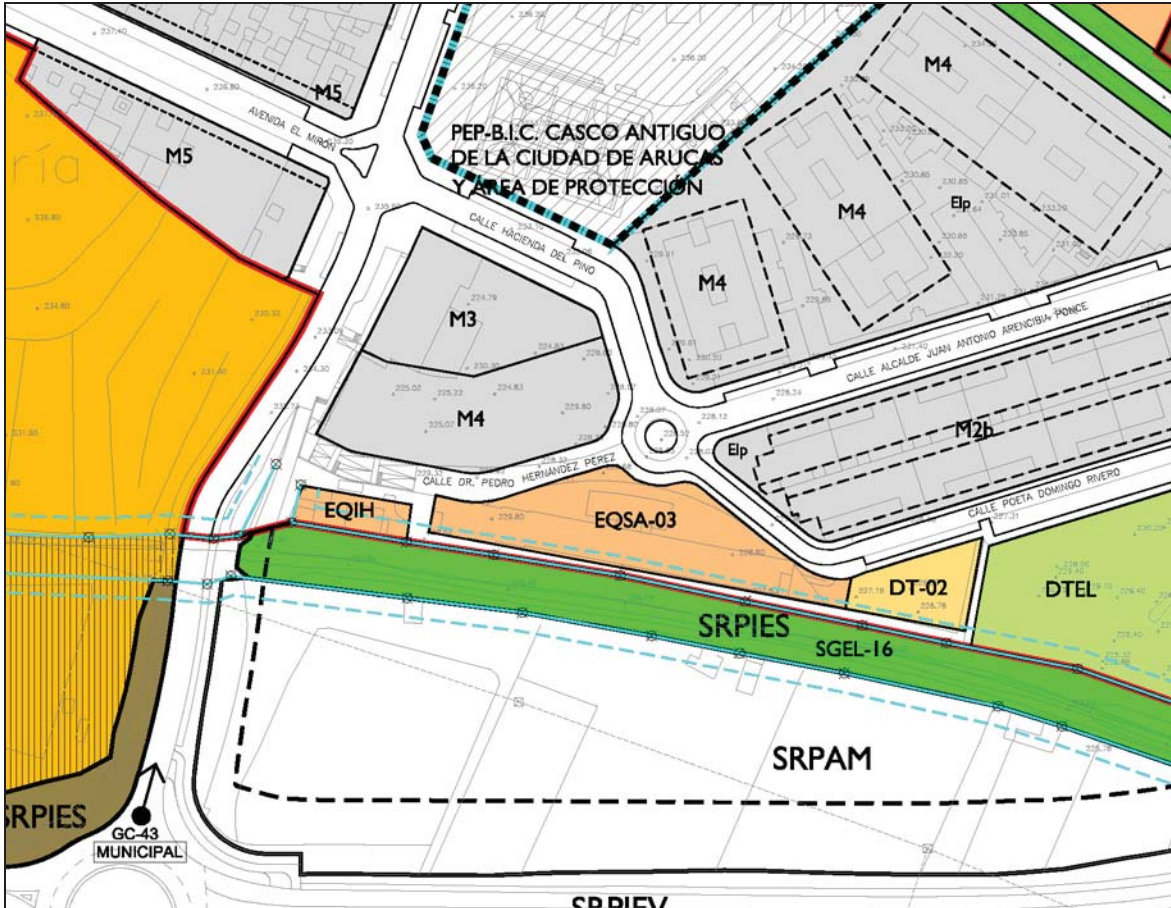
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- (I) La ocupación será libre respetando un retranqueo mínimo hacia la dotación DTEL y suelo rústico de diez (10) metros, según queda reflejado en el plano de ordenación.
- Los usos permitidos son: Servicio Público o Comunitario, en las categorías Cultural (CU), Docente (DC), Funerario (FN), Infraestructura Hidráulica (IH), Infraestructura de Transporte (IT), Religioso (RE), Recreativo (RC), Sanitario (SN) y Social-Asistencial (SA), como mínimo en un 80% de su superficie; en el 20% de la superficie restante se permitirán los usos de equipamiento Comercial (CO), en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial, Oficina (OF), en las subcategorías de Local de Oficina y Agrupación de Oficina, y Restauración y Ocio (RO), en las Subcategorías de Bares-Cafeterías y Restaurantes.
- Este ámbito se encuentra afectado por una zona de servidumbre acústica establecida en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, por lo que se deberá tener en cuenta a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos. Las iniciativas y proyectos complementarán las medidas que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

**EQSA-03 CENTRO GERIÁTRICO EN CALLE DR. PEDRO HERNÁNDEZ PÉREZ**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA <b>Arucas</b>	NÚCLEO URBANO / LUGAR <b>Arucas Casco</b>
CLASIFICACIÓN <b>Urbano</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Consolidado</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>108</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:2.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>1.950</b>	<b>SA</b>	<b>EQ</b>	<b>2,65</b>	<b>3</b>	<b>---</b>	<b>100</b>	<b>---</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Encontrándonos en un ámbito en el que se establece la ordenación directamente desde el presente documento de planeamiento general y teniendo en cuenta la afección a la zona de servidumbre del deslinde del Barranco de Arucas, cualquier tipo de obra que se pretenda en la parcela afectada requerirá autorización por el Consejo Insular de Aguas, según lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 12/1990 de Aguas de Canarias, y artículo 12 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, o preceptos que lo sustituyan, sin perjuicio del resto que pudiese ser de aplicación según la legislación sectorial de Aguas.

## TITULO VII. NORMAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES PARA EL SUELO RUSTICO

#### Art. 179 Objeto y aplicación

1. El presente título, en desarrollo de lo regulado en las Normas de Ordenación Estructural, regula los usos y construcciones características del suelo rústico en cada una de sus categorías, definiendo los usos permitidos, compatibles y prohibidos.
2. Para los usos incluidos en los Asentamientos Rurales, se definen las normas de aplicación para cada uno de ellos, que se complementan con las Fichas de Ordenación Urbanística correspondiente.

#### Art. 180 Categorías del Suelo Rústico

1. Según lo reflejado en las Normas de Ordenación Estructural, las diferentes categorías de suelo rústico para el municipio de Arucas son:
  - a) Suelo rústico de protección por sus valores naturales y/o culturales.
    - Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)
    - Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)
      - Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1)
      - Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2)
    - Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC)
    - Suelo Rústico de Protección Costera-Litoral (SRPL)
  - b) Suelo rústico de protección por sus valores económicos.
    - Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA)
      - Suelo Rústico de Protección Agraria de Alta Productividad (SRPAA)
      - Suelo Rústico de Protección Agraria de Moderada Productividad (SRPAM)
    - Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)
    - Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)
    - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE)
      - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos-Infraestructuras Hidráulicas (SRPIEH)
      - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos-Infraestructuras de Telecomunicaciones y Eléctricas (SRPIET)
      - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos-Infraestructuras Viarias (SRPIEV)
      - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos-Sistemas Generales y Equipamientos (SRPIES)
  - c) Suelo rústico con formas tradicionales de poblamiento rural.
    - Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)

d) Suelo rústico de protección territorial.

- Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)

#### **Art. 181 Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Rústico**

1. Según lo regulado en el artículo 62 del TR-LOTCEC'00, el derecho de la propiedad en el suelo rústico comprenderá:

- a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación aplicable.
- b) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones de la ley.

2. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

3. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Arucas, siempre dentro de los porcentajes establecidos en el apartado 3 del artículo 62 del TR-LOTCEC'00.

4. Toda actuación de edificación permitida en suelo rústico deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
- c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
- d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

#### **Art. 182 Autorizaciones de los usos**

1. El desarrollo y las condiciones de los usos y actos de ejecución en suelo rústico, necesiten o no de Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial, se realizarán en el marco de lo

establecido en el presente Plan General, en el Plan Insular de Gran Canaria (PIOGC), en el TR-LOTCEC'00 y en la legislación sectorial aplicable.

2. La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, de un Proyecto de Actuación Territorial para el desarrollo de los usos, será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TR-LOTCEC'00 y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial aplicable.

## CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

### Art. 183 Definición de usos según su admisibilidad

1. En el suelo rústico, los usos pormenorizados que califican cada recinto o área, se distinguen en usos permitidos, compatibles y prohibidos, tal y como se definen en las presentes Normas.

### Art. 184 Actos y Usos permitidos y compatibles en el Suelo Rústico

1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Asimismo, se permitirá el uso residencial dentro de los asentamientos rurales delimitados en el Plan General y en las condiciones reguladas para los mismos. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general. En este sentido, se entenderá que en los usos, actividades y construcciones se incluyen los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

2. Con carácter general, se consideran usos permitidos en el suelo rústico de Arucas los siguientes:
- a) La defensa, mantenimiento y mejora del medio natural, sus conjuntos geomorfológicos y sus ecosistemas.
  - b) La conservación, mantenimiento y mejora del patrimonio cultural.
  - c) Los que engloben actividades productivas agropecuarias (agricultura y ganadería).
  - d) La cría y guarda de animales en régimen de estabulación y pastoreo, así como la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
  - e) La producción y repoblación o regeneración vegetal.
  - f) La extracción de material geológico y su explotación minera, así como la extracción de recursos acuíferos.
  - g) Las actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre, así como las de naturaleza cultural, incluidas las de alojamiento temporal vinculadas al turismo rural.
  - h) Los Sistemas Generales y Equipamientos previstos por el presente Plan General.
  - i) Los vertidos controlados de residuos sólidos en los complejos o instalaciones adecuadas a tal fin.
  - j) Los movimientos de tierra.
  - k) Los cierres de finca.
  - l) Los viarios, pistas y accesos agrícolas.
  - m) El uso residencial en aquellos lugares especificados en la presente normativa.
  - n) El uso industrial en los casos previstos en el TRLOCENC'00.

3. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.
4. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos.
5. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos que se precisen reglamentariamente.
6. El uso industrial se permitirá para aquellas instalaciones que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exija su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.
7. El uso residencial en suelo rústico dentro del municipio de Arucas comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, que deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Situar en terrenos calificados como asentamientos rurales.
  - b) Constituir la finca que les otorgue soporte una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.
  - c) No se permitirá, en ningún caso, transformar una cueva preexistente en vivienda nueva creación, salvo aquellas que se localicen en asentamientos rurales.
8. Se permitirá la rehabilitación para su conservación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación legal de consolidación o situación legal de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente, cuando el uso preexistente fuera el residencial, incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. La autorización requerirá la prestación de garantía por importe del quince por ciento del coste total de las obras previstas.
9. Cualquier tipo de autorización y su correspondiente tramitación en suelo rústico debe entenderse prevista entre los supuestos regulados en el artículo denominado "*autorizaciones de los usos*" de la presente normativa, y en general, en la Sección 2ª del Capítulo III del Título II del TR-LTCENC'00.
10. Cualquier actuación que afecte a la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de los predeslindes y deslindes de barrancos, requerirá autorización o concesión administrativa (esto último sólo en caso de afección en el dominio) por el Consejo Insular de Aguas, según lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 12/1990 de Aguas de Canarias, y artículo 13 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico o preceptos que lo sustituyan, sin perjuicio del resto que pudiese ser de aplicación según la legislación sectorial de Aguas.

#### **Art. 185 Régimen específico de usos en las distintas categorías de Suelo Rústico**

1. El régimen específico de los usos para las distintas categorías de suelo rústico en el municipio de Arucas son los que se citan a continuación.
2. En el suelo rústico de protección por sus valores ambientales y/o culturales.
  - a) Con carácter general, serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidas por el planeamiento y sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo está sometido.

- b) En el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural, sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
3. En el suelo rústico de protección por sus valores económicos y de protección por existir formas tradicionales de poblamiento rural.
- a) Sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos del TR-LOTCENC'00 y los precisados en el presente Plan General.
- b) En los suelos rústicos de protección agraria, la ordenación de la actividad agrícola, ganadera o piscícola comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores.
- c) En los suelos categorizados como de protección agraria en los que no estuviera expresamente prohibido por las determinaciones del PLOGC, de los Planes Territoriales que se dicten en su desarrollo, o del presente Plan General, se podrán levantar construcciones e instalaciones sin necesidad de obtener la previa Calificación Territorial, cuando tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola, y se justifique de forma fehaciente la vinculación de la construcción con la actividad agrícola o ganadera. En concreto se podrán realizar, previa la obtención de la licencia municipal correspondiente cuando resultare exigible, las construcciones y actividades descritas en el artículo 63.2.c) del TR-LOTCENC'00. El resto de las construcciones quedará condicionada a la aprobación de la calificación territorial o de un proyecto de actuación territorial, en su caso.
- d) En todo caso, estarán prohibidas las nuevas construcciones destinadas a viviendas o habitación o a la implantación del uso residencial.
- e) En los suelos clasificados como de protección de las infraestructuras, en los sistemas generales o dotaciones en asentamientos rurales, sólo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.
- f) Se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere el artículo 11.1 del TR-LOTCENC'00, sin que les sea aplicable lo establecido en la Sección 5ª del Capítulo II del TR-LOTCENC'00 sobre proyectos de actuación territorial y calificaciones territoriales.
4. En el suelo rústico de protección territorial.
- a) En el suelo rústico de protección territorial sólo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

**Art. 186 Plan Especial de Ordenación de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 o contempladas en la disposición transitoria undécima del TRLOTCENC'00**

1. Se remite a Plan Especial de Ordenación la creación del catálogo que comprenda las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que no hayan quedado incluidas en el suelo urbano o rústico de asentamiento rural o que, aún en esos supuesto, resultarán disconformes con el nuevo planeamiento, tal como establece la disposición adicional primera del TRLOTCENC'00.

2. Asimismo, tal como regula la disposición transitoria undécima del TRLOCENC'00, podrán someterse a un proceso de regularización, que tendrá los mismos efectos que para las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, que no estén en el censo del citado Decreto y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y contra las que, transcurrido el plazo establecido en el artículo 180 del TRLOTCEC'00, si fuera de aplicación, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
3. Las edificaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior se integrarán, en la medida de lo posible, en los catálogos a los que hace referencia la disposición adicional primera del TRLOCENC'00, a los que también se incorporarán la relación de las edificaciones que, contando con los correspondientes títulos habilitantes, hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad sobrevenida con el nuevo planeamiento.
4. Hasta la creación del referido Catálogo, se podrán realizar obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretenda realizarlas, que no podrán, en ningún caso incrementar el valor de la posible expropiación, en su caso.
5. Se incluye como documento anexo del presente Plan General de Ordenación la relación de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero.

### CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

#### Art. 187 Condiciones generales para las construcciones y edificaciones en Suelo Rústico

- I. Todo acto de aprovechamiento y uso de suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:
  - a) Las construcciones no podrán presentar características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.
  - b) Las construcciones y edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
  - c) Tendrán el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales.
  - d) Se adaptarán a la pendiente natural del terreno de forma que la altura máxima reguladora no sea excedida en ningún punto del perfil natural del suelo. Se prohíben excesos volumétricos respecto a la regulación de la edificabilidad, salvo cuando se justifiquen por la adecuación de parte del edificio a las pendientes del terreno. En este sentido, no podrán emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50 por ciento.
  - e) Con carácter general, no podrán superar una (1) planta de altura, ni dos (2) plantas en los asentamientos rurales existentes o en aquellas actuaciones de interés general permitidas en las presentes normas, por cualquiera de sus fachadas; o siete metros y medio (7,5) de altura hasta la cumbre, o cara superior del último forjado permitido, en su caso, medidos desde cualquier punto del terreno.
  - f) Deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.



- g) Los paramentos vistos de los semisótanos y muros de contención se revestirán de piedra en todos los casos.
- h) Deberán presentar sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente acabadas, y se controlará que la forma, el color y los materiales usados causen el menor impacto posible al paisaje.
- i) Únicamente podrán pintarse de colores que favorezcan su integración en el paisaje. En ningún caso, podrán utilizarse para los paramentos colores que nada tienen que ver con las tonalidades terrosas y pétreas, a excepción del color blanco. Los frontis de las cuevas situadas en suelo rústico se deberán pintar igualmente del color de la tierra que ha sido excavada y deberá extenderse el empleo de dicho color a las construcciones en cuevas.
- j) No se permiten materiales de construcción exteriores reflectantes. Los paramentos y la carpintería exteriores podrán pintarse solamente con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno. Se permite la colocación de placas de energía solar y/o fotovoltaica siempre que queden debidamente integradas en el conjunto de la edificación.

2. Se define como unidad apta para la edificación al suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme a la legislación reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la construcción.

La parcela mínima o unidad apta para la edificación es la superficie mínima e indivisible para que una parcela pueda ser edificable para un uso determinado en suelo rústico, determinándose la misma en la Normativa específica de cada categoría de suelo rústico.

No será de aplicación la parcela mínima o unidad apta para la edificación para aquellas edificaciones ya existentes y regularizadas, o en proceso de regularizarse y se encuentren inscritas en censo de edificaciones no amparadas por licencia.

#### Art. 188 Condiciones generales de los actos de ejecución vinculados a los Usos Agrarios

1. A los efectos de este Plan General, se entienden como actos de ejecución vinculados a la actividad agraria los siguientes: Cuartos de aperos; almacenes; otras instalaciones agrícolas; invernaderos; estanques ó depósitos, balsas de almacenamiento de aguas y cuartos de riego; explotaciones agrícolas; movimientos de tierras; nuevas roturaciones; muros para abancalamientos agrícolas; e infraestructuras para obtención de energía.

2. Condiciones generales para los **Cuartos de Aperos** de labranza.

Se permite en todas las categorías de suelo donde el régimen de usos permita la actividad agraria en las condiciones siguientes:

- a) Sólo se permite un cuarto de aperos por parcela.
- b) Se separarán tres (3) metros de los linderos y seis (6) metros de las vías o caminos.
- c) La parcela mínima se establece en dos mil (2.000) metros cuadrados, con una edificabilidad de 0,002 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y una superficie mínima construida de 10 m<sup>2</sup> y máxima de 20 m<sup>2</sup>. No obstante, en el suelo rústico de protección natural, y debido a las especiales condiciones naturales y paisajísticas, la superficie máxima no superará los 10 m<sup>2</sup>.
- d) La altura máxima libre de sus cerramientos con planos verticales será de dos metros y veinte centímetros (2,20) medidos desde cualquier punto del terreno hasta el alero y dos metros y setenta centímetros (2,70) hasta la cumbre.
- e) Los huecos de ventilación deberán estar situados por encima de un metro y setenta centímetros (1,70) de altura medidos desde la rasante del terreno y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10. La puerta tendrá un ancho máximo de un metro y cuarenta centímetros (1,40).

f) La edificación se revestirá de piedra natural y su cubierta será inclinada y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La puerta podrá pintarse solamente con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

### 3. Condiciones generales para los **Almacenes**.

Además de las condiciones señaladas en la correspondiente legislación sectorial, los almacenes agrícolas y construcciones o edificaciones similares deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

- a) Se permiten exclusivamente en el suelo rústico de protección agraria (SRPAA y SRPAM).
- b) Deberán estar vinculados a una unidad de explotación o producción, circunstancia que constará necesariamente en la inscripción registral de la finca de que se trate como condición para el otorgamiento de la licencia.
- c) No podrán instalarse en parcelas de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- d) En el caso de las parcelas de cinco mil (5.000) metros cuadrados, la edificabilidad máxima será 0,006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una superficie máxima construida de ochenta (80) metros cuadrados. Excepcionalmente, en explotaciones agrícolas de más de veinte mil (20.000) metros cuadrados se podrá ampliar la superficie de construcción máxima sólo en casos muy justificados y con un máximo de 150 m<sup>2</sup>.
- e) Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza, características y destino de la finca y se ajustarán si existieran, a los planes o normas sectoriales.
- f) La edificación no podrá tener nunca una altura superior a cinco (5) metros, salvo que por imperativos de la especialidad de las instalaciones fuera imprescindible una altura mayor, lo que deberá justificarse suficientemente en el pertinente proyecto.
- g) Los retranqueos a linderos, a viarios de acceso o caminos serán, con carácter general y como mínimo, de tres (3) metros.
- h) Las cubiertas pueden ser planas y en caso de inclinadas, a una ó dos aguas, construidas con materiales no perecederos acabados en colores oscuro mate procurando el menor impacto sobre el medio.
- i) No se permiten paredes descubiertas, materiales reflectantes, ni colores que impidan la integración de la obra en el medio.
- j) Se permiten huecos de ventilación que deberán estar situados a una altura superior a los dos (2) metros medidos desde la rasante del terreno.
- k) La administración competente podrá exigir las condiciones estéticas de los mismos tendentes a reducir o mimetizar el impacto visual a generar.

### 4. Condiciones generales para **otras instalaciones agrarias**.

Se incluyen en este apartado las siguientes: Las **salas de manipulación, transformación y elaboración**; las **salas de control de calidad**; los **garajes para maquinaria agrícola**; los **cuartos de instalaciones**; y los **servicios anejos**. Además de las condiciones señaladas en la correspondiente legislación sectorial, estas instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

	Superficie mínima de parcela (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie máxima construida (m <sup>2</sup> )
Salas de manipulación, transformación y elaboración * <sup>1</sup>	5.000	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100
Salas de control de calidad * <sup>2</sup>	5.000	0,003 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30
Garaje para maquinaria agrícola	5.000	-	20
Cuartos de instalaciones	2.000	0,0015 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-
Servicios anejos * <sup>3</sup>	2.000	0,0025 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40

\*<sup>1</sup> Excepcionalmente, en explotaciones agrícolas de más de treinta mil (30.000) metros cuadrados se podrá ampliar la superficie de construcción máxima sólo en casos muy justificados y con un máximo de 300 m<sup>2</sup>.

\*<sup>2</sup> Excepcionalmente, en explotaciones agrícolas de más de treinta mil (20.000) metros cuadrados se podrá ampliar la superficie de construcción máxima sólo en casos muy justificados y con un máximo de 30 m<sup>2</sup>.

\*<sup>3</sup> Excepcionalmente, en explotaciones agrícolas de más de treinta mil (20.000) metros cuadrados se podrá ampliar la superficie de construcción máxima sólo en casos muy justificados y con un máximo de 80 m<sup>2</sup>.

- a) Se permiten exclusivamente en el suelo rústico de protección agraria (SRPAA y SRPAM).
- b) Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza, características y destino de la finca y se ajustarán si existieran, a los planes o normas sectoriales.
- c) La edificación no podrá tener nunca una altura superior a cinco (5) metros, salvo que por imperativos de la especialidad de las instalaciones fuera imprescindible una altura mayor, lo que deberá justificarse suficientemente en el pertinente proyecto.
- d) Los retranqueos a linderos, a viarios de acceso o caminos serán, con carácter general y como mínimo, de tres (3) metros.
- e) Las cubiertas pueden ser planas y en caso de inclinadas, a una ó dos aguas, construidas con materiales no perecederos acabados en colores oscuro mate procurando el menor impacto sobre el medio.
- f) No se permiten paredes descubiertas, materiales reflectantes, ni colores que impidan la integración de la obra en el medio.
- g) Se permiten huecos de ventilación que deberán estar situados a una altura superior a los dos (2) metros medidos desde la rasante del terreno.
- h) La administración competente podrá exigir las condiciones estéticas de los mismos tendentes a reducir o mimetizar el impacto visual a generar.

#### 5. Condiciones generales para la construcción de **Invernaderos**.

Solo se permitirán la construcción de invernaderos en las áreas categorizadas como Suelo Rústico de Protección Agraria de Alta Productividad (SRPAA) y Suelo Rústico de Protección Agraria de Moderada Productividad (SRPAM).

- a) La altura máxima será de siete (7) metros medidos desde cualquier punto del terreno.
- b) El espacio cubierto por el invernadero se ceñirá con exactitud al espacio disponible en la parcela, sin ocupar áreas vecinas, como caminos o senderos.
- c) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- d) Será necesaria la concesión de la correspondiente autorización de la Consejería de Agricultura y Ganadería del Gobierno de Canarias y licencia municipal para su ejecución, a la vista del proyecto y estudios de viabilidad correspondientes.

- e) En caso de construcción de invernaderos en áreas donde existan bancales, se deberá respetar la estructura aterrazada del terreno.
- f) Cuando se produzca la caducidad de la explotación temporal o la de los materiales de los invernaderos, será obligatoria la retirada de los mismos y la limpieza del entorno de cualquier resto. En este sentido, el propietario deberá comprometerse por escrito para llevarlo a cabo.

**6. Condiciones generales para construcción de Estanques ó Depósitos, Balsas de Almacenamiento de aguas y Cuartos de Riegos.**

- a) La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- b) La ocupación será del 2% y nunca mayor de 200 m<sup>2</sup>.
- c) El retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros tanto si se ejecutan sobre o bajo rasante.
- d) Los estanques podrán disponerse en superficie, con una altura máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20) y pueden ser de bloque, hormigón y laminados. No obstante, podrán alcanzar una altura máxima de tres metros y medio (3,5), pero en este caso computarán a efectos de edificabilidad asignada al complejo. Excepcionalmente, y cuando se justifique por razón del relieve, el muro podrá alcanzar, como máximo en dos de sus lados, una altura equivalente a una planta de edificación (4,5 m), debiendo recibir un tratamiento superficial equivalente, y no podrán estar cubiertos con elementos de obra, salvo cuando son subterráneos.
- e) Se permitirá la construcción de nuevos estanques en parcelas menores a la mínima en los siguientes casos:
  - Que se justifique que el conjunto de las fincas a las que abastece de agua tengan una superficie igual o superior a la de la parcela mínima.
  - En aquellas parcelas inferiores a la mínima justificando, en su caso, su vinculación a actividades agrarias. En este supuesto, los estanques deberán ser bajo rasante.
- f) Se procurará, en lo posible, la conservación de los estanques existentes.
- g) Las balsas no podrán tener un diámetro mayor de veinticinco (25) metros y los taludes tendrán una altura máxima de dos metros y medio (2,5) y deberán estar revegetados.
- h) Se permitirá la construcción de cuartos de riegos, siempre que no supongan una superficie de mayor de un (1) metro cuadrado, se encuentren semienterrados y asociado a los estanques y balsas de almacenamiento de agua.
- i) Las conducciones de riego que se realicen desde cualquier estanque o balsa de almacenamiento de agua a parcelas de cultivo, deberán realizarse bajo tierra con mínima afección sobre el terreno, utilizando los materiales adecuados de manera que no suponga ningún impacto sobre el paisaje.
- j) En todos los supuestos, se restaurarán los impactos que cause su construcción.

**7. Condiciones generales para las Explotaciones agrícolas.**

- a) A los efectos de este Plan General, las explotaciones agrícolas son los complejos cuyas edificaciones e instalaciones tiene como destino principal el uso y la actividad agrícola, independientemente de que pueda presentar otros de carácter complementario. En atención al tamaño y destino de los cultivos, se dividen en pequeña, mediana y gran explotación agrícola.
- b) En la Pequeña Explotación Agrícola, la superficie mínima se establece entre los dos mil (2.000) y cinco mil (5.000) metros cuadrados, con una edificabilidad máxima de 0,009 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en cuyo caso, esta edificabilidad máxima por explotación agrícola se aplicará a todas las edificaciones, excepto para las colectivas.

- c) En la Mediana Explotación Agrícola, la superficie mínima se establece entre los cinco mil (5.000) y diez mil (10.000) metros cuadrados, con una edificabilidad máxima de 0,009 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en cuyo caso, esta edificabilidad máxima por explotación agrícola se aplicará a todas las edificaciones, excepto para las salas de manipulación, transformación, elaboración y para las edificaciones colectivas.
- d) En la Gran Explotación Agrícola, la superficie mínima es superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados, con una edificabilidad máxima de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en cuyo caso, esta edificabilidad máxima por explotación agrícola se aplicará a todas las edificaciones, excepto para las salas de manipulación, transformación, elaboración y para las edificaciones colectivas.

#### 8. Condiciones generales para los **Movimientos de Tierras**.

- a) A los efectos de este Plan General, se entienden por movimientos de tierras vinculados a los usos agrarios aquellas obras consistentes en la extracción, aporte y modelación de tierras con el objeto de propiciar o mejorar los aprovechamientos agrícolas de una finca. Según su alcance e intensidad, las obras de movimiento de tierras se clasifican en obras de acondicionamiento, de reestructuración y de ampliación.
- b) Son obras de acondicionamiento de una finca la puesta en uso de explotaciones abandonadas, siempre que no se requiera la alteración de la conformación original del terreno, respetándose los abancalamientos, terrazas, etc. que existen. Estas obras incluye el laboreo de fincas y los aportes de suelo para mejoras del sustrato con una potencia máxima de cuarenta (40) centímetros de tierra vegetal. Incluye, igualmente, el laboreo de terrenos en abandono, siempre que se conserven las estructuras agrarias que permitan identificar el suelo agrícola y mientras que no se haya producido una regeneración natural de los terrenos, o bien cuando la vegetación recolonizadora tuviera una composición florística de escaso interés.
- c) Son obras de reestructuración de una finca las que comportan la puesta en uso de explotaciones abandonadas, pudiendo alterarse la configuración original del terreno. Incluye el laboreo de terrenos, los aportes de suelo para remociones profundas con una potencia máxima de un metro con veinte (1,20) centímetros, desmontes de hasta cuatro (4) metros de altura, terraplenes y rellenos no superiores a tres (3) metros sobre la rasante natural y formación de abancalamientos de altura no superior a dos metros y medio (2,5). Incluye, igualmente, la preparación de terrenos en abandono para el uso agrario y el laboreo de los mismos, siempre que no se haya producido la regeneración natural de los terrenos, o bien cuando la vegetación recolonizadora tuviera una composición florística de escaso interés.
- d) Son obras de ampliación de una finca las que implican el aumento de la superficie de explotación. Incluye el laboreo de fincas, aportes de suelo con una potencia máxima de un metro con veinte (1,20) centímetros, desmontes de hasta dos (2) metros, terraplenes y rellenos no superiores a un metro y medio (1,5) sobre la rasante natural y formación de abancalamientos de altura no superior a dos metros y medio (2,5). En cualquier caso, se podrán permitir alturas superiores de acuerdo con lo establecido en el PIOGC y, en su caso, en el Plan Territorial Especial Agropecuario. Incluye, igualmente, la preparación de terrenos para el uso agrario y el laboreo de los mismos, siempre que no se haya producido la regeneración natural de los terrenos, o bien cuando la vegetación recolonizadora tuviera una composición florística de escaso interés.
- e) No se permite la transformación de terrenos cuya pendiente media natural en el ámbito de intervención supere el 20%.
- f) Los movimientos de tierras evitarán la interrupción de escorrentías o drenajes naturales, debiendo garantizarse su canalización.
- g) Los desmontes deberán tratarse adecuadamente para su estabilización si han de quedar vistos. Los taludes deberán cubrirse de vegetación, con mampostería de piedra o con muros de fábrica revestidos de piedra.

9. Condiciones generales para las **Nuevas Roturaciones**.

- a) Solo se permitirán nuevas roturaciones en las áreas categorizadas como Suelo Rústico de Protección Agraria de Alta Productividad (SRPAA) y Suelo Rústico de Protección Agraria de Moderada Productividad (SRPAM).
- b) Se permitirán nuevas roturaciones cuando se justifique debidamente, mediante estudio económico, la necesidad de ampliar las tierras de labor.
- c) Las nuevas roturaciones de suelo para cultivos preverán la utilización de especies adecuadas al grado de conservación de las condiciones edafológicas, prohibiéndose aquellos casos asociados a un desequilibrio entre ambos aspectos, y, en laderas, el uso de cultivos susceptible de generar procesos erosivos si no vienen acompañados de abancalamiento u otros sistemas de protección.
- d) En ningún caso se permitirán nuevas roturaciones cuando las pendientes sean superiores al 20% o cuando, a juicio del organismo encargado de otorgar la autorización administrativa correspondiente, se puedan producir procesos erosivos de carácter irreversibles o algún otro tipo de impacto ambiental considerable, incluyéndose el paisajístico.
- e) Cuando las pendientes de la zona no garanticen suficientemente el sostenimiento de los suelos, se deberá proceder a la realización de muros de contención, con una altura máxima de dos metros y medio (2,5) y deberán quedar a piedra vista.
- f) Las nuevas roturaciones para cultivos intensivos en invernaderos o bajo cubierta sólo podrán ser posibles en las áreas categorizadas como Suelo Rústico de Protección Agraria de Alta Productividad (SRPAA) y Suelo Rústico de Protección Agraria de Moderada Productividad (SRPAM), y cuando superen las tres (3) hectáreas de superficie, deberán contar con la aprobación de la Evaluación Básica de Impacto Ecológico, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.
- g) Cuando quien solicita la licencia de construcción para cualquiera de las obras contenidas en este artículo sea una Asociación o Cooperativa Agrícola, se entenderá que las superficies de referencia estarán en relación con la superficie de la parcela donde se pretenda ubicar la obra.

10. Condiciones generales de los **Muros para abancalamientos agrícolas**.

- a) En el caso de que, por la pendiente del terreno, tengan que realizarse muros de contención sobre rasante para abancalamientos agrícolas, la altura de la parte vista no superará los dos metros y medio (2,5), medidos desde cualquier punto del terreno, y se revestirá con piedra del lugar. En el caso de ejecutarse con piedra seca, podrán alcanzar los cuatro (4) metros de altura.
- b) En abancalamientos y reabancalamientos, la altura de desmonte en ningún caso superará los dos metros y medio (2,5).
- c) Se evitará la interrupción de escorrentías o drenajes naturales, debiendo garantizarse en todo caso su canalización.
- d) En todos los supuestos, se restaurarán los impactos que cause su construcción.

11. Condiciones generales para las infraestructuras de obtención de **Energía**.

- a) Se permitirá la instalación de aerogeneradores de baja potencia, placas solares o infraestructuras similares, destinadas al autoconsumo y abastecimiento para las actividades agrarias.

**Art. 189 Condiciones generales de los actos de ejecución vinculados a los Usos Ganaderos**

- I. A los efectos de este Plan General, se entienden como actos de ejecución vinculados a la actividad ganadera los siguientes: Cuartos de aperos y almacenes; naves de producción ganadera y

alojamiento cerrado para animales; miniqueserías; cría de especies piscícolas, la pesca y la actividad cinegética; e infraestructuras para obtención de energía.

2. Se entiende como Unidad de Ganado Mayor (UGM) a los toros, vacas y otros animales de la especie bovina de más de dos años y los équidos de más de seis meses. Es una unidad de medida para comparar distintas especies ganaderas como agregación de animales diferenciados dentro de una misma especie o para comparar distintas especies. A continuación, se muestra las equivalencias en unidades UGM entre especies ganaderas:

Tipo de ganado	Estado productivo	Número de animales por UGM
Bovinos	De más de 2 años	1
	De 6 meses a 2 años	1,7
	De hasta 6 meses	2,5
Caprinos y ovinos	Corderos	20
	Reproductores	6,7
Porcinos	Cerda en ciclo cerrado	1
	Cerda con lechones hasta destete (de 0 a 6 Kg.)	4
	Cerda con lechones hasta 20 Kg.	3,3
	Cerda con reposición	7,1
	Lechones de 6 a 20 Kg.	50
	Cerdo de 20 a 50 Kg.	10
	Cerdo de 50 a 100 Kg.	7,1
	Cerdo de cebo de 20 a 100 Kg.	8,3
Cunícola	Verracos	3,3
	Reproductores	100
Aves	De cebo	250
	<10.000 ponedoras <20.000 pollos engorde <20.000 pollitos recría	<25
	10.000< ponedoras<40.000 20.000<pollos engorde<80.000 20.000<pollitos recría<80.000	25 < UGM <100
	>40.000 ponedoras >80.000 pollos engorde >80.000 pollitos recría	>100
	Avestruz de cualquier edad	3,3

3. Condiciones generales para los **Cuartos de Aperos y Almacenes.**

Se estará a lo dispuesto para los cuartos de aperos y almacenes agrícolas descritos en el artículo anterior denominado “*condiciones generales de los actos de ejecución vinculados a los usos agrarios*”.

4. Condiciones generales para las **Naves de producción ganadera y Alojamiento Cerrado para animales.**

- a) Se incluyen en éstas instalaciones a aquellas especies consideradas como clásicas, tales como bovino, porcino, caprino, ovino, cunícolas y aves.
- b) En ningún caso, se abrirán nuevas vías de pastoreo en el territorio municipal distintas a las tradicionales.
- c) La autorización de las actuales y nuevas explotaciones ganaderas incluyen la obligación del propietario o arrendatario de un óptimo estado de conservación de los animales e instalaciones, evitándose cualquier impacto que no se considere necesario en el desarrollo de la actividad, con especial atención a la incidencia del pastoreo sobre la vegetación y deterioro de las instalaciones de estabulado y vallados de la finca.
- d) Los proyectos de nuevas explotaciones ganaderas contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces de barranco ni bordes de caminos. En este sentido, las

explotaciones ganaderas deberán contar con sistemas propios de depuración con capacidad suficiente para el tratamiento de los vertidos generados por la actividad.

- e) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca. En todo caso, la separación a suelos urbanos y urbanizables y asentamientos rurales, mantendrán las siguientes distancias para aquellas explotaciones mayores de 6 unidades de ganado mayor (UGM):

Tipo de ganadería	Tamaño de la explotación (números de cabezas o UGM*)	Distancia mínima a suelo urbano y urbanizable (metros)	Distancia mínima a asentamiento rural (metros)
Caprino y ovino	<200 cabezas (30 UGM)	200	150
	200-400 cabezas (30-60 UGM)	250	200
	>400 cabezas (60 UGM)	300	250
Bovino	<25 UGM	250	200
	25-40 UGM	300	250
	>40 UGM	350	300
Porcino	<60 UGM	300	250
	60-120 UGM	350	300
	>120 UGM	400	350
Avícolas intensivas (naves) y otras similares	>3 UGM	200	150
Avícolas extensivas (pollos camperos) y otras similares	>3 UGM	200	150
Cunícolas	>3 UGM	200	150

\*UGM: Unidades de Ganado Mayor

- f) En caso de explotaciones ganaderas distintas a las indicadas en el cuadro anterior, se tomará como referencia la distancia de la explotación que guarde mayor similitud en el ámbito productivo y de gestión de residuos.
- g) Para estas explotaciones o actividad ganadera de reducida dimensión (de autoconsumo) con un número de cabezas inferior a 6 UGM, se aplicará el siguiente cuadro independientemente del tipo de ganadería de que se trate y atendiendo a la población de los suelos que se tomen como referencia:

UGM*	Población (hab.)	Distancia (metros) respecto a Suelo Urbano, Urbanizable y Asentamiento Rural
<6	<15.000	75
	>15.000	100
<3	<15.000	35-75 (en función de las medidas correctoras que se adopten)
	>15.000	100

\*UGM: Unidades de Ganado Mayor

- h) La parcela mínima será de cinco mil (5.000) metros cuadrados y edificabilidad máxima de 0,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> para las naves de producción ganadera; y de dos mil (2.000) metros cuadrados y edificabilidad máxima de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los alojamientos cerrados para animales.
- i) La cubierta será de tejas o de otros materiales no percederos, acabados en colores oscuros mate procurando el menor impacto sobre el medio. En caso de no utilizarse teja, se recomienda que la cubierta se recubra con los materiales vegetales tradicionales (palma, caña, etc.). La cubierta tendrá una inclinación inferior a los 30°.
- j) No se permiten materiales exteriores reflectantes. Los paramentos y carpintería exteriores podrán pintarse solamente con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.



- k) Para las explotaciones ganaderas existentes se estará en lo dispuesto en el artículo 5, “Regulación y Registro de Explotaciones Ganaderas”, de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la dinamización sectorial y la Ordenación del Turismo.
5. Condiciones de las edificaciones vinculadas a **actividades artesanales de transformación alimentaria** ligadas a la producción agropecuaria: **Miniqueserías**.
- a) Recoge este apartado las industrias artesanales ligadas a explotaciones ganaderas existentes, en este caso, las miniqueserías. Son instalaciones artesanales destinadas a cuartos de ordeño, producción y curado de quesos.
- b) Deben presentar las siguientes condiciones:
- La superficie mínima de la unidad apta para la edificación será de dos mil (2.000) metros cuadrados.
  - La superficie máxima construida no podrá ser mayor de noventa (90) metros cuadrados y una edificabilidad máxima de 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Se establece una altura máxima de una (1) planta o de cuatro con cincuenta (4,50) metros a cumbre.
  - Estará revestida de piedra natural o pintada de colores terrosos que la enmascaren con el entorno y su cubierta será inclinada y de teja. No se permiten materiales reflectantes. La carpintería será de madera en su color o de otro material pintado con colores que favorezcan la integración en el paisaje.
6. Condiciones generales para la **cría de especies piscícolas, la pesca y la actividad cinegética**.
- a) Todo proyecto de introducción o liberación de especies de animales no autóctonos, así como de construcción o habilitación de centros faunísticos, deberá contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.
- b) La pesca podrá realizarse en todo el suelo rústico a borde del litoral con las artes, especies y métodos que establezca la legislación vigente (Ley 17/2003, de 10 de abril, de Pesca de Canarias), siempre y cuando no suponga peligro alguno para la integridad de las personas. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el correspondiente Plan Territorial Especial de Pesca.
- c) La actividad cinegética se ajustará a lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Caza de Canarias (Ley 7/1998, de 6 de julio y Decreto 42/2003, de 7 de abril, respectivamente) o al correspondiente Plan Territorial Especial de Ordenación Cinegética.
7. Condiciones generales para las infraestructuras de obtención de **energía**.
- a) Se permitirá la instalación de aerogeneradores de baja potencia, placas solares o infraestructuras similares, destinadas al autoconsumo y abastecimiento para las actividades ganaderas.

#### **Art. 190 Condiciones generales para la realización de Accesos rodados, Caminos y Senderos**

1. Con el fin de evitar procesos erosivos, no se podrán realizar accesos rodados cuando la pendiente de la zona sea superior al 15%, o cuando en terrenos de menor pendiente así lo considere el órgano que otorgue la autorización.
2. Las pendientes de los taludes en suelos se limitarán al 20% para permitir la revegetación de los muros y así minimizar el impacto visual que producen.
3. En terrenos competentes (en roca) se permitirán taludes de fuerte pendiente, limitando la altura de los mismos a dos metros y medio (2,5).

4. Con el fin de evitar procesos erosivos, los accesos rodados que se realicen en pendiente deberán contar con cunetas de drenaje de dimensiones mínimas suficientes para evacuar el agua de lluvia.
5. Se comprobará que el acceso no represente una barrera para alguna especie animal, construyéndose en su caso los pertinentes pasos de fauna.
6. Se respetará la red de drenaje existente, ejecutando obras de paso que no la alteren significativamente.
7. En caso de que la construcción del acceso genere taludes, éstos deberán ser revegetados con especies que permitan el sostenimiento de los suelos, o empedrados cuando así se considere desde el órgano encargado de otorgar la autorización.
8. Se garantizará el respeto a los caminos a pie de uso público, caminos reales o senderos turísticos. Cualquier obra que afecte a estos caminos deberá en todo caso volver a dejarlos en las condiciones preexistentes.
9. En cruce por pistas, carreteras u otras infraestructuras, se resolverá la continuidad del camino manteniendo como mínimo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales.

#### **Art. 191 Condiciones generales para los Vallados, Cerramientos y Recintado de fincas**

1. En la rehabilitación de antiguos cerramientos deben utilizarse los mismos materiales y, en cualquier caso, se debe mantener el aspecto original.
2. Los recintados de fincas se realizarán de forma que el impacto paisajístico en el entorno sea lo más leve posible, utilizándose preferiblemente vegetación y/o materiales pétreos del sitio.
3. La altura máxima, medida desde cualquier punto del terreno, no será superior a dos metros y medio (2,5).
4. En aquellos casos en que se trate de realizar un cerramiento o vallado, éste se realizará en tela metálica de cinco por cinco (5x5) centímetros de hueco para la protección de cultivos. La altura máxima del vallado será de dos metros y medio (2,5) y se permitirá la construcción de un muro debajo del vallado, que no podrá superar los cincuenta (50) centímetros de altura y que deberá quedar a piedra vista. La altura máxima de los dos elementos no superará los dos metros y medio (2,5).
5. Para la estabulación de animales se permitirá un cerramiento mixto, consistente en una base cerrada de setenta (70) centímetros de altura en aplacado de piedra o piedra seca, y una parte traslúcida de otro material (cerca de madera, verja metálica, etc.).

#### **Art. 192 Condiciones generales para los Muros de Contención en suelo rústico**

1. Los muros de nueva realización se ejecutarán con piedra seca o en todo caso estarán revestidos de piedra del lugar.
2. Cuando, para evitar movimientos en masa por caída de taludes sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos deberán ejecutarse con la superficie de acabado a piedra vista y disponer de las medidas necesarias para permitir el correcto drenaje del talud. La altura máxima será de dos metros y medio (2,5).
3. Cuando las pendientes de la zona no garanticen suficientemente el sostenimiento de los suelos, se deberá proceder a la realización de muros de contención; en este sentido, los muros podrán tener una altura máxima de dos metros y medio (2,5) y deberán quedar a piedra vista. No obstante, se podrá realizar un muro de contención de mayor altura mediante la combinación de dos muros de altura máxima de dos metros y medio (2,5), siempre y cuando se establezca un retranqueo en la horizontal entre ellos no inferior a tres (3) metros.

**Art. 193 Condiciones generales para la protección de la vegetación y para la repoblación o regeneración natural**

1. Con carácter general, se respetará la vegetación existente cuando ésta sea arbórea y cuando esté constituida por especies protegidas.
2. Para el arranque, recogida, corte y desraizamiento de la vegetación protegida, se estará a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
3. Sin perjuicio de la legislación vigente de ámbito supramunicipal, se podrán llevar a cabo actuaciones de repoblación o regeneración vegetal en aquellas zonas exentas de vegetación o en proceso de degradación ambiental, con la finalidad de restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno y favorecer la protección del suelo frente a procesos erosivos.
4. Las actuaciones de repoblación y regeneración vegetal se podrán realizar en cualquiera de las categorías de suelo rústico, principalmente en el Suelo Rústico de Protección Natural y Protección Paisajística, acompañado en cualquier caso de un estudio previo de viabilidad de la actividad sobre el territorio. En el caso particular de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que se localizan en el municipio, las tareas de regeneración vegetal y repoblación se deben ajustar a los dictámenes que establece la normativa específica para cada una.
5. Estas actuaciones de repoblación y regeneración vegetal deberán hacerse incluyendo especies recogidas en los anexos I, II, y III de la Orden 20 de febrero de 1991, sobre la protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, adecuándose a las condiciones ecológicas o medioambientales que a cada una se les asocia, y sin perjuicio de la legislación vigente.
6. Todo proyecto de transformación de la flora y la vegetación que afecte a una superficie superior a una (1) hectárea deberá contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.
7. En ningún caso, se llevará a cabo sustitución de especies o comunidades distintas a las autóctonas, especialmente cuando éstas estén enraizadas en el lugar, a no ser que sea autorizada y justificada por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.

**Art. 194 Condiciones generales para la conservación, mantenimiento y mejora del Patrimonio Cultural**

1. Se incluyen como usos de este tipo aquellas actividades científicas y didácticas que tengan como objeto principal la obtención de una mayor información sobre el origen, características y desarrollo de las diferentes áreas, estructuras y edificaciones que constituyan el patrimonio cultural del suelo rústico y que sirven para un mejor conocimiento de las diversas formas de vida, poblamiento y actividades económicas de períodos precedentes al actual.
2. Las diferentes áreas, estructuras y edificaciones a las que se refiere el punto anterior se identifican en los diferentes catálogos municipales, así como aquellos nuevos descubrimientos que puedan incluirse en el Catálogo del Patrimonio Municipal, recogiendo, para el caso de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, en la categoría de Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC).
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no podrán realizarse actuaciones o actividades en dichas áreas sin previa autorización de la Administración competente, debiéndose en cualquier caso informar al Excmo. Ayuntamiento de Arucas.
4. No podrá autorizarse la demolición total o parcial de un edificio o estructura catalogada, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 155.3.b.1 y 158.3 del TR-LOTCEC'00.

**Art. 195 Condiciones generales para la extracción de material geológico y su explotación Minera**

1. Se incluyen en este apartado aquellas áreas extractivas del municipio, que se encuentran incluidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. En este sentido, solo se permite esta actividad en el área delimitada como Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM).
2. Para la apertura de una nueva explotación minera, será preceptiva la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería del Gobierno Autónomo de Canarias y del Excmo. Ayuntamiento de Arucas, siempre cumpliendo las determinaciones establecidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias.
3. Para la concesión municipal de la autorización, será necesario la presentación del documento que acredite la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, cuando se trate de canteras de extracción de tierras y áridos, las extracciones mineras a cielo abierto de materiales volcánicos con una producción prevista de entre las cuatro mil (4.000) y cien mil (100.000) toneladas al año, así como las plantas de tratamiento de áridos y de una Evaluación de Impacto Ambiental cuando dichas extracciones mineras de materiales volcánicos prevean una producción de más de cien mil (100.000) toneladas al año, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.
4. Se exigirá el compromiso, garantizado mediante avales o fianza de restitución de la superficie afectada a su estado natural una vez concluidas los trabajos. Este proceso deberá llevarse a cabo al finalizar todas y cada una de las sucesivas etapas en la explotación. Los cargos ocasionados por estos trabajos correrán a cargo del concesionario.
5. En las solicitudes de licencias, permisos, autorizaciones y concesiones, se indicarán las medidas que se tomarán al final de la explotación para la restauración ambiental de los terrenos afectados (Proyecto de Restauración).
6. Todos aquellos residuos o vertidos mineros autorizados, se localizarán de modo que no se afecte negativamente el paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.
7. En las autorizaciones se determinará el volumen de material de rechazo que es admisible en el área extractiva y fuera de las zonas concretas de la explotación, el cual deberá emplearse preferentemente en labores de restauración natural.
8. Tanto las labores extractivas como las de restauración se ajustarán a los perfiles que se determinen en el estudio de restauración preceptivo.
9. Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones de uso industrial relacionadas con la actividad extractiva:
  - a) Las plantas de tratamientos de áridos estarán sometidas a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico (en adelante, EDIE). Se considerará el efecto acumulativo de los impactos medioambientales que se producirá por la existencia de otras instalaciones industriales en la zona, tal como establece el apartado 5 del artículo 7 de la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico.
  - b) Se podrán emplazar en la zona, plantas de prefabricados de hormigón que utilicen los áridos de machaqueo como materia prima y cuyo emplazamiento sea inviable en el polígono industrial por excesiva ocupación de suelo. Se someterán a EDIE. Se considerará el efecto acumulativo de los impactos que se puedan producir por la presencia de otras instalaciones industriales en la zona.
  - c) Las plantas de aglomerados asfálticos estarán sometidas a EDIE. En éste se considerará el efecto acumulativo de los impactos que produce la presencia de otras instalaciones industriales en la zona.
  - d) Se podrán ubicar almacenes y depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, relacionados con la explotación y adecuados a las proporciones de la misma.

**Art. 196 Condiciones generales sobre el control de Vertidos**

1. Quedan regulados en el presente artículo el control de vertidos de tierras, escombros y otros materiales ocasionados por los proyectos de obras o urbanización que se realizan en el territorio municipal. Estos proyectos incorporarán a su documentación un estudio en el que se cuantifique el volumen de material estimado excedente y el lugar previsto para verterlo.
2. Se permitirán las actuaciones de interés general, caso de plantas de recogida, transferencia y reciclaje de residuos, en aquellas áreas propuestas por el Plan de Gestión de Residuos Sólidos no contaminantes y de Restauración de Canteras según se recoge en el PIOGC. En este sentido, los distintos proyectos de urbanización o proyectos de obras promovidos por particulares deberán presentar la documentación siguiente:
  - a) Los proyectos incluirán en su documentación, además de la que legalmente le corresponda, el volumen y tipo de materiales excedentes y los lugares de destino de los mismos.
    - En los supuestos en que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiese con el órgano competente para conceder la autorización, licencia o permiso, se incluirá en la documentación del proyecto la autorización expresa de los lugares de vertido.
    - Cuando el proyecto genere poco material excedente y corresponda al Ayuntamiento conceder autorización de vertidos y la licencia, autorización o permiso de obra, podrá omitirse en la documentación a presentar la indicación del lugar de vertido, debiendo indicarlo expresamente el Ayuntamiento al resolver el expediente en cuestión.
    - No podrá otorgarse autorización, licencia o permiso al proyecto sin que previa, o simultáneamente, no estén a su vez autorizados los lugares de vertido.
3. Se prohíbe cualquier vertido de residuos sólidos y líquidos en zonas de suelo rústico no autorizado y acondicionado para tal fin.

**Art. 197 Condiciones generales de las Infraestructuras para la obtención de Energías Renovables en suelo rústico**

1. Solo podrán instalarse en los suelos rústicos de protección por sus valores económicos.
2. Se incluyen las plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables. Se podrán instalar siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación o en los Planes Territoriales de Ordenación que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación. Las instalaciones autorizables deberán respetar los siguientes requisitos:
  - a) La potencia máxima será de 1,5 MW (1.500 Kw).
  - b) El terreno ocupado por la instalación no podrá exceder del diez (10) por ciento de la superficie total de la explotación ni del quince (15) por ciento de la superficie realmente cultivada. A estos efectos, no se computarán la superficie del cultivo en invernadero, ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, en su caso.
  - c) La autorización exigirá la correspondiente Calificación Territorial. No se requerirá la declaración de impacto ambiental en los supuestos de instalaciones con potencia inferior a 600 Kw
  - d) En caso de abandono permanente o por un periodo superior a dos años de los cultivos que posibilitan el otorgamiento de la autorización, la misma quedará sin efecto, previa la correspondiente declaración administrativa.
  - e) La extinción de la autorización de la instalación, conllevará la obligación del propietario de la finca de llevar a cabo el desmontaje de la instalación y la reposición del terreno a su estado originario.

**Art. 198 Condiciones generales para las Infraestructuras de Telecomunicaciones en suelo rústico**

1. En el Título X de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada se establecen determinaciones generales sobre Infraestructuras de Telecomunicaciones, determinaciones en cualquier clase de suelo y específicamente en suelo clasificado rústico.
2. En dicho Título X, al cual remite este artículo, se señalan los emplazamientos para infraestructuras de telecomunicaciones en suelo rústico que recoge el Plan General de Ordenación, y determinaciones en cuanto a la localización y a los elementos integrantes de las infraestructuras para nuevas implantaciones.

**Art. 199 Condiciones generales de las áreas Científicas-Educación Ambiental, Recreativas y Deportivas**

1. Se entenderá como áreas científicas-educación ambiental, recreativas y deportivas las siguientes:
  - a) Las áreas Científicas-Educación Ambiental son aquellas relacionadas con el uso ambiental definido en estas Normas, en especial, las aulas de la naturaleza, centros de interpretación y divulgación, observatorios, instalaciones científicas y similares.
  - b) En las áreas Recreativas se distinguen dos tipos: por un lado, las áreas recreativas relacionadas con los usos ambientales (áreas de acampada, merenderos y miradores, instalaciones provisionales para eventos de ocio, acondicionamiento de zonas rocosas y acceso al mar, quioscos, campamentos y similares), y por el otro, otras áreas recreativas (parques temáticos, centros de capacitación agraria y forestal, centros de fomento y cuidado de animales de compañía, clínica veterinaria, y similares).
  - c) Las áreas deportivas incluyen las áreas deportivas al aire libre, los campos de fútbol, los campos de tiro, los clubs hípicos o instalaciones ecuestres y los complejos deportivos.
2. Las condiciones específicas para las áreas científicas-educación ambiental.
  - a) La parcela mínima será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
  - b) En los suelos rústicos protegidos por sus valores naturales y/o culturales y en los suelos rústicos de protección agraria de alta productividad, la edificabilidad máxima, y dependiendo de la capacidad de acogida del territorio, oscilará entre 0,004 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (zonas de alta fragilidad, en las que las condiciones topográficas y de vegetación no permitan una total integración paisajística de la intervención) y 0,022 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (zonas antropizadas o que ya hayan sufrido alteraciones por otros procesos y siempre que la intervención contribuya a mejorar las condiciones del medio). En este caso, además:
    - Se ejecutaran preferentemente en edificaciones preexistentes, y para el caso de los suelos rústicos de protección agraria de alta productividad, deberán estar relacionadas con la actividad agropecuaria.
    - La altura máxima será de una (1) planta ó cuatro metros y medio (4,5) medidos a cumbre.
  - c) En los suelos rústicos de protección agraria de moderada productividad y suelos rústicos de protección de infraestructuras y equipamientos-sistemas generales y equipamientos, la edificabilidad máxima, y dependiendo de la capacidad de acogida del territorio, oscilará entre 0,022 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (zonas de alta fragilidad) y 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (zonas antropizadas). En este caso, además:
    - Altura máxima será de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,5) medidos a cumbre.
3. Las condiciones específicas para las áreas recreativas:
  - a) La parcela mínima será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
  - b) En cuanto a las áreas recreativas relacionadas con los usos ambientales, en los suelos rústicos protegidos por sus valores naturales y/o culturales y en los suelos rústicos de protección agraria y suelos rústicos de protección de infraestructuras y equipamientos-sistemas generales

y equipamientos, la edificabilidad máxima será la menor entre 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la establecida por el PLOGC para cada uso en la zonificación correspondiente. En este caso, además:

- La altura máxima será de una (1) planta ó cuatro metros y medio (4,5) a cumbre para las edificabilidades máximas menores de 0,022 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mientras que las edificabilidades máximas entre 0,022 y 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la altura máxima será de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,5) medidos a cumbre.

c) En cuanto a las otras áreas recreativas, la nueva ejecución solo se permiten en suelo rústico de protección agraria de moderada productividad y en los suelos rústicos de protección de infraestructuras y equipamientos-sistemas generales y equipamientos. En este sentido, la edificabilidad máxima, y dependiendo de la capacidad de acogida del territorio, oscilará entre 0,022 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (zonas de alta fragilidad) y 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (zonas antropizadas). En este caso, además:

- Altura máxima será de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,5) medidos a cumbre.

4. Las condiciones específicas para las áreas deportivas:

a) La parcela mínima será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) Se permiten en el suelo rústico de protección agraria de alta productividad únicamente las instalaciones ecuestres y la ampliación hasta el 50% de los complejos deportivos existentes; y todos los usos deportivos en el suelo rústico de protección agraria de moderada productividad y en los suelos rústicos de protección de infraestructuras y equipamientos-sistemas generales y equipamientos. En este sentido, la edificabilidad máxima, y dependiendo de la capacidad de acogida del territorio, oscilará entre 0,022 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (zonas de alta fragilidad) y 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (zonas antropizadas). En este caso, además:

- Altura máxima será de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,5) medidos a cumbre.

5. Se construirán siguiendo los modelos de construcción tradicional. La cubierta se ejecutará a una o dos aguas con acabados en tejas o similares. En este sentido, en zonas de ladera se ejecutarán encajados en la misma y la cubierta se realizará a un agua.

6. Se revestirán en piedra con gamas cromáticas que se integren en el entorno, no admitiéndose los aplacados regulares. Además, se procurará, en lo posible, utilizar materiales tradicionales y en ningún caso estará permitido utilizar materiales reflectantes.

7. Se permitirán las infraestructuras e instalaciones complementarias necesarias para el uso permitido, que no serán computables a efectos de edificabilidad.

8. El resto de las instalaciones a realizar (fuentes, puntos de asadero, juegos para niños, etc.), deberán presentar obligatoriamente un marcado carácter rústico.

#### **Art. 200 Condiciones de la edificación vinculada al uso Turístico Rural**

1. El uso de Turismo Rural quedará regulado por las determinaciones establecidas en el presente artículo y por lo establecido en el Capítulo VIII del Título IV, "*Condiciones del Uso Turístico*", de las presentes Normas, en relación a ámbitos de localización, clase y número de plazas.

2. Dentro de las áreas en las que se permita el uso de turismo rural definidas en el capítulo que regula las Condiciones del Uso Turístico de la presente Normativa, se podrán localizar en el suelo rústico de Arucas las siguientes modalidades de alojamientos de turismo rural, establecidas y reguladas en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre (en adelante, Decreto 142/2010):

- a) Casa Rural: es el establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico, y cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma

que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

b) Hotel Rural: es el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

3. A las casas rurales y hoteles rurales existentes a la entrada en vigor del Decreto 142/2010 se les exime de la condición de estar situados en edificación que constituya un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, tal como regula el punto segundo de la disposición transitoria segunda del Decreto 142/2010.

4. Las condiciones generales para las edificaciones alojativas destinadas a acoger la actividad de turismo rural se regirán por lo establecido en el citado Decreto 142/2010.

5. Excepcionalmente, se pueden incluir obras de ampliación en la edificación existente para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de dicho uso turístico o de las actividades turísticas permitidas en este artículo. Dichas ampliaciones deben ser justificadas y compatibles con el grado de protección de la edificación.

6. Solo se permitirá el uso de turismo rural en las categorías de suelo rústico de protección natural, protección paisajística, protección cultural, protección agraria y protección de infraestructuras y equipamientos-sistemas generales y equipamientos, siempre que se encuentren dentro de las áreas delimitadas en el capítulo "Condiciones del Uso Turístico" en las que se permita dicho uso.

7. El apartado 3.a) de la Directriz 63 (asentamientos rurales) de las D.O.G.C. establece la obligación para el Plan General de fijar la capacidad alojativa máxima por asentamiento rural, en función de sus características y la capacidad prevista. En este sentido, en los 24 asentamientos rurales delimitados por el Plan, solamente existen dos edificaciones catalogadas según el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico en vigor (fichas 142 y 143 del catálogo) y por tanto, susceptibles de acoger el uso turístico rural. Dichas edificaciones se localizan en el asentamiento rural del Hinojal-2 (SRAR-09).

## CAPÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

### Art. 201 Actos y usos desarrollables en las categorías de suelo rústico de Protección Ambiental

1. Podrán desarrollarse, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección ambiental de que se trate, aunque no estén vinculados a la conservación y disfrute de los valores a proteger. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.

2. El Plan General delimita en su planimetría de ordenación, con trazo discontinuo, algunas vías que se prevé realizar en estas categorías de suelo, a los efectos de evitar su ocupación con obras o instalaciones que imposibiliten su trazado futuro.

3. No podrán aprobarse Proyectos de Actuación Territorial que afecten a suelo rústico en cualquiera de las categorías de protección ambiental.



**Art. 202 Régimen de usos desarrollables en Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)**

En el Suelo Rústico de Protección Natural únicamente se permitirán aquellos usos y actividades que sean compatibles con la finalidad de la protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

**1. Uso permitido.***a) Conservación.*

- La regeneración natural será medida prioritaria en el Lomo de Riquiáñez.
- La repoblación se permite en todos los recintos categorizados como SRPN, haciendo especial hincapié en el Lomo de Riquiáñez y Lomo Jurgón.
- Se permite la circulación de vehículos a motor del personal al servicio de las Administraciones Públicas fuera de las vías rodadas existentes en casos de labores de vigilancia, gestión técnica o conservación, así como casos de emergencia o fuerza mayor.

*b) Científico-Educación Ambiental, Cultural.***2. Uso compatible.***a) Agrícola.*

- Solamente mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes, permitiéndose también la puesta en funcionamiento de parcelas agrícolas en abandono existentes sin que supongan nuevos abanalamientos y ampliaciones.
- Se permite la mejora paisajística de instalaciones existentes de escasa entidad vinculadas a la agricultura y ganadería estabulada, y aquellas obras sobre instalaciones, edificaciones o construcciones existentes según lo regulado en el Capítulo III del Título I de la Normativa de la Ordenación Estructural, “*Efectos de la Entrada en Vigor de la Nueva Ordenación*”, y según lo establecido en los artículos 188 y 189 de la presente Normativa que regulan los actos de ejecución vinculados a los usos agrícolas y ganaderos.

*b) Ganadero.*

- Actividades vinculadas a la ganadería estabulada, siempre en instalaciones existentes de escasa entidad. Se permite el uso de las vías pecuarias existentes.

*c) Recreativo.*

- Se permitirá el uso recreativo relacionado con los usos ambientales y para el resto de usos recreativos, solo se permite la conservación y mantenimiento de los existentes.

*d) Social-Asistencial.*

- Se permitirá el uso social-asistencial en todos aquellos actos de ejecución permitidos por el PLOGC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.

*e) Comercial.*

- Se permite la conservación y mantenimiento de los existentes, y el acondicionamiento, reestructuración y ampliación sólo en las edificaciones existentes de valor etnográfico.

*f) Infraestructura hidráulica*

- Se permiten las obras y actividades llevadas a cabo por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, necesarias para el aprovechamiento hídrico, realizadas en las zonas de dominio público hidráulico (así como en la franja de servidumbre y policía) de los barrancos deslindados o predeslindados.

g) *Infraestructura de servicios urbanos*

- Infraestructuras de Telecomunicaciones según las determinaciones establecidas en el Título X de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada, de forma excepcional y justificadamente, por razones de inviabilidad técnica y en ausencia de alternativas en otros emplazamientos en zonas de menor valor relativo.

h) *Seguridad y Protección*

- Instalaciones militares existentes.

i) *Restauración y Ocio.*

- Solo se permite la conservación y mantenimiento de los bares y restaurantes existentes, y el acondicionamiento, reestructuración y ampliación de los mismos sólo en las edificaciones existentes de valor etnográfico.

j) *Turístico (Hotel Rural y Casa Rural).*

- Con las condiciones establecidas en el artículo denominado "*condiciones de la edificación vinculada al uso turístico rural*" de la presente normativa.

**3. Usos prohibidos.**

- a) La construcción de cualquier tipo de edificación de nueva planta, salvo aquellas vinculadas a los usos permitidos y que estén ordenadas pormenorizadamente en este Plan General de Ordenación.
- b) La ampliación de terrenos para su puesta en explotación agrícola.
- c) La nueva construcción de muros para abancalamientos agrícolas.
- d) Los cultivos bajo abrigo.
- e) Las nuevas construcciones destinadas a vivienda o a la implantación del uso residencial.
- f) El uso deportivo.
- g) El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- h) Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- i) Centrales térmicas.
- j) Subestaciones transformadoras, parques de energía fotovoltaica, así como otras plantas de energías renovables.
- k) Puntos limpios, plantas de transferencias, plantas de reciclaje de escombros, plantas para la valorización energética, complejos ambientales de residuos, así como otras plantas de reciclaje.
- l) El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- m) La utilización de vehículos todo-terreno y otros a motor (motos, quads, etc.), bicis de montaña, que puedan dañar la integridad del suelo, fuera de las carreteras y pistas autorizadas.
- n) Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- o) Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y conservación de esta categoría de suelo rústico de protección natural.

**Art. 203 Régimen de usos desarrollables en Suelo Rústico de Protección Paisajística I (SRPP-I)**

En el Suelo Rústico de Protección Paisajística se permitirán, preferentemente, aquellos usos y actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

**1. Uso permitido.***a) Conservación.*

- Se permite la circulación de vehículos a motor del personal al servicio de las Administraciones Públicas fuera de las vías rodadas existentes en casos de labores de vigilancia, gestión técnica o conservación, así como casos de emergencia o fuerza mayor.
- Se permite el acceso y tránsito a pie por el área fuera de los caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre del área por motivos de conservación o regeneración.

*b) Científico-Educación Ambiental, Cultural.***2. Uso compatible.***a) Agrícola.*

- Solamente mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes, permitiéndose también la puesta en funcionamiento de parcelas agrícolas en abandono existentes sin que supongan nuevos abanalamientos y ampliaciones.
- Se permite la mejora paisajística de instalaciones existentes de escasa entidad vinculadas a la agricultura y ganadería estabulada, y aquellas obras sobre instalaciones, edificaciones o construcciones existentes según lo regulado en el Capítulo III del Título I de la Normativa de la Ordenación Estructural, “*Efectos de la Entrada en Vigor de la Nueva Ordenación*”, y según lo establecido en los artículos 188 y 189 de la presente Normativa que regulan los actos de ejecución vinculados a los usos agrícolas y ganaderos.

*b) Ganadero.*

- Actividades vinculadas a la ganadería estabulada, siempre en instalaciones existentes de escasa entidad. Se permite el uso de las vías pecuarias existentes.

*c) Recreativo.*

- Se permitirá el uso recreativo relacionado con los usos ambientales y en el resto de usos recreativos, solo se permite la conservación y mantenimiento de los existentes.

*d) Social-Asistencial.*

- Se permitirá el uso social-asistencial en todos aquellos actos de ejecución permitidos por el PLOGC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.

*e) Comercial.*

- Se permite la conservación y mantenimiento de los existentes, y el acondicionamiento, reestructuración y ampliación sólo en las edificaciones existentes de valor etnográfico.

*k) Infraestructura hidráulica*

- Se permiten las obras y actividades llevadas a cabo por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, necesarias para el aprovechamiento hídrico, realizadas en las zonas de dominio público hidráulico (así como en la franja de servidumbre y policía) de los barrancos deslindados o predeslindados.

f) *Infraestructura de servicios urbanos*

- Infraestructuras de Telecomunicaciones según las determinaciones establecidas en el Título X de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada, de forma excepcional y justificadamente, por razones de inviabilidad técnica y en ausencia de alternativas en otros emplazamientos en zonas de menor valor relativo.

g) *Restauración y Ocio.*

- Solo se permite la conservación y mantenimiento de los bares y restaurantes existentes, y el acondicionamiento, reestructuración y ampliación de los mismos sólo en las edificaciones existentes de valor etnográfico.

h) *Turístico (Hotel Rural y Casa Rural).*

- Con las condiciones establecidas en el artículo denominado "*condiciones de la edificación vinculada al uso turístico rural*" de la presente normativa.

**3. Usos prohibidos.**

- La construcción de cualquier tipo de edificación de nueva planta sobre rasante, salvo aquellas vinculadas a los usos principales y que estén ordenadas pormenorizadamente en este Plan General de Ordenación.
- La nueva construcción de muros para abanalamientos agrícolas.
- Los cultivos bajo abrigo.
- Las nuevas construcciones destinadas a vivienda o a la implantación del uso residencial.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- Las canteras de extracción de piedras o áridos.
- Centrales térmicas.
- Subestaciones transformadoras, parques de energía fotovoltaica, así como otras plantas de energías renovables.
- Puntos limpios, plantas de transferencias, plantas de reciclaje de escombros, plantas para la valorización energética, complejos ambientales de residuos, así como otras plantas de reciclaje.
- El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- La utilización de vehículos todo-terreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del suelo, fuera de las carreteras y pistas autorizadas.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría de suelo rústico.

**Art. 204 Régimen de usos desarrollables en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2)**

En el Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 se permitirán, preferentemente, aquellos usos y actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

**I. Uso permitido.**

a) *Conservación.*

- Se permite la circulación de vehículos a motor del personal al servicio de las Administraciones Públicas fuera de las vías rodadas existentes en casos de labores de vigilancia, gestión técnica o conservación, así como casos de emergencia o fuerza mayor.
- Se permite el acceso y tránsito a pie por el área fuera de los caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre del área por motivos de conservación o regeneración.

b) *Científico-Educación Ambiental, Cultural.*

- Preferentemente en edificaciones preexistentes.

**2. Uso compatible.**a) *Agrícola.*

- Se permite la mejora paisajística de instalaciones existentes de escasa entidad vinculadas a la agricultura y ganadería estabulada, y aquellas obras sobre instalaciones, edificaciones o construcciones existentes según lo regulado en el Capítulo III del Título I de la Normativa de la Ordenación Estructural, "*Efectos de la Entrada en Vigor de la Nueva Ordenación*", y según lo establecido en los artículos 188 y 189 de la presente Normativa que regulan los actos de ejecución vinculados a los usos agrícolas y ganaderos.

b) *Ganadero.*

- Actividades vinculadas a la ganadería estabulada, siempre en instalaciones existentes de escasa entidad. Se permite el uso de las vías pecuarias existentes.

c) *Pesquero.*

- Se permite la instalación de granjas de acuicultura terrestre, siempre que estén sujetas a un Plan Territorial Especial de Acuicultura.

d) *Extractivo.*

- En las situaciones previstas en la sección 23 del PIOGC.

e) *Industrial.*

- Se permitirá el uso industrial en todos aquellos actos de ejecución permitidos por el PIOGC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.

f) *Infraestructura hidráulica.*

- Se permiten las obras y actividades llevadas a cabo por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, necesarias para el aprovechamiento hídrico, realizadas en las zonas de dominio público hidráulico (así como en la franja de servidumbre y policía) de los barrancos deslindados o predeslindados.
- Las nuevas presas, desaladoras y depuradoras, o la ampliación de las existentes, deberán estar contempladas en el correspondiente PTE Hidrológico o de Infraestructuras de Almacenamiento de Aguas.

g) *Infraestructura de servicios urbanos.*

- Infraestructuras de Telecomunicaciones según las determinaciones establecidas en el Título X de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada.
- Subestaciones transformadoras, parques de energía fotovoltaica, así como otras plantas de energías renovables.
- Puntos limpios, plantas de transferencias, plantas de reciclaje de escombros, plantas para la valorización energética, complejos ambientales de residuos, así como otras plantas de

reciclaje, y en consonancia con lo establecido en el correspondiente Plan Territorial Especial de Residuos.

- Solo se permite la ejecución de nuevos complejos ambientales de residuos siempre que sean una alternativa a los complejos existentes, y las plantas para valorización energética, si están incluidas en complejos ambientales de residuos.

h) *Infraestructura de transportes.*

- Se permitirá el uso de infraestructura de transportes terrestre y marítimo en todos aquellos actos de ejecución permitidos por el PLOGC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.

i) *Recreativo.*

j) *Deportivo.*

k) *Docente.*

- Preferentemente en edificaciones preexistentes.

l) *Funerario.*

m) *Social-Asistencial.*

- Se permitirá el uso social-asistencial en todos aquellos actos de ejecución permitidos por el PLOGC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.

n) *Comercial.*

- Se permite la conservación y mantenimiento de los existentes, y el acondicionamiento, reestructuración y ampliación sólo en las edificaciones existentes de valor etnográfico.

o) *Restauración y Ocio.*

- Solo se permite la conservación y mantenimiento de los bares y restaurantes existentes, y el acondicionamiento, reestructuración y ampliación de los mismos sólo en las edificaciones existentes de valor etnográfico.

p) *Seguridad y Protección.*

q) *Turístico (Hotel Rural y Casa Rural).*

- Con las condiciones establecidas en el artículo denominado “condiciones de la edificación vinculada al uso turístico rural” de la presente normativa.

### 3. Usos prohibidos.

- a) La construcción de cualquier tipo de edificación de nueva planta sobre rasante, salvo aquellas vinculadas a los usos principales y que estén ordenadas pormenorizadamente en este Plan General de Ordenación.
- b) Los cultivos bajo abrigo.
- c) Las nuevas construcciones destinadas a vivienda o a la implantación del uso residencial.
- d) El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- e) Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- f) El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- g) Centrales térmicas

- h) La utilización de vehículos todo-terreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del suelo, fuera de las carreteras y pistas autorizadas.
- i) Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- j) Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría de suelo rústico.

#### **Art. 205 Régimen de usos desarrollables de en suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC)**

En el Suelo Rústico de Protección Cultural se permitirán aquellos usos y actividades previstos por el planeamiento y que sean compatibles con la finalidad de investigación y de protección de los valores patrimoniales de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, así como los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

##### **1. Uso permitido.**

###### *a) Conservación.*

- Orientado especialmente a los elementos patrimoniales. Se permite circulación de vehículos a motor del personal al servicio de las Administraciones Públicas fuera de las vías rodadas existentes en casos de labores de vigilancia, gestión técnica o conservación, así como casos de emergencia o fuerza mayor.
- Se permite el acceso y tránsito a pie por el área fuera de los caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre del área por motivos de conservación o regeneración.

###### *b) Científico-Educación Ambiental, Cultural.*

- Orientado especialmente a los elementos patrimoniales.

##### **2. Uso compatible.**

###### *a) Agrícola.*

- Solamente mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes, permitiéndose también la puesta en funcionamiento de parcelas agrícolas en abandono existentes sin que supongan nuevos abanalamientos y ampliaciones.
- Se permite la mejora paisajística de instalaciones existentes de escasa entidad vinculadas a la agricultura y ganadería estabulada, y aquellas obras sobre instalaciones, edificaciones o construcciones existentes según lo regulado en el Capítulo III del Título I de la Normativa de la Ordenación Estructural, "*Efectos de la Entrada en Vigor de la Nueva Ordenación*"; y según lo establecido en los artículos 188 y 189 de la presente Normativa que regulan los actos de ejecución vinculados a los usos agrícolas y ganaderos.

###### *b) Ganadero.*

- Actividades vinculadas a la ganadería estabulada, siempre en instalaciones existentes de escasa entidad. Se permite el uso de las vías pecuarias existentes.

###### *c) Recreativo.*

- Se permitirá el uso recreativo relacionado con los usos ambientales y mientras que en el resto de usos recreativos, solo se permite la conservación y mantenimiento de los existentes.

###### *a) Comercial.*

- Se permite la conservación y mantenimiento de los existentes, y el acondicionamiento, reestructuración y ampliación sólo en las edificaciones existentes de valor etnográfico.

###### *d) Restauración y Ocio.*

- Solo se permite la conservación y mantenimiento de los bares y restaurantes existentes y el acondicionamiento, reestructuración y ampliación de los mismos sólo en las edificaciones existentes de valor etnográfico.

e) *Turístico (Hotel Rural y Casa Rural).*

- Con las condiciones establecidas en el artículo denominado "*condiciones de la edificación vinculada al uso turístico rural*" de la presente normativa.

### 3. Usos prohibidos.

- a) La construcción de cualquier tipo de edificación de nueva planta, salvo aquellas vinculadas al estudio, conservación e interpretación de los bienes arqueológicos o paleontológicos.
- b) Nuevas roturaciones de terrenos para uso agrícola.
- c) Los cultivos bajo abrigo.
- d) Las nuevas construcciones destinadas a vivienda o a la implantación del uso residencial.
- e) El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- f) Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- g) El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- h) La utilización de vehículos todo-terreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del suelo, fuera de las carreteras y pistas autorizadas.
- i) Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- j) Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría de suelo rústico.

## Art. 206 Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Costera-Litoral (SRPL)

1. En todas aquellas actuaciones dotacionales y de equipamientos que se realicen en suelo rústico de protección costera-litoral, se destinará una franja de seis metros (6,00 m.) medidos a partir de la servidumbre de tránsito, destinada a acoger zonas ajardinadas o ampliaciones de paseos peatonales de uso público.

### 2. Uso permitido.

- a) Sin perjuicio de lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988, de 20 de julio, de Costas, se permiten los usos establecidos en el régimen de usos permitidos de la categoría de protección de suelo rústico sobre la que es compatible.

### 3. Uso compatible.

- a) Sin perjuicio de lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988, de 20 de julio, de Costas, son autorizables los usos establecidos en el régimen de usos compatibles de la categoría de protección de suelo rústico sobre la que es compatible.

### 4. Usos prohibidos.

- a) Sin perjuicio de lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988, de 20 de julio, de Costas, se prohíben los usos establecidos en el régimen de usos prohibidos de la categoría de protección de suelo rústico sobre la que es compatible.
- b) Se prohíbe el uso industrial en los primeros 100 metros de la zona de afección, salvo reformas y ampliaciones de instalaciones ya existentes de forma excepcional, cuando sea imprescindible para el funcionamiento del complejo y siempre que sean susceptible de adoptarse medidas



correctoras que garanticen su plena integración ambiental en una proporción que no superará el 50% de lo existente si la misma está localizada en suelo rústico. Se exceptúa de esta prohibición el uso industrial que se implante en este espacio de la zona de afección, como consecuencia de la aplicación de determinaciones del PIOGC.

#### **Art. 207 Actos y usos desarrollables en las categorías de suelo rústico de protección económica**

1. En el suelo rústico de protección agraria serán posibles todos los usos vinculados a los aprovechamientos agropecuarios. Asimismo, el Plan General podrá permitir la realización de construcciones e instalaciones asociadas a dichos usos, con las condiciones establecidas en los artículos denominados “*condiciones generales de los actos de ejecución vinculados a los usos agrarios*” y “*condiciones generales de los actos de ejecución vinculados a los usos ganaderos*” de las presentes Normas.
2. En todo caso, podrán permitirse en esta categoría de suelo rústico de protección agraria los actos y usos siguientes:
  - a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
  - b) Los precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, apícola o análoga mediante el empleo de medios que no comporten la transformación del destino del suelo, ni requieran construcción o instalación fija y permanente alguna.
  - c) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agrícola, que no impliquen movimiento de tierras.
  - d) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
  - e) La reconstrucción o reparación de muros existentes de contención de terrenos agrícolas.
3. El Plan General delimita en su planimetría de ordenación, con trazo discontinuo, algunas vías que se prevé realizar en estas categorías de suelo, a los efectos de evitar su ocupación con obras o instalaciones que imposibiliten su trazado futuro.
4. En el suelo rústico de protección hidrológica se permitirán los usos, construcciones e instalaciones necesarios para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos y racionalizar la captación, extracción, embalse, regulación y canalización del agua.
5. En el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la ejecución de los sistemas generales y equipamientos que motivan la categorización.
6. Asimismo, podrán permitirse, en los términos de la letra c) del apartado I del artículo 63 del TR-LOTCENC'00, las construcciones e instalaciones de carácter provisional, realizadas con materiales fácilmente desmontables, para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad de los correspondientes sistemas generales y locales o de las características naturales del suelo.
7. Podrán desarrollarse, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección económica de que se trate, aunque no estén vinculados a la conservación y disfrute de los valores a proteger en cada categoría. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.
8. De manera general, y cuando éstas categorías sean compatibles con la categoría de Suelo Rústico de Protección Costero-Litoral (SRPL), sólo se permitirán obras y usos provisionales, salvo los determinados por el correspondiente Plan Territorial Parcial del Litoral.

**Art. 208 Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Agraria de Alta Productividad (SRPAA)**

En el Suelo Rústico de Protección Agraria de Alta Productividad se permitirán, preferentemente, aquellos usos y actividades que correspondan a su naturaleza y que sean precisos para su aprovechamiento agrícola, pecuario, forestal o hidráulico.

**1. Uso permitido.**

- a) Agrícola.
- b) *Ganadero.*

**2. Uso compatible.**a) *Conservación, Científico-Educación Ambiental, Cultural.*

- Excepto los observatorios.

b) *Minero.*

- Únicamente en Áreas de Interés Extractivo.

c) *Industrial.*

- Se permitirá para aquellas instalaciones que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exija su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.
- Dichas instalaciones o actos de ejecución deberán además estar permitidos por el PIOGC dentro de la zonificación correspondiente, con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.

d) *Deportivo*

- Únicamente las instalaciones ecuestres y la ampliación hasta el 50% de los complejos deportivos existentes.

e) *Funerario.*

- Excepto los complejos funerarios y tanatorios, y solo permitiéndose la ampliación hasta un 50%, de los cementerios existentes.

f) *Infraestructura de transportes.*

- Se permitirá el uso de infraestructura de transportes en todos aquellos actos de ejecución permitidos por el PIOGC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.

g) *Infraestructura de servicios urbanos.*

- Infraestructuras de Telecomunicaciones según las determinaciones establecidas en el Título X de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada.
- Subestaciones transformadoras, parques de energía fotovoltaica, así como otras plantas de energías renovables.
- Puntos limpios y plantas de transferencias, previa justificación de ausencia de alternativas en zonas de menor valor relativo y según lo establecido en el correspondiente Plan Territorial Especial de Residuos,
- Plantas de reciclaje de escombros, solamente la conservación y mantenimiento de las existentes y las de nueva ejecución, en Áreas de Interés Extractivo o asociadas a vertederos inertes.
- Otras plantas de reciclaje, únicamente para instalaciones *in situ* vinculadas a usos agrarios.

- En el caso de los complejos ambientales de residuos y las plantas para valorización energética, sólo se permite la conservación y mantenimiento de las existentes.

h) *Infraestructura hidráulica.*

- Se permiten las obras y actividades llevadas a cabo por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, necesarias para el aprovechamiento hídrico, realizadas en las zonas de dominio público hidráulico (así como en la franja de servidumbre y policía) de los barrancos deslindados o predeslindados.
- Las nuevas desaladoras y depuradoras, o la ampliación de las existentes, deberán estar contempladas en el correspondiente PTE Hidrológico o de Infraestructuras de Almacenamiento de Aguas.

i) *Recreativo.*

- Se permiten todos los relacionados con los usos ambientales, excepto el acondicionamiento de zonas rocosas y acceso al mar, y los quioscos y campamentos, en los que solo se permiten la conservación y mantenimiento de los existentes.
- En cuanto al resto de usos recreativos, se permite la nueva ejecución de centros de capacitación agraria y forestal, la conservación y mantenimiento de los parques temáticos existentes, y el acondicionamiento y reestructuración de los centros de fomento y cuidado de animales de compañía y clínicas veterinarias. Se permite la conservación y mantenimiento de otras instalaciones recreativas ya existentes.

j) *Social-Asistencial.*

- Únicamente se permiten los centros médicos especializados y los centros de desintoxicación.

k) *Terciario.*

- Se permitirá el uso terciario en todos aquellos actos de ejecución permitidos por el PLOGC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.
- Se permite la conservación y mantenimiento de los bares, restaurantes y establecimientos comerciales de baja dimensión existentes, así como el acondicionamiento, reestructuración y ampliación de los mismos cuando se encuentren en edificaciones de valor etnográfico.

l) *Turístico (Hotel Rural y Casa Rural).*

- Con las condiciones establecidas en el artículo denominado "*condiciones de la edificación vinculada al uso turístico rural*" de la presente normativa.

**3. Usos prohibidos.**

- Las nuevas construcciones destinadas a vivienda o a la implantación del uso residencial.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- Centrales térmicas.
- El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.

- g) Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección agraria.

**Art. 209 Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Agraria de Moderada Productividad (SRPAM)**

En el Suelo Rústico de Protección Agraria de Moderada Productividad se permitirán, preferentemente, aquellos usos y actividades que correspondan a su naturaleza y que sean precisos para su aprovechamiento agrícola, pecuario, forestal o hidráulico.

**1. Uso permitido.**

- a) *Agrícola.*  
b) *Ganadero.*

**2. Uso compatible.**

- a) *Conservación, Científico, Educación Ambiental, Cultural.*

b) *Minero.*

- En las situaciones previstas en la sección 23 del PLOGC y en las explotaciones con autorización en vigor.

c) *Industrial.*

- Se permitirá para aquellas instalaciones que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exija su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.
- Dichas instalaciones o actos de ejecución deberán además estar permitidos por el PLOGC dentro de la zonificación correspondiente, con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.

d) *Cultural.*

e) *Deportivo.*

f) *Docente.*

g) *Funerario.*

h) *Infraestructura de transportes.*

- Se permitirá el uso de infraestructura de transportes en todos aquellos actos de ejecución permitidos por el PLOGC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.

i) *Infraestructura de servicios urbanos.*

- Infraestructuras de Telecomunicaciones según las determinaciones establecidas en el Título X de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada.
- Subestaciones transformadoras, parques de energía fotovoltaica, así como otras plantas de energías renovables.
- Puntos limpios, plantas de transferencias, plantas de reciclaje de escombros, plantas para la valorización energética, complejos ambientales de residuos, así como otras plantas de reciclaje, y en consonancia con lo establecido en el correspondiente Plan Territorial Especial de Residuos.

j) *Infraestructura hidráulica.*

- Se permiten las obras y actividades llevadas a cabo por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, necesarias para el aprovechamiento hídrico, realizadas en las zonas de

dominio público hidráulico (así como en la franja de servidumbre y policía) de los barrancos deslindados o predeslindados.

k) *Recreativo.*

- Salvo el acondicionamiento ligero de zonas rocosas y accesos al mar vinculados a los usos ambientales, en los que sólo se permite la conservación y mantenimiento de los existentes.

l) *Religioso.*

m) *Seguridad y protección.*

n) *Social-Asistencial.*

o) *Terciario.*

- Se permitirá el uso terciario en todos aquellos actos de ejecución permitidos por el PLOGC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo.
- Se permite la conservación y mantenimiento de los bares, restaurantes y establecimientos comerciales de baja dimensión, existentes, así como el acondicionamiento, reestructuración y ampliación de los mismos cuando se encuentren en edificaciones de valor etnográfico.

p) *Turístico (Hotel Rural y Casa Rural).*

- Con las condiciones establecidas en el artículo denominado "*condiciones de la edificación vinculada al uso turístico rural*" de la presente normativa.

### 3. Usos prohibidos.

- a) Las nuevas construcciones destinadas a vivienda o a la implantación del uso residencial.
- b) El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- c) Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- d) Centrales térmicas.
- e) Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- f) Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección agraria.

## Art. 210 Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)

En el Suelo Rústico de Protección Hidrológica únicamente se permitirán aquellos usos y actividades que correspondan a su naturaleza y que sean precisos para su aprovechamiento hidrológico.

### I. Uso permitido.

a) *Infraestructura de servicios urbanos.*

- Instalaciones vinculadas a la extracción, almacenamiento, transporte y distribución de agua de riego, con las condiciones establecidas en el artículo denominado "*condiciones generales para construcción de estanques ó depósitos, balsas de almacenamiento de aguas y cuartos de riegos*" de las presentes Normas.

b) *Infraestructura hidráulica.*

- Las nuevas presas o la reestructuración y ampliación de las existentes, deberán estar contempladas en el correspondiente Plan Territorial Especial Hidrológico o de Infraestructuras de Almacenamiento de Aguas.

**2. Uso compatible.**

a) *Conservación, Científico, Educación Ambiental, Cultural.*

b) *Ganadero.*

- Solamente la actividad cinegética sin instalaciones asociadas

**3. Usos prohibidos.**

a) Las nuevas construcciones destinadas a vivienda o a la implantación del uso residencial.

b) El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.

c) Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.

d) Nuevas edificaciones sobre o bajo rasante.

e) La nueva construcción de muros para abanalamientos agrícolas.

f) Las labores agrícolas tradicionales, salvo mantenimiento de las ya existentes.

g) Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.

h) Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría secundaria de suelo rústico.

**Art. 211 Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)**

Se incluyen en esta categoría los suelos donde actualmente existen canteras de extracción de áridos, produciéndose actividades extractivas de rocas industriales, así como las ampliaciones y protecciones que el PIOGC admite con este uso. En todo caso viene condicionado a las determinaciones derivadas del Plan Territorial Especial de Usos Extractivos derivado del PIOGC.

Se delimitan en esta categoría de suelo rústico los ámbitos de suelo rústico susceptibles de ser explotados por actividades extractivas de conformidad con la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, para la explotación de extracción de rocas a cielo abierto.

**1. Uso permitido.**

a) *Minero.*

**2. Uso compatible.**

a) *Conservación.*

- Actividades tendentes a la mejora ambiental de los terrenos donde se ubican las actividades mineras y/o extractivas, donde se podrán implantar los usos, y por ende el régimen dispuesto, de las siguientes categorías de suelo rústico (SRPP y SRPA), una vez ejecutado el proyecto de restauración correspondiente y modificada su categorización por en el plan:

b) *Agrícola y Ganadero.*

- Con carácter transitorio, y en tanto en cuanto no se desarrolle el uso y la actividad extractiva característica de la presente categoría de suelo, en la misma se podrá desarrollar el uso agropecuario, sirviéndose para ello del régimen jurídico del Suelo Rústico de Protección Agraria establecido en la presente Normativa.

c) *Industrial.*

- Construcciones e instalaciones relacionadas con la actividad extractiva, tales como:
  - Plantas de tratamientos de áridos.
  - Plantas de hormigón prefabricado.
  - Plantas de aglomerados asfálticos.
  - Almacenes de materiales, maquinaria y vehículos.
  - Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
  - Plantas industriales (fijas o desmontables) de reciclaje de tierras y escombros.

3. **Usos prohibidos.**

- a) Todos los restantes.

**Art. 212 Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Infraestructuras Hidráulicas (SRPIEH)**

En el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos-Infraestructuras Hidráulicas se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la ejecución del sistema general de infraestructuras de servicio urbano, concretamente con la desalación de agua de mar, depuración de aguas residuales y almacenamiento de agua de abasto y riego. En todo caso, sólo se permitirán los actos y usos previstos los apartados siguientes cuando el desarrollo de los mismos no sea incompatible con la finalidad de protección.

1. **Uso permitido.**a) *Infraestructura de servicios urbanos.*

- Instalaciones vinculadas a la extracción, almacenamiento, transporte y distribución de agua de abasto y riego, con las condiciones establecidas en el artículo denominado “*condiciones generales para construcción de estanques ó depósitos, balsas de almacenamiento de aguas y cuartos de riegos*” de las presentes Normas.
- Instalación de aerogeneradores, placas solares o infraestructuras similares, destinadas al autoconsumo en el abastecimiento de los usos permitidos y compatibles.
- Obras provisionales realizadas con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema general.

b) *Infraestructura hidráulica.*

- En atención a la normativa del PLOGC, las nuevas presas, desaladoras y depuradoras o la reestructuración y ampliación de las existentes, si se ubican en terrenos zonificados como Ba2, y Bb11, Bb12 y Bb13, deberán estar contempladas en el correspondiente Plan Territorial Especial Hidrológico o de Infraestructuras de Almacenamiento de Aguas.

2. **Uso compatible.**a) *Conservación.*

- Actuaciones para el enmascaramiento paisajístico del conjunto que conlleve la realización de edificaciones o instalaciones.
- Labores de corrección de impactos paisajísticos mediante la plantación de arbolado.

3. **Usos prohibidos.**

- a) Todos los restantes.

**Art. 213 Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Infraestructuras de Telecomunicación y Eléctricas (SRPIET)****1. Uso permitido.***a) Infraestructura de servicio urbano.*

- Infraestructuras de Telecomunicaciones según las determinaciones establecidas en el Título X de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada.
- Estación transformadora de energía eléctrica, así como las instalaciones asociadas necesarias para su funcionamiento.
- Instalación de aerogeneradores, placas solares o infraestructuras similares, destinadas al autoconsumo en el abastecimiento de los usos permitidos y compatibles.

**2. Uso compatible.***a) Conservación.*

- Actuaciones para el enmascaramiento paisajístico del conjunto que conlleve la realización de edificaciones o instalaciones.

*b) Agrícola y Ganadero.*

- Con carácter transitorio, y en tanto en cuanto no entre en vigor el Plan Territorial correspondiente, en la misma se podrá desarrollar el uso agropecuario, sirviéndose para ello del régimen jurídico del Suelo Rústico de Protección Agraria establecido en la presente Normativa.

**3. Usos prohibidos.***a) Todos los restantes.***Art. 214 Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Infraestructuras Viarias (SRPIEV)**

El régimen de usos desarrollables para la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Infraestructuras Viarias (SRPIEV), se complementa con lo regulado en el artículo sobre “*Regulación de Usos en las Infraestructuras Viarias*” del Título de las presentes Normas.

**1. Uso permitido.**

Son usos permitidos en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos-Infraestructuras Viarias los contemplados en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y en su Reglamento (Decreto 131/1995, de 11 de mayo).

Se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la ejecución de los sistemas generales y locales de infraestructuras de transportes. En todo caso, sólo se permitirán los actos y usos previstos en los apartados siguientes cuando el desarrollo de los mismos sea compatible con la finalidad de protección.

**En la zona de Dominio Público:***a) Infraestructura de transportes.*

- Circulación de vehículos.
- Modificación del trazado o perfil de la carretera.
- Ejecución de obras necesarias para la prestación de un servicio público de interés general.



**En la zona de Servidumbre:**

El uso principal será el propio de la categoría de suelo a la que se superpone la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

El titular de la carretera, y el Ayuntamiento, en su caso, podrán utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de utilidad pública o interés social o cuando lo requiera el mejor servicio de la misma.

a) *Conservación.*

- Plantación o tala de árboles.

b) *Infraestructura de transportes e Infraestructura de servicios urbanos.*

- El paso de conducciones de suministros en los que concurran utilidad pública o interés social y que sean compatibles con la seguridad de la circulación.
- Encauzamiento y canalización de las aguas que discurran por la carretera.

**En la zona de Afección:**

El uso permitido será el propio de la categoría de suelo a la que se superpone la de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos. Además, en los tramos de SRPIEV que atraviesan asentamientos rurales, los usos permitidos desarrollables entre la línea límite de edificación y el límite de la zona de afección son los contemplados en la normativa específica de aplicación en el asentamiento.

Para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y talar árboles en la zona de afección se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes

a) *Conservación.*

- Plantación o tala de árboles.

**2. Uso compatible.****En la zona de Dominio Público:**a) *Infraestructura de transportes.*

- Elementos funcionales de las carreteras, tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de guaguas y otros fines auxiliares o complementarios.
- Áreas de servicio, estaciones de suministro de combustible de vehículos, áreas de mantenimiento y las calzadas de servicio de los propios elementos funcionales.

**En la zona de servidumbre:**a) *Agrícola.*

- Se permitirán, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.
- Cualquier actividad agraria u obra de cerramiento diáfano amparada en el permiso derivado del punto anterior que se considere incompatible con la seguridad vial, deberá ser eliminada o modificada en el plazo que se fije mediante resolución motivada dirigida al titular de la obra o actividad.

b) *Infraestructura de Transportes e Infraestructura de Servicio Urbano.*

- Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan ser obligados a circular por avería o cualquier otra razón.

- Construir caminos agrícolas o vías de servicio.
- Encauzar y canalizar aguas que discurran por la carretera.
- El paso de conducciones de suministros en los que concurran utilidad pública o interés social y que sean compatibles con la seguridad de la circulación.
- Cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, en precario y siempre que sea compatible con la seguridad vial.
- Aprovechamiento de materiales para uso exclusivo de las obras de la carretera, mediante las autorizaciones que correspondan.
- Las explanaciones, siempre que no sean perjudiciales para la estabilidad de la plataforma ni para la explanación de la carretera por la modificación del curso de las aguas o por algún otro motivo.
- Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
- Depositar temporalmente objetos de cualquier tipo que, por cualquier causa, se encuentren en la carretera y constituyan obstáculos o peligros para la circulación.
- Otras utilizaciones análogas que contribuyan al mejor servicio de la carretera.
- Conducciones subterráneas de interés general en los casos donde no existiera posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema general.
- Excepcionalmente, equipamientos estructurantes vinculados al tráfico automovilístico.

**En la zona de afección:**

En los tramos de SRPIEV que atraviesan asentamientos rurales, los usos compatibles desarrollables entre la línea límite de edificación y el límite de la zona de afección son los contemplados en la normativa específica de aplicación en el asentamiento.

a) *Agrícola.*

- Podrán realizarse, sin necesidad de autorización, los trabajos propios de los cultivos agrícolas, siempre que con ellos no se afecte de ningún modo a la zona de dominio público de la carretera ni a la seguridad de la circulación vial. A estos efectos no se consideran trabajos agrícolas la plantación o tala de arbolado.

b) *Infraestructura de Transportes e Infraestructura de Servicio Urbano.*

- Cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, en precario y siempre que sea compatible con la seguridad vial.
- Las explanaciones, siempre que no sean perjudiciales para la estabilidad de la plataforma ni para la explanación de la carretera por la modificación del curso de las aguas o por algún otro motivo.
- Obras de reparación y mejora en las construcciones o instalaciones ya existentes, una vez constatados su finalidad y contenido y siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- Conducciones subterráneas de interés general en los casos donde no existiera posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

- Excepcionalmente, y donde no existiera otra solución, podrá autorizarse a los particulares a ocupar con alguna de sus conducciones la zona de servidumbre.
- Excepcionalmente, equipamientos estructurantes vinculados al tráfico automovilístico.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema general.

### 3. Usos prohibidos, salvo en asentamientos rurales.

Salvo en los casos en los que se superponga la categoría de SRPIEV con la de asentamiento rural, son usos prohibidos los usos prohibidos contemplados en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias (en adelante, LCC) y su Reglamento (en adelante, RCC) y, con carácter general, los siguientes:

- a) Las nuevas construcciones destinadas a vivienda o a la implantación del uso residencial.
- b) Instalación de cualquier tipo de publicidad dirigida al usuario de la carretera, con las excepciones establecidas en el artículo 60 del RCC.
- c) La construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones.

#### **En la zona de dominio público:**

- a) No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, solo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.
- b) Las obras que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la explanación de la carretera y sus elementos funcionales o no permitan su adecuada explotación.
- c) Los cerramientos de cualquier tipo.
- d) Las labores agrícolas.
- e) Las conducciones subterráneas, salvo si la prestación de un servicio público así lo exigiera.

#### **En la zona de servidumbre:**

- a) No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
- b) Obras subterráneas que pudieran perjudicar el ulterior aprovechamiento de la zona para los fines a que está destinada.

#### **En la zona de afección:**

- a) Nuevas instalaciones aéreas o subterráneas.
- b) Obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, tales como garajes, almacenes, piscinas u obras que formen parte de instalaciones industriales.
- c) Cualquier alteración de los terrenos existentes que suponga incremento de su valor de expropiación.

### 4. Usos prohibidos en asentamientos rurales.

En los casos en los que se superponga la categoría de SRPIEV con la de asentamiento rural y hasta la línea límite de edificación, son usos prohibidos los contemplados en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento y, en particular, los siguientes:

#### **En la zona de dominio público y hasta la línea límite de la edificación.**

- a) Las obras que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la explanación de la carretera y sus elementos funcionales o no permitan su adecuada explotación.
- b) El uso residencial, salvo las obras de reparación y conservación de las viviendas existentes, siempre que no supongan aumento de volumen.
- c) La construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones.
- d) Los cerramientos de cualquier tipo.
- e) Las labores agrícolas.
- f) Las conducciones subterráneas, salvo si la prestación de un servicio público así lo exigiera.

**Desde la línea límite de la edificación hasta el límite de la zona de afección.**

- a) Los usos contemplados como prohibidos por la normativa específica de aplicación en el asentamiento rural.

**5. Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

- a) Según se establece en los artículos 25.3 de la LCC y 49 del RCC, no podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.
- b) Según se establece en los artículos 26.2 de la LCC y 51 del RCC, en la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
- c) Para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y talar árboles en la zona de afección se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Podrán autorizarse, excepcionalmente y por un plazo no superior a seis meses, instalaciones ligeras provisionales diáfanos fácilmente desmontables.
- d) La autorización para ejecutar obras de cualquier tipo en las zonas de dominio público, de servidumbre o de afección comprenderá inexcusablemente el condicionado técnico que regule cuantos aspectos de las mismas hayan de tenerse en cuenta a fin de proteger la plataforma y las estructuras de la carretera y la seguridad de su circulación.

**Art. 215 Régimen de usos desarrollables en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Sistemas Generales y Equipamientos (SRPIES)**

**I. Uso permitido, compatible o prohibido.**

- a) La categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructura y Equipamiento – Sistema General y Equipamiento, es coincidente con la delimitación de los sistemas generales o equipamientos en suelo rústico, quedando por tanto regulados en la correspondiente ficha del sistema general o equipamiento específico los usos permitidos, compatibles y prohibidos para dichos suelos.
- b) Con carácter transitorio, y en tanto en cuanto no se desarrolle el uso y la actividad característica que haya justificado se categoría, en la misma se podrá desarrollar el uso agropecuario, sirviéndose para ello del régimen jurídico del Suelo Rústico de Protección Agraria establecido en la presente Normativa.
- c) Asimismo, en aquellos suelos coincidentes con la calificación de un sistema general, y hasta tanto no se ejecute dicho sistema general, se permitirán los usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

d) Se consideran usos compatibles las Infraestructuras de Telecomunicaciones según las determinaciones establecidas en el Título X de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada.

#### **Art. 216 Régimen de usos desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)**

1. Serán posibles los usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.
2. Se permitirán aquellos actos relacionados con el uso de infraestructura de transporte (IT) que no impliquen edificabilidad.
3. Se evitará su ocupación por Proyectos de Actuación Territorial (PAT) cuando no resulten inadecuados para la urbanización y se considere que, en caso de variación a largo plazo del modelo territorial o de la capacidad de sustentación del ecosistema insular, pudieran servir de soporte a aprovechamientos urbanos.

## **CAPÍTULO V. CONDICIONES Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR)**

#### **Art. 217 Delimitación de Asentamientos rurales en el municipio de Arucas**

1. En el municipio de Arucas se han delimitado veinticinco (25) entidades de población en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), cuyas determinaciones de ordenación se desarrollan en las fichas del Tomo 9 del Volumen 4, "Plan Operativo", y que son las siguientes:

- a) SRAR-01, El Risco.
- b) SRAR-02, El Tanasio.
- c) SRAR-03, La Carabela.
- d) SRAR-04, Lomo La Palmita.
- e) SRAR-05, Los Castillejos.
- f) SRAR-06, El Hornillo.
- g) SRAR-07, La Caldera.
- h) SRAR-08, El Hinojal-1.
- i) SRAR-09, El Hinojal-2.
- j) SRAR-10, El Barranquillo.
- k) SRAR-11, Lomo Tomás de León.
- l) SRAR-12, La Calva.
- m) SRAR-13, Barreto.
- n) SRAR-14, La Piconera.
- o) SRAR-15, Altabacales.
- p) SRAR-16, Vasco López.
- q) SRAR-18, El Tarahal.
- r) SRAR-19, El Guincho-1.
- s) SRAR-20, El Guincho-2.
- t) SRAR-21, Santidad Alta.
- u) SRAR-22, La Longuera.
- v) SRAR-23, Los Palmitos.
- w) SRAR-24, Cruz de Pineda.
- x) SRAR-25, Montaña de Cardones.

**Art. 218 Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)**

1. La ejecución de estos actos requerirá de la previa aprobación de la ordenación completa del asentamiento rural. En todo caso, dichos actos precisarán del otorgamiento de la preceptiva licencia de obras.
2. Igualmente se permitirá la rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el artículo denominado *“Actos y Usos permitidos y compatibles en el Suelo Rústico”* de las presentes Normas.
3. Asimismo, podrán desarrollarse los usos y labores agrícolas cuando no estén prohibidos por la legislación o el planeamiento supramunicipal.
4. En el suelo rústico categorizado como asentamiento rural se aplicarán, además, las siguientes reglas específicas:
  - a) Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
  - b) Podrá permitirse el uso turístico en la subcategoría de hotel rural y casa rural, con las condiciones que establezca la legislación sectorial correspondiente.
  - c) Podrá permitirse la realización de las actuaciones de interés general de carácter dotacional y equipamiento a las que se refiere el apartado número 3 del artículo 67 del TR-LOTCENC'00.
  - d) Se prohíbe en esta categoría de suelo rústico la realización de las actuaciones de interés general a las que se refieren los apartados número 2 y 4 del artículo 67 del TR-LOTCENC'00.
  - e) Para el uso residencial, la tipología edificatoria será la establecida para cada categoría de asentamiento rural en su ficha de ordenación correspondiente, quedando reguladas en el presente capítulo de la normativa urbanística.
5. Sólo se permitirá una edificación residencial por parcela mínima o unidad apta para la edificación, prohibiéndose las promociones de vivienda.
6. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística del presente Plan General y, en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de unidad apta para la edificación y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente. Estas cargas pueden llegar a incluir la cesión gratuita de los terrenos vinculados a la accesibilidad de la edificación. Se consideran servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de unidad apta para la edificación, los siguientes:
  - a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
  - b) La previsión en el proyecto de ejecución de la adecuación del acceso cuando exista un frente de acceso ordenado en este Plan General; para lo cual documentación aportada deberá recoger un acuerdo o autorización de la propiedad no promotora del proyecto y afectada por el recorrido de dicho acceso con vigencia indefinida y suficiente viabilidad jurídica.
  - c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
  - d) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibido los pozos negros.
7. La cota de referencia en suelo rústico es la que sirve de apoyo gráfico para situar el plano de nivelación de la planta baja (situado en la cara superior del forjado del suelo) a partir del cual se

realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas. En este sentido, no se permitirá desnaturalizar el terreno, pudiendo adecuarse éste siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se establecerá como referencia la rasante corregida del terreno.
  - b) Con respecto a la rasante corregida, los desmontes deberán compensarse con los rellenos, creando plataformas de nivelación, de tal forma que ninguna de ellas supere la altura de tres (3) metros. El fondo de cada plataforma resultante será igual o superior al del retranqueo desde la alineación oficial establecido en cada caso.
  - c) En caso de parcelas con linderos traseros medianeros, el relleno o desmonte con respecto a éstos, no podrá superar la altura de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante corregida.
  - d) La edificación deberá separarse del borde de la plataforma más baja de aquella sobre la que se asienta, una distancia mínima de 3 m.
  - e) Cuando el terreno conserve su rasante natural sensiblemente horizontal por debajo de la rasante de la vía de referencia, la medición de alturas se hará con respecto a la rasante natural.
  - f) Toda edificación deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén con una distancia mínima de 3 m.
8. En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.
9. Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, la cota de referencia de planta baja se situará en el punto medio de la fachada que diese a la calle o vía, sin que en ningún caso se supere la altura permitida.
10. Las edificaciones aisladas de uso residencial deberán tener en todos los casos un retranqueo lateral mínimo de 3 m, excepto indicación distinta en la norma específica de cada asentamiento rural.
11. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con el límite del Suelo Rústico de Asentamiento Rural, la edificación deberá retranquearse 3 metros en dicho lindero, excepto indicación distinta en la norma específica de cada asentamiento rural. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse en todos los casos como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.
12. En los asentamientos rurales no se permitirán los cuerpos volados cerrados o semicerrados que sobresalgan de la alineación oficial de la unidad apta para la edificación. Para el resto de las condiciones se estará en lo dispuesto en el Título III de la presente Normativa.
13. Se permitirán las buhardillas en todos los suelos rústicos de asentamiento rural, que quedarán reguladas según lo establecido para las mismas en el Título III de la presente Normativa.
14. No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la superficie mínima para la unidad apta para la edificación en cada zona, aunque se respetará la estructura de la propiedad registrada con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, para cuyo caso se permitirá la nueva edificación residencial en la categoría permitida respetando el resto de parámetros establecidos para la zona.
- Asimismo, toda segregación deberá cumplir que las unidades aptas para la edificación resultantes tengan acceso directo al viario propio del asentamiento rural y el frente mínimo de parcela establecido hacia el mismo, en su caso.

15. Las parcelas registradas antes de la aprobación del presente Plan General, que hayan quedado parcialmente incluidas dentro de los límites de un Suelo Rústico de Asentamiento Rural, podrán edificarse dentro de dichos límites en las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior.

16. En aquellos asentamientos rurales afectados por carreteras, la línea límite de edificación se establece según lo ordenado en la ficha correspondiente.

17. Las nuevas edificaciones residenciales, así como las remodelaciones de las existentes deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas, o aquel que lo sustituya.

#### **Art. 219 Normas Zonales para las áreas categorizadas como Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)**

- I. Se establecen las siguientes Normas de edificación en Suelo Rústico de Asentamiento Rural:
  - a) Norma M-Ra
  - b) Norma M-Rb
  - c) Norma A-Ra
  - d) Norma A-Rb
  - e) Norma A-Rc
  - f) Norma A-Rd

#### **Art. 220 Norma M-Ra**

1. Esta norma regula las unidades aptas para la edificación indicadas con las letras M-Ra en las fichas de ordenación de los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural, norma que se fija exclusivamente para parcelas existentes antes de la aprobación del presente Plan General, edificadas o no, con una superficie de parcela inferior a 200 m<sup>2</sup>.

##### 2. Obras y Usos permitidos y compatibles.

Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico, definidos en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

El uso residencial se permitirá en la categoría de vivienda unifamiliar, permitiéndose una edificación residencial por parcela mínima o unidad apta para la edificación. Los garajes se considerarán usos incluidos dentro de la edificación residencial, permitiéndose sólo en la misma estructura principal del edificio.

Se considerarán usos prohibidos los restantes no contemplados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

##### 3. Parcela mínima

No se establece parcela mínima. La unidad apta para la edificación se ajusta a la parcelación existente en el momento de aprobación del presente Plan General, no permitiéndose nuevas segregaciones de parcela.

##### 4. Frente mínimo de parcela

No se establece.

##### 5. Número de plantas sobre y bajo rasante

Sobre rasante: 2 plantas.

Bajo rasante: 1 planta.

##### 6. Edificabilidad y Ocupación



No se fija coeficiente de edificabilidad máxima por unidad apta para la edificación.

Las edificaciones residenciales podrán ocupar un 100% de la superficie de la parcela, respetándose en todo caso las alineaciones establecidas, y no pudiendo superar los 120 m<sup>2</sup> en cada planta. La superficie no edificada se completará con zonas verdes al menos en el 60% del citado espacio, dedicándose el resto a áreas de esparcimiento privadas o rampas de garaje. Se podrá, en aquellos casos en los que la parcela sea apta, dedicar el 60% de la superficie no edificada al uso agrícola.

#### 7. Retranqueos

Delantero y lateral: ninguno, salvo indicación distinta en la ficha correspondiente.

Posterior: libre, salvo indicación distinta en la ficha correspondiente.

Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con el límite del Suelo Rústico de Asentamiento Rural, la edificación deberá retranquearse 3 metros en dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse en todos los casos como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada.

8. Las limitaciones de edificabilidad, ocupación, retranqueo o cualquier otro parámetro establecido en la presente norma, no se consideran para aquellas edificaciones catalogadas con valor arquitectónico o etnográfico. En aquellas otras existentes, no catalogadas, que hayan superado los parámetros establecidos se podrán realizar las obras propias de la situación legal en la que se encuentren.

### Art. 221 Norma M-Rb

1. Esta norma regula las unidades aptas para la edificación indicadas con las letras M-Rb en las fichas de ordenación de los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural.

#### 2. Obras y Usos permitidos y compatibles.

Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico, definidos en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

El uso residencial se permitirá como vivienda unifamiliar entre medianera, permitiéndose una edificación residencial por parcela mínima o unidad apta para la edificación. Los garajes se considerarán usos incluidos dentro de la edificación residencial, permitiéndose sólo en la misma estructura principal del edificio.

Se considerarán usos prohibidos los restantes no contemplados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

#### 3. Parcela mínima

Una unidad apta para la edificación sólo podrá ser edificada por cualquier tipo de construcción cuando presente una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), excepto en los casos exceptuados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*, para propiedades registradas con anterioridad a la aprobación del presente plan general.

#### 4. Frente mínimo de parcela

8 metros

#### 5. Número de plantas sobre y bajo rasante

Sobre rasante: 2 plantas.

Bajo rasante: 1 planta.

#### 6. Edificabilidad y Ocupación

Coeficiente de edificabilidad máxima: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 150 m<sup>2</sup> por parcela.

La superficie no edificada se completará con zonas verdes al menos en el 60% del citado espacio, dedicándose el resto a áreas de esparcimiento privadas o rampa de garaje. Se podrá, en aquellos casos en los que la parcela sea apta, dedicar el 60% de la superficie no edificada al uso agrícola.

#### 7. Retranqueos

Delantero y lateral: ninguno, salvo indicación distinta en la ficha correspondiente.

Posterior: libre, salvo indicación distinta en la ficha correspondiente.

Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con el límite del Suelo Rústico de Asentamiento Rural, la edificación deberá retranquearse 3 metros en dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse en todos los casos como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada.

8. Las limitaciones de edificabilidad, ocupación, retranqueo o cualquier otro parámetro establecido en la presente norma, no se consideran para aquellas edificaciones catalogadas con valor arquitectónico o etnográfico. En aquellas otras existentes, no catalogadas, que hayan superado los parámetros establecidos se podrán realizar las obras propias de la situación legal en la que se encuentren.

### Art. 222 Norma A-Ra

1. Esta norma regula las unidades aptas para la edificación indicadas con las letras A-Ra en las fichas de ordenación de los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural.

#### 2. Obras y Usos permitidos y compatibles.

Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico, definidos en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

El uso residencial se permitirá como vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose una edificación residencial por parcela mínima o unidad apta para la edificación. Los garajes se considerarán usos incluidos dentro de la edificación residencial.

Se considerarán usos prohibidos los restantes no contemplados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

#### 3. Parcela mínima

Una unidad apta para la edificación sólo podrá ser edificada por cualquier tipo de construcción cuando presente una superficie mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>), excepto en los casos exceptuados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*, para propiedades registradas con anterioridad a la aprobación del presente plan general, debiendo respetar, en su caso, el resto de parámetros establecidos en el presente artículo .

#### 4. Número de plantas sobre y bajo rasante

Sobre rasante: 2 plantas.

Bajo rasante: 1 planta.

#### 5. Edificabilidad y Ocupación

Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: la resultante de aplicar los retranqueos obligatorios.

La superficie no edificada se completará con zonas verdes al menos en el 60% del citado espacio, dedicándose el resto a áreas de esparcimiento privadas o rampa de garaje. Se podrá, en aquellos casos en los que la parcela sea apta, dedicar el 60% de la superficie no edificada al uso agrícola.

#### 6. Retranqueos

Delantero: 3 mts.

Laterales: 3 mts., salvo para las edificaciones y construcciones existentes anteriores a la aprobación del presente Plan General en las que se respetará la situación preexistente. En caso de demolición o ampliación, cuando no se hubiera agotado la edificabilidad asignada, las nuevas construcciones deberán cumplir el retranqueo mínimo.

Posterior: 3 mts.

7. Las limitaciones de edificabilidad, ocupación, retranqueo o cualquier otro parámetro establecido en la presente norma, no se consideran para aquellas edificaciones catalogadas con valor arquitectónico o etnográfico.

### Art. 223 Norma A-Rb

1. Esta norma regula las unidades aptas para la edificación indicadas con las letras A-Rb en las fichas de ordenación de los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural.

#### 2. Obras y Usos permitidos y compatibles.

Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico, definidos en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

El uso residencial se permitirá como vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose una edificación residencial por parcela mínima o unidad apta para la edificación. Los garajes se considerarán usos incluidos dentro de la edificación residencial.

Se considerarán usos prohibidos los restantes no contemplados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

#### 3. Parcela mínima

Una unidad apta para la edificación sólo podrá ser edificada por cualquier tipo de construcción cuando presente una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), excepto en los casos exceptuados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*, para propiedades registradas con anterioridad a la aprobación del presente plan general, debiendo respetar, en su caso, el resto de parámetros establecidos en el presente artículo .

#### 4. Número de plantas sobre y bajo rasante

Sobre rasante: 2 plantas.

Bajo rasante: 1 planta.

#### 5. Edificabilidad y Ocupación

Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: la resultante de aplicar los retranqueos obligatorios.

La superficie no edificada se completará con zonas verdes al menos en el 60% del citado espacio, dedicándose el resto a áreas de esparcimiento privadas o rampa de garaje. Se podrá, en aquellos casos en los que la parcela sea apta, dedicar el 60% de la superficie no edificada al uso agrícola.

#### 6. Retranqueos

Delantero: 3 mts.

Laterales: 3 mts., salvo para las edificaciones y construcciones existentes anteriores a la aprobación del presente Plan General en las que se respetará la situación preexistente. En caso de demolición o ampliación, cuando no se hubiera agotado la edificabilidad asignada, las nuevas construcciones deberán cumplir el retranqueo mínimo.

Posterior: 3 mts.

7. Las limitaciones de edificabilidad, ocupación, retranqueo o cualquier otro parámetro establecido en la presente norma, no se consideran para aquellas edificaciones catalogadas con valor arquitectónico o etnográfico.

### Art. 224 Norma A-Rc

1. Esta norma regula las unidades aptas para la edificación indicadas con las letras A-Rc en las fichas de ordenación de los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural.

#### 2. Obras y Usos permitidos y compatibles.

Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico, definidos en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

El uso residencial se permitirá como vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose una edificación residencial por parcela mínima o unidad apta para la edificación. Los garajes se considerarán usos incluidos dentro de la edificación residencial.

Se considerarán usos prohibidos los restantes no contemplados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

#### 3. Parcela mínima

Una unidad apta para la edificación sólo podrá ser edificada por cualquier tipo de construcción cuando presente una superficie mínima de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>), excepto en los casos exceptuados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*, para propiedades registradas con anterioridad a la aprobación del presente plan general, debiendo respetar, en su caso, el resto de parámetros establecidos en el presente artículo .

#### 4. Número de plantas sobre y bajo rasante

Sobre rasante: 2 plantas.

Bajo rasante: 1 planta.

#### 5. Edificabilidad y Ocupación

Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: la resultante de aplicar los retranqueos obligatorios.

La superficie no edificada se completará con zonas verdes al menos en el 60% del citado espacio, dedicándose el resto a áreas de esparcimiento privadas o rampa de garaje. Se podrá, en aquellos casos en los que la parcela sea apta, dedicar el 60% de la superficie no edificada al uso agrícola.

6. Retranqueos

Delantero: 5 mts.

Laterales: 3 mts., salvo para las edificaciones y construcciones existentes anteriores a la aprobación del presente Plan General en las que se respetará la situación preexistente. En caso de demolición o ampliación, cuando no se hubiera agotado la edificabilidad asignada, las nuevas construcciones deberán cumplir el retranqueo mínimo.

Posterior: 5 mts.

7. Las limitaciones de edificabilidad, ocupación, retranqueo o cualquier otro parámetro establecido en la presente norma, no se consideran para aquellas edificaciones catalogadas con valor arquitectónico o etnográfico.

**Art. 225 Norma A-Rd**

1. Esta norma regula las unidades aptas para la edificación indicadas con las letras A-Rd en las fichas de ordenación de los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural.

2. Obras y Usos permitidos y compatibles.

Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico, definidos en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

El uso residencial se permitirá como vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose una edificación residencial por parcela mínima o unidad apta para la edificación. Los garajes se considerarán usos incluidos dentro de la edificación residencial.

Se considerarán usos prohibidos los restantes no contemplados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*.

3. Parcela mínima

Una unidad apta para la edificación sólo podrá ser edificada por cualquier tipo de construcción cuando presente una superficie mínima de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>), excepto en los casos exceptuados en el artículo que regula los *“Actos, usos y condiciones desarrollables en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural”*, para propiedades registradas con anterioridad a la aprobación del presente plan general, debiendo respetar, en su caso, el resto de parámetros establecidos en el presente artículo .

4. Número de plantas sobre y bajo rasante

Sobre rasante: 2 plantas.

Bajo rasante: 1 planta.

5. Edificabilidad y Ocupación

Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: la resultante de aplicar los retranqueos obligatorios.

La superficie no edificada se completará con zonas verdes al menos en el 60% del citado espacio, dedicándose el resto a áreas de esparcimiento privadas o rampa de garaje. Se podrá, en aquellos casos en los que la parcela sea apta, dedicar el 60% de la superficie no edificada al uso agrícola.

6. Retranqueos

Delantero: 5 mts.

Laterales: 3 mts., salvo para las edificaciones y construcciones existentes anteriores a la aprobación del presente Plan General en las que se respetará la situación preexistente. En caso de demolición o ampliación, cuando no se hubiera agotado la edificabilidad asignada, las nuevas construcciones deberán cumplir el retranqueo mínimo.

Posterior: 5 mts.

7. Las limitaciones de edificabilidad, ocupación, retranqueo o cualquier otro parámetro establecido en la presente norma, no se consideran para aquellas edificaciones catalogadas con valor arquitectónico o etnográfico.

## CAPÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL EN SUELO RÚSTICO

### Art. 226 Actuaciones de interés general en suelo rústico.

1. En el suelo rústico podrán autorizarse actuaciones de interés general y de relevancia territorial para actividades de servicios de carácter dotacional y de equipamientos, e industrias singulares, ya sea por preexistencia y habilitación expresa de este Plan General, de conformidad con lo dispuesto en estas normas, por en el planeamiento insular y territorial o en la legislación aplicable.
2. El presente Plan General establece las condiciones para las actuaciones de interés general, incorporando directamente las ya previstas al ser compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes, sistemas generales o industrias singulares.
3. Las actuaciones de interés general calificadas como sistemas generales en el presente plan general de ordenación se desarrollarán según las condiciones establecidas en las fichas de ordenación correspondientes de los sistemas generales.
4. Las actuaciones de interés general no previstas se desarrollarán mediante Proyectos de Actuación Territorial, salvo determinación contraria y vinculante de la legislación y el planeamiento supramunicipal. Las actuaciones de interés general no previstas se ubicarán preferentemente en los bordes de los asentamientos rurales o agrícolas, según lo establecido en la DOG 59.2 de las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.
5. Se entiende por actuaciones de interés general de carácter dotacional o de equipamiento, aquellas vinculadas a las actividades y prestaciones de los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionándoles los servicios públicos propios de la vida en el suelo rústico, y pudiendo estar destinadas a alguna de las categorías del uso pormenorizado Servicio Público o Comunitario establecidas en las presentes normas.
6. Se entiende por actuaciones de interés general de carácter turístico, el Establecimiento Hotelero en la categoría de Hotel Rural y el Establecimiento Extrahotelero en la Categoría de Casa Rural, en edificaciones tradicionales rehabilitadas en cualquier categoría de suelo rústico.
7. Se entiende por actuaciones de interés general de carácter industrial aquellas que incluyen los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, y las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia.
8. Para la implantación de nuevas actuaciones de interés general en suelo rústico se deberán tener en cuenta las zonas de servidumbre acústica establecidas en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, tomando, en su caso, medidas correctoras complementarias a las que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

**Art. 227 Determinaciones para los Equipamientos Estructurantes delimitados en suelo rústico por el Plan General**

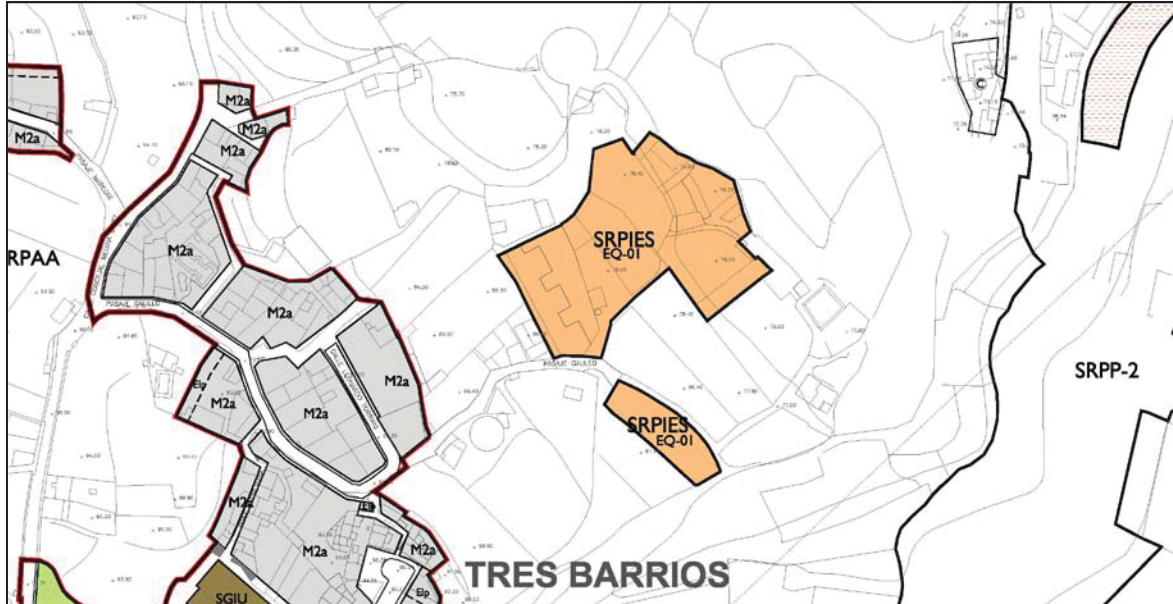
1. Son Equipamientos Estructurantes en suelo rústico aquellos ámbitos que se ordenan urbanísticamente a los efectos de acoger instalaciones de equipamientos cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas.
2. Pueden ser de iniciativa y titularidad públicas o privadas, con potencial aprovechamiento lucrativo.
3. Deberán respetar en lo posible aquellos enclaves de interés relacionados con la biodiversidad o el relieve, respetándolos y conservándolos en caso de incorporarlos en el área de actuación. Se deberá actuar sobre aquellos entornos territoriales que tengan menores valores medioambientales.
4. Los crecimientos de instalaciones preexistentes y las de nueva planta deberán desarrollarse con una tipología adaptada al entorno rural del municipio, donde la altura edificatoria quedará limitada a 2 plantas, salvo edificaciones existentes, y los porcentajes de ocupación edificatoria limitados hasta un 30%, salvo excepciones justificadas.
5. Los Equipamientos delimitados en el suelo rústico por el Plan General son:

**EQ-01 FINCA LA PARRA NEGRA**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LUGAR
2 (Costa)	---	El Cardonal
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Rústico	SRPIES	C09

**ORDENACIÓN**

Escala 1:2.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
5.802	AM	RC	Según PIOGC	I	---	---	---

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Para uso Ambiental (AM) en la clase Científico-Educación Ambiental se permiten ampliaciones por debajo del 50% de las edificaciones preexistentes, siempre que en su conjunto la edificabilidad máxima no supere la menor entre 0,022 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la establecida por el PIOGC para dicho uso en la zonificación B.b.I.I.
- Para uso Recreativo (RC) solamente se permitirán actividades en edificaciones preexistentes e instalaciones provisionales para eventos de ocio. En las edificaciones preexistentes solamente se podrán realizar obras de conservación y mantenimiento necesarias para mantener el elemento construido en condiciones para su uso de acuerdo con la legislación específica de la materia de que se trate sin alterar las características originales de superficie, materiales o destino de dicho elemento.
- Existe Resolución del Director General de Ganadería del Gobierno de Canarias, de fecha 25 de abril de 2006, instando a la inscripción en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Canarias (REG), en la Sección 5 (núcleos zoológicos), subsección 2 (centro de cría de aves) y autorizando zoonosanitamente a las instalaciones destinadas a la cría y tenencia de aves (palomar) a los Sres. Gramobel S.L.

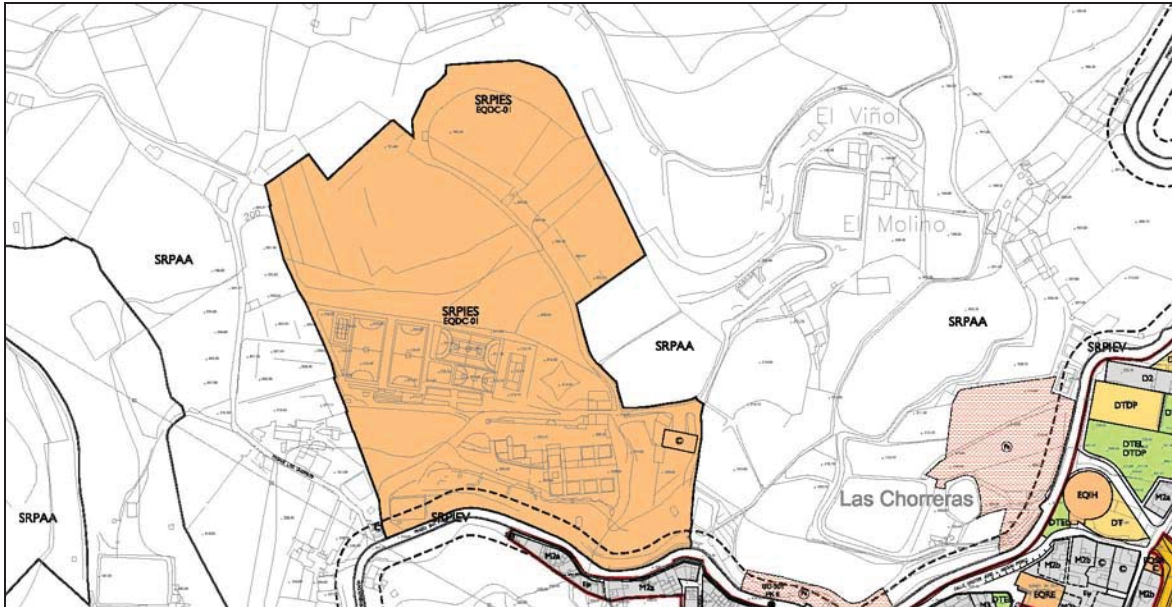


**EQDC-01 C.P.E.I.S. ARENAS ATLÁNTICO**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LUGAR
I (Centralidad)	----	Las Chorreras
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Rústico	SRPIES	E08/F08

**ORDENACIÓN**

Escala 1:5.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
59.283	DC	----	0,25	2	2	16	Libre

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

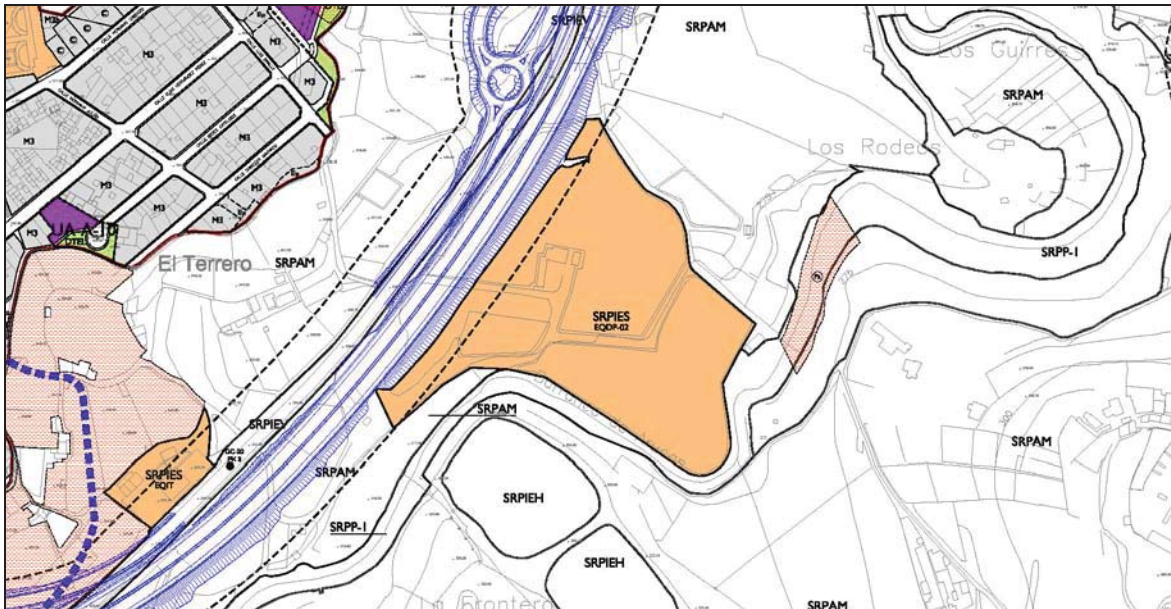
- El presente equipamiento se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-301, quedando afectado por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.
- Existe Acuerdo del Gobierno de Canarias adoptado en sesión de fecha 3 de junio de 2010 (Decreto 65/2010), por el que se autoriza la implantación en suelo rústico del Proyecto de ampliación del centro docente privado "Colegio Arenas Atlántico".
- Como usos compatibles se permiten todos aquellos usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad Docente (DC).
- Como criterio general de ordenación de la parcela y de la conformación volumétrica de las edificaciones se planteará la adaptación al paisaje en el que se inserta. Los edificios intentarán seguir la disposición de las líneas naturales marcadas por los bancales, aprovechando los desniveles para aproximarse al muro del bancal. Dada la existencia del mirador de relevancia paisajística municipal de la Montaña de Arucas, la pendiente del terreno y la visibilidad de la parcela desde la vía de acceso, las cubiertas se tratarán como una quinta fachada. En la medida de lo posible los edificios se escalonarán en altura para aligerar visualmente sus volúmenes.
- Retranqueo frontal, posterior y laterales 4,00 m.

**EQDP-02 ESCUELA HÍPICA GRANJA EL RODEO**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ----	LUGAR <b>Los Rodeos</b>
CLASIFICACIÓN <b>Rústico</b>	CATEGORIZACIÓN <b>SRPIES</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>H09/H10</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:5.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s) <b>Según PLOGC</b>	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>25.905</b>	<b>DP</b>	<b>RC/RO/IT</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>Libre</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- La actuación corresponde a la reconstrucción del complejo deportivo “Ciudad de Arucas” afectado por la ejecución del proyecto denominado “*Circunvalación a Las Palmas de Gran Canaria. Fase IV Tamaraceite-Tenoya-Arucas Costa*”, según lo señalado en la Disposición Adicional Undécima de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 1/2006.
- El presente equipamiento se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-20, quedando afectado por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.
- El proyecto de sustitución y reconstrucción del complejo deportivo referido se incluirá dentro del proyecto de construcción citado en el párrafo anterior, tal como regula la citada disposición adicional.
- Uso permitido Deportivo (DP), compatibles como complementarios del uso permitido Recreativo (RC), Restauración y Ocio (RO) en la subcategoría de bares-cafeterías y restaurantes, e Infraestructura de Transporte (IT) para los aparcamientos necesarios del complejo.
- En caso de posibles ampliaciones, la edificabilidad máxima permitida será la menor entre 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la establecida por el PLOGC para los usos permitidos en la zonificación B.b3 del PLOGC, sobre la que se sitúa la actuación.
- Este ámbito se encuentra afectado por una zona de servidumbre acústica establecida en los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobados según la Orden de 30 de diciembre de 2008, por lo que se deberá tener en cuenta a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos. Las iniciativas y proyectos complementarán las medidas que se hayan tomado por el Gobierno de Canarias definidas en el correspondiente plan de acción establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

**EQDP-03 GRANCAVENTURA**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LUGAR
<b>3 (Interior)</b>	----	<b>Vasco López</b>
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
<b>Rústico</b>	<b>SRPP/SRPIES</b>	<b>K05</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:5.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s) <b>Según PIOGC</b>	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>32.456</b>	<b>DP-RC</b>	<b>IT</b>		<b>I</b>	----	----	----

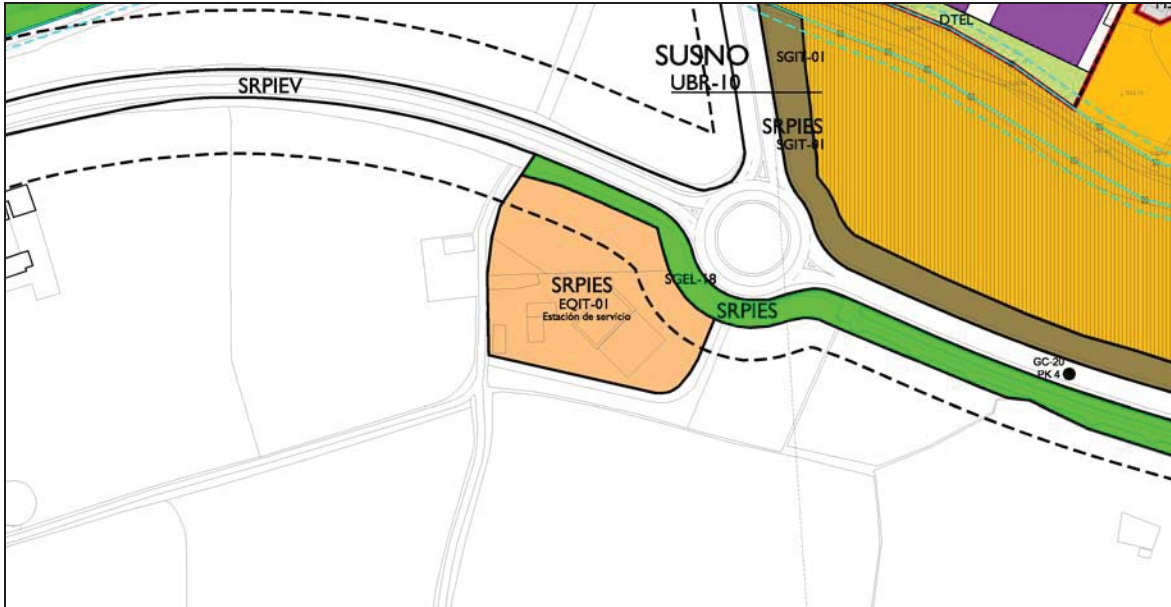
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Los usos están referidos al suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos SRPIES (sistemas generales y equipamientos) con categoría única (zona B.a.3 según la zonificación establecida por el PIOGC). Dichos terrenos cuentan con Calificación Territorial (Resolución nº 388/2010, de fecha 15 de octubre de 2010, del Cabildo de Gran Canaria). La edificabilidad máxima será la menor entre 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la establecida por el PIOGC para los usos permitidos en la zonificación antes referida.
- En la zona en donde el SRPIES es compatible con la categoría de SRPP, se permitirán igualmente los usos propios del régimen del suelo rústico de protección paisajística SRPP.
- En el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (sistemas generales y equipamientos) compatible con la categoría de suelo rústico de protección paisajística (zona B.a.2 según la zonificación establecida por el PIOGC) solamente se permitirán instalaciones para áreas recreativas dentro de los usos permitidos y compatibles establecidos en la presente ficha, las instalaciones provisionales para eventos de ocio, y quisco-chiringuito y aseos como complementarios de los usos permitidos. La edificabilidad máxima será la menor entre 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la establecida por el PIOGC para los usos permitidos en la zonificación B.a.2.
- El uso de Infraestructura de Transporte (IT) se permite específicamente para aparcamientos complementarios de los usos permitidos.

**EQIT-01 ESTACIÓN DE SERVICIO EN LA VEGA DE ARUCAS (JUNTO A LA GC-20)**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ---	LUGAR <b>Las Vegas</b>
CLASIFICACIÓN <b>Rústico</b>	CATEGORIZACIÓN <b>SRPIES</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>107</b>

**ORDENACIÓN** Escala 1:3.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s) <b>Según PLOGC</b>	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>5.361</b>	<b>IT</b>	<b>(I)</b>		<b>I</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

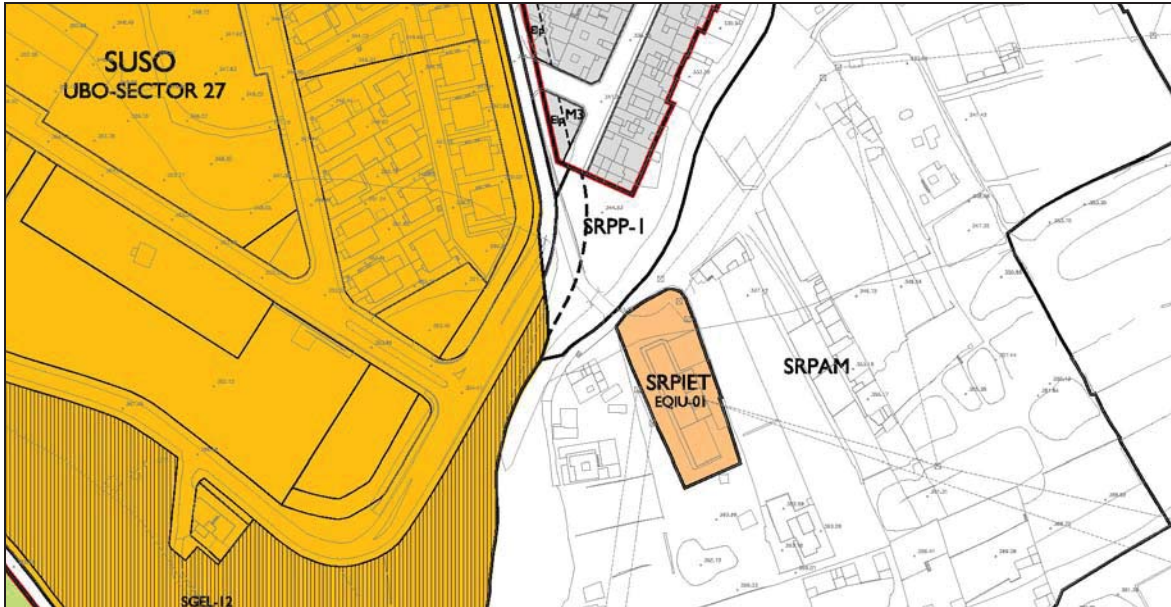
- La estación de servicio cuenta con Calificación Territorial otorgada por el Cabildo de Gran Canaria (expediente número 32.667/04) y la preceptiva licencia de obra mayor del Excmo. Ayuntamiento (expediente número 703/05) para la construcción de la misma.
- El presente equipamiento se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-20, quedando afectado por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.
- (I) Se permite el uso de restauración y ocio (RO) en su subcategoría de bar-cafetería asociado al uso principal, según lo especificado en el artículo correspondiente a “Condiciones de uso para las estaciones de servicio o gasolineras” de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO.
- Se permiten ampliaciones de las edificaciones preexistentes, siempre que en su conjunto la edificabilidad máxima no supere la establecida por el PLOGC para dicho uso en la zonificación B.b.I.I.
- Las condiciones de uso para las estaciones de servicio se establecen en el artículo 140 de la presente Normativa de la Ordenación Pormenorizada. En dicho artículo se regulan parámetros, tales como retranqueos, parcela mínima, frente mínimo, altura, así como otros condicionantes relacionados con dicha actividad.

**EQUIU-01 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA EN SANTA FLORA**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LUGAR
<b>3 (Interior)</b>	----	<b>Santa Flora</b>
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
<b>Rústico</b>	<b>SRPIET</b>	<b>L07</b>

ORDENACIÓN

Escala 1:3.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>2.031</b>	<b>IU</b>	----	<b>Según PIOGC</b>	<b>2</b>	----	----	----

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

- Esta subestación está incluida en una “zona M.P./zona apta para la implantación de subestaciones”, según se indica en los planos de ordenación del Plan Territorial Especial de Ordenación de corredores de transporte de energía eléctrica (PTE-31).
- Se permiten ampliaciones de las edificaciones preexistentes, siempre que en su conjunto la edificabilidad máxima no supere la establecida por el PIOGC para dicho uso en la zonificación B.b.3.

**EQRC-01 FUNDACIÓN CANARIA SANTA CATALINA**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LUGAR
<b>3 (Interior)</b>	----	<b>Lomo de Riquiáñez</b>
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
<b>Rústico</b>	<b>SRPN/SRPAM/SRPIES</b>	<b>M07/M08/N07/N08</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:6.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>69.579</b>	<b>RC</b>	<b>SA/CE/RE/IT</b>	<b>Según PIOGC</b>	<b>I</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>----</b>

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

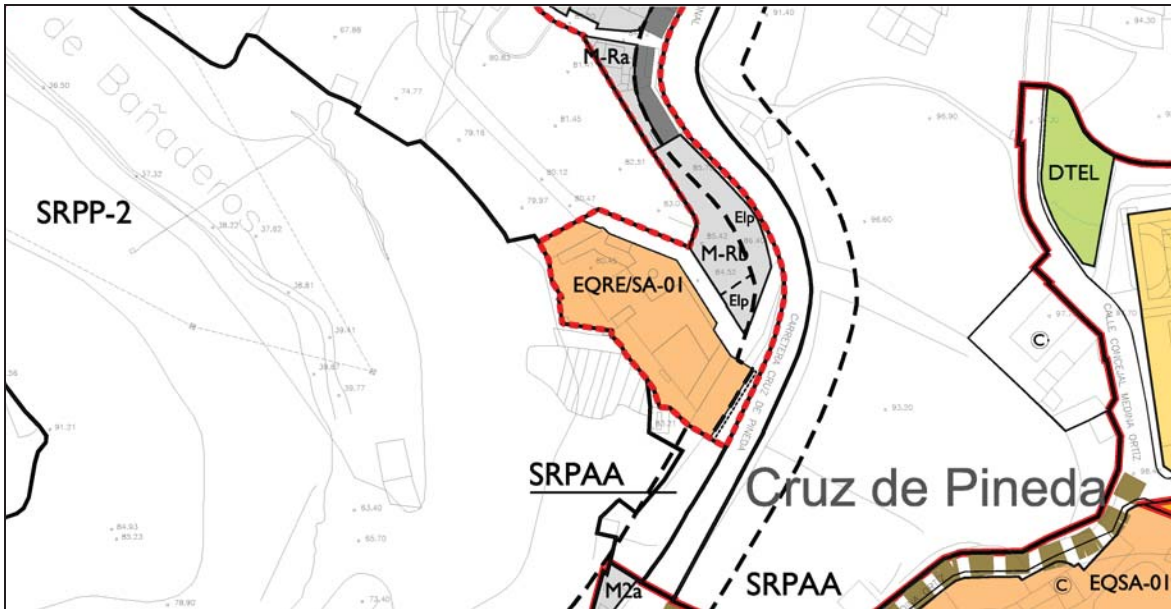
- La edificabilidad máxima no superará la menor entre 0,022 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la establecida por el PIOGC para las actividades que se soliciten dentro de los usos permitidos en la zonificación B.a.2.
- En uso Recreativo (RC) se permite la implantación de un campamento.
- En uso Social-Asistencial (SA) se permite la construcción de un centro de desintoxicación, siempre que su implantación se produzca en edificaciones preexistentes.
- En uso Científico-Educación Ambiental (CE) se permite la construcción de un albergue (preferentemente en edificaciones preexistentes).
- Para uso religioso (RE) se permite la ubicación de una capilla o ermita, siempre que se haga acondicionando algún elemento ya construido.
- El uso de Infraestructura de Transporte (IT) se permite específicamente para aparcamientos complementarios de los usos permitidos.
- Siendo la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos SRPIES (sistemas generales y equipamientos) compatible con las categorías de SRPN y SRPAM, se permitirán igualmente los usos propios del régimen jurídico de cada categoría compatible.
- Esta actuación se encuentra dentro de la zona de seguridad para la instalación militar Estación Radionaval de Canarias (centro receptor) "El Picacho".
- Tal como se recoge en el Tomo 10 de los Anexos, según la legislación del Ruido aplicable, el área acústica del ámbito se encuentra colindante con otra área acústica con una diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superior a 5 dB(A), por lo que se estudiará la transición entre ambas con el fin de dar cumplimiento a dichos objetivos de calidad acústica.

**EQRE/SA-01 CRUZ BLANCA**

ÁREA TERRITORIAL <b>2 (Costa)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ----	LUGAR <b>Cruz de Pineda</b>
CLASIFICACIÓN <b>Rústico</b>	CATEGORIZACIÓN <b>Asentamiento Rural</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>C08</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:2.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>1.523</b>	<b>RE/SA</b>	<b>EQ</b>	<b>1,10</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	---	---

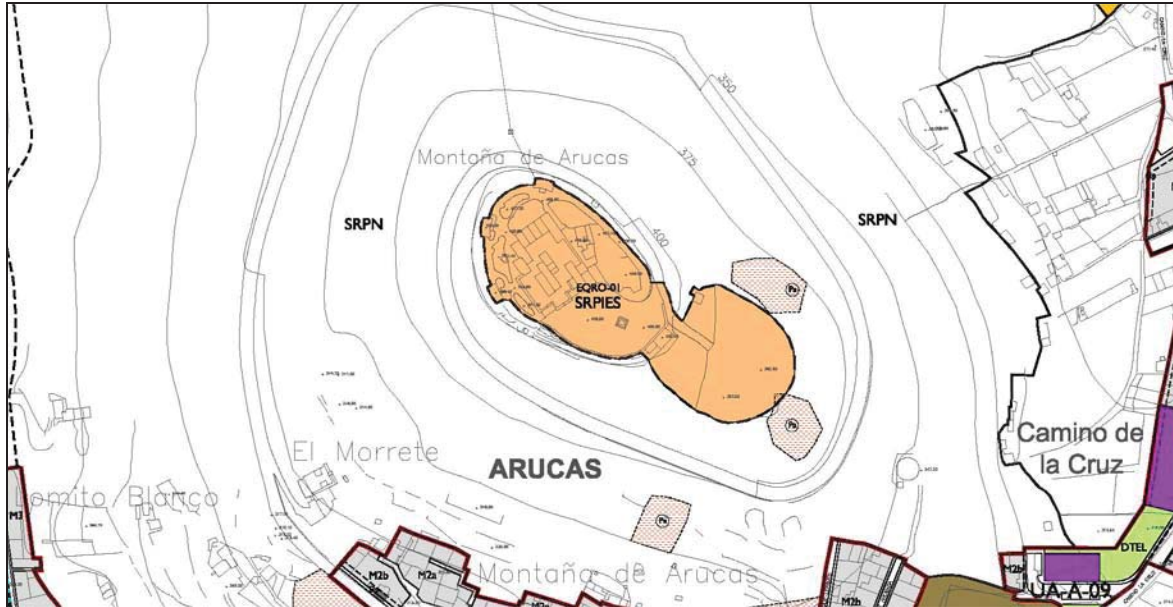
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Elemento protegido por el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Arucas. La valoración y niveles de actuación se establecen en la correspondiente ficha, según lo definido en dicho Catálogo.
- Los usos permitidos Religioso (RE) y Social-Asistencial (SA), siendo compatibles el resto de uso de equipamiento (EQ) dentro de los permitidos en la categoría suelo rústico de asentamiento rural (SRAR).

**EQRO-01 RESTAURANTE EN LA MONTAÑA DE ARUCAS**

ÁREA TERRITORIAL <b>I (Centralidad)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ----	LUGAR <b>Montaña de Arucas</b>
CLASIFICACIÓN <b>Rústico</b>	CATEGORIZACIÓN <b>SRPN/SRPIES</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>G08</b>

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:4.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s) <b>Según PLOGC</b>	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>10.034</b>	<b>RO</b>	<b>RC/IT/IU</b>		<b>I</b>	----	----	----

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Para el uso Restauración y Ocio (RO) solamente se permitirán aquellas actividades con autorizaciones otorgadas antes de la aprobación del presente Plan en las edificaciones preexistentes, edificaciones auxiliares de nueva ejecución asociadas a las edificaciones autorizadas e instalaciones provisionales para eventos de ocio.
- Para el uso Recreativo (RC) solamente se permitirán instalaciones provisionales para eventos de ocio.
- En las edificaciones preexistentes solamente se podrán realizar obras de conservación y mantenimiento necesarias para mantener el elemento construido en condiciones para su uso de acuerdo con la legislación específica de la materia de que se trate sin alterar las características originales de superficie, materiales o destino de dicho elemento. También se permitirán las obras precisas para adaptar el edificio a la legislación vigente en la materia para la que fue otorgada la autorización.
- Siendo la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos SRPIES (sistemas generales y equipamientos) compatible con la categoría de SRPN, se permitirá igualmente los usos propios del régimen jurídico de dicha categoría compatible.
- El uso Infraestructura de Transporte (IT) se permite específicamente para aparcamientos complementarios de los usos permitidos y compatibles en las superficies habilitadas actualmente para tal fin.
- Respecto al uso Infraestructura de Servicio Urbano (IU) se permite la infraestructura de telecomunicaciones preexistente.

**OBSERVACIONES:**

- Con fecha 12 enero de 1961 se autorizó por el Pleno Corporativo la construcción de un mirador en la Montaña de Arucas, según consta en el libro de Actas de Pleno nº 61, folios 47 vuelto y 48 recto.

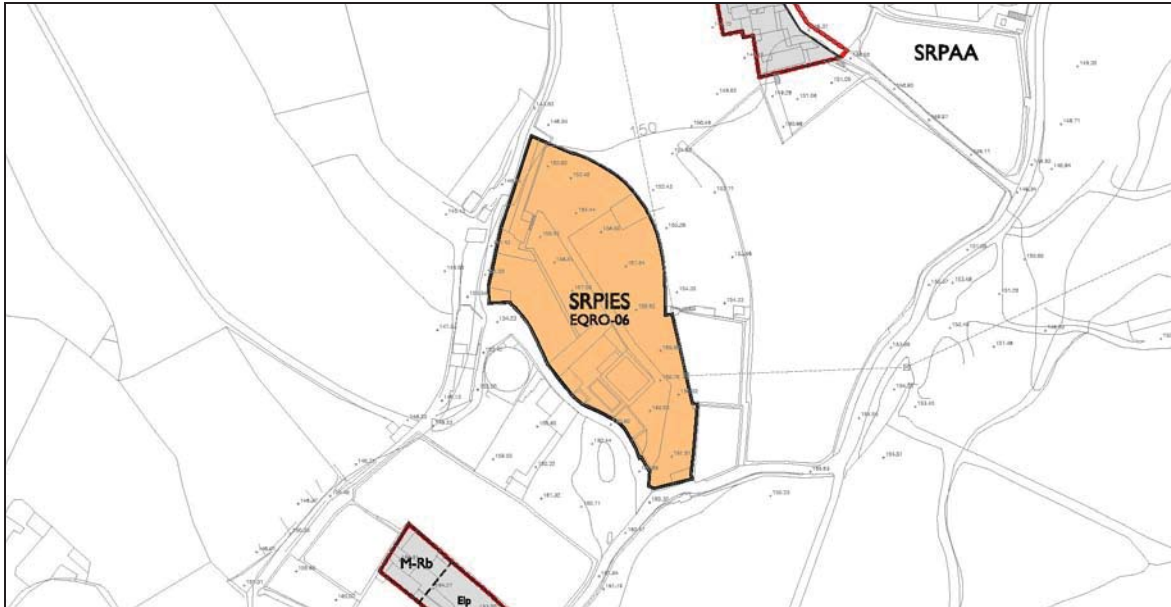


**EQRO-06 FINCA RECREATIVA EN EL GUINCHO**

ÁREA TERRITORIAL <b>2 (Costa)</b>	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ----	LUGAR <b>El Guincho</b>
CLASIFICACIÓN <b>Rústico</b>	CATEGORIZACIÓN <b>SRPIES</b>	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA <b>D09</b>

**ORDENACIÓN**

Escala 1:3.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>6.345</b>	<b>RO</b>	<b>RC/IT</b>	<b>Según PIOGC</b>	<b>2</b>	----	----	----

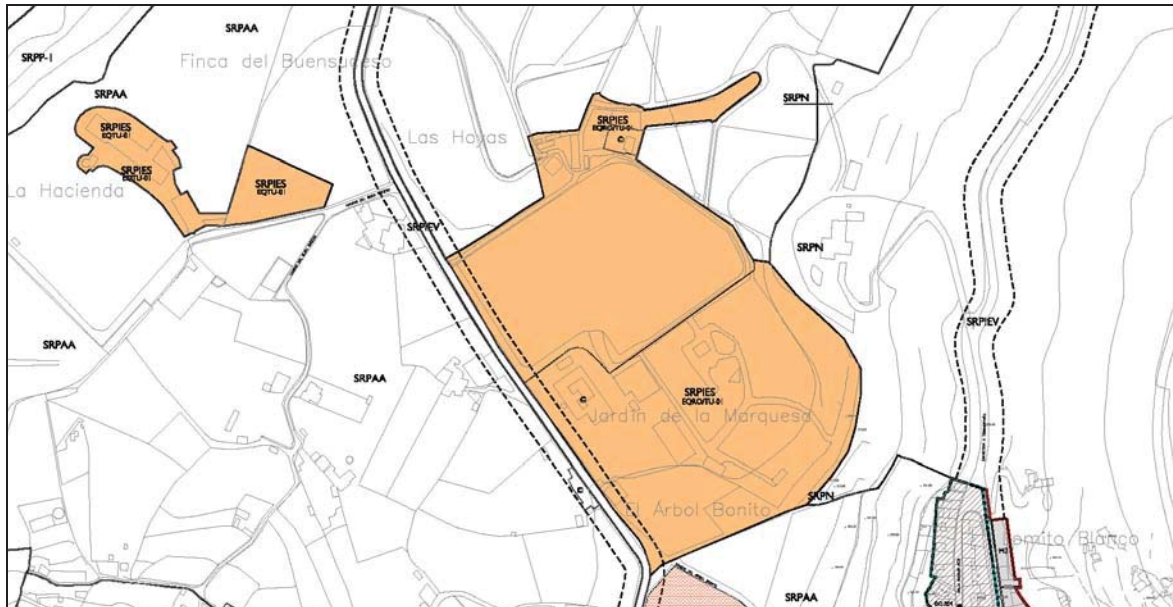
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Para el uso Restauración y Ocio (RO) solamente se permitirán aquellas actividades con autorizaciones otorgadas antes de la aprobación del presente Plan en las edificaciones preexistentes, edificaciones auxiliares de nueva ejecución asociadas a las edificaciones autorizadas e instalaciones provisionales para eventos de ocio.
- Para el uso Recreativo (RC) solamente se permitirán instalaciones provisionales para eventos de ocio.
- Se permiten ampliaciones de las edificaciones preexistentes, siempre que en su conjunto la edificabilidad máxima no supere la establecida por el PIOGC para dicho uso en la zonificación B.b.I.I. También se permitirán las obras precisas para adaptarlas a la legislación vigente en la materia para la que fue otorgada la autorización.
- El uso Infraestructura de Transporte (IT) se permite específicamente para aparcamientos complementarios de los usos permitidos y compatibles.

**EQRO/TU-01 JARDÍN DE LA MARQUESA**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LUGAR
I (Centralidad)	----	El Árbol Bonito
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Rústico	SRPIES	F07/G07/G08

<b>ORDENACIÓN</b>	<b>Escala 1:6.000</b>
-------------------	-----------------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
<b>67.498</b>	<b>RO/TU</b>	<b>RC/IT</b>	<b>Según PIOGC</b>	<b>2</b>	----	----	----

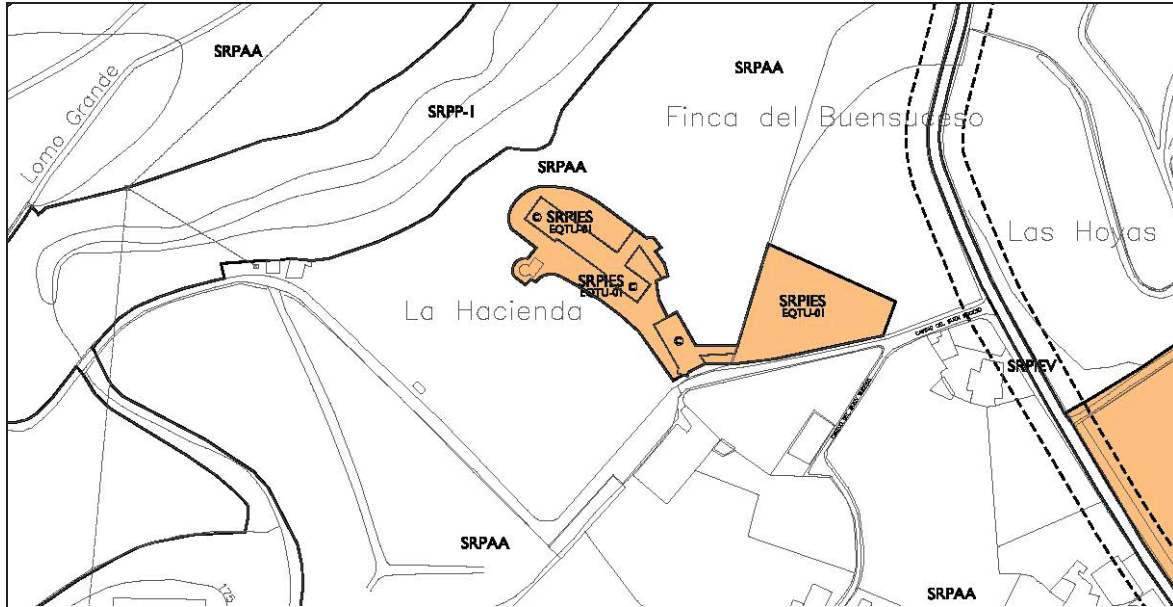
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Elemento protegido por el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Arucas. La valoración y niveles de actuación se establecen en la correspondiente ficha, según lo definido en dicho Catálogo.
- El presente equipamiento se localiza colindante a la carretera de carácter supramunicipal GC-330, quedando afectado por los preceptos establecidos en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, debiéndose solicitar informe preceptivo al organismo titular de la vía, en los casos que procedan según la citada legislación.
- Los usos Turístico (TU) y Restauración y Ocio (RO) se permitirán en las edificaciones preexistentes según las determinaciones establecidas por el PIOGC para dichos usos en la zonificación B.b.I.I., admitiéndose una edificabilidad máxima de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos complementarios en el resto de la parcela.
- El uso Turístico (TU) está asignado a la categoría de establecimiento hotelero, subcategoría hotel rural, en la edificación catalogada existente. Las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos técnicos establecidos en la normativa sectorial vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias. Se podrán realizar obras de conservación y mantenimiento necesarias para mantener el elemento construido en condiciones para su uso de acuerdo con la legislación específica de la materia de que se trate sin alterar las características originales de superficie, materiales o destino de dicho elemento y siempre según lo establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.
- Para uso Recreativo (RC) solamente se permitirán aquellas actividades con autorizaciones otorgadas antes de la aprobación del presente Plan (en edificaciones preexistentes), las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades autorizadas, e instalaciones provisionales para eventos de ocio.  
El uso Infraestructura de Transporte (IT) se permite específicamente para aparcamientos complementarios de los usos permitidos y compatibles.

**EQTU-01 HOTEL RURAL HACIENDA DEL BUEN SUCESO**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LUGAR
I (Centralidad)	---	Finca del Buen Suceso
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Rústico	SRPIES	F06/F07/G06/G07

ORDENACIÓN	Escala 1:4.000
------------	----------------



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s) Según PIOGC	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
7.685	TU	RO/RC/IT	Según PIOGC	2	---	---	---

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Los usos Turístico (TU) y Restauración y Ocio (RO) se permitirán en las edificaciones preexistentes según las determinaciones establecidas por el PIOGC para dichos usos en la zonificación B.b.I.I.
- El uso Turístico (TU) está asignado a la categoría de establecimiento hotelero, subcategoría hotel rural, en la edificación catalogada existente. Las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos técnicos establecidos en la normativa sectorial vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias. Se podrán realizar obras de conservación y mantenimiento necesarias para mantener el elemento construido en condiciones para su uso de acuerdo con la legislación específica de la materia de que se trate sin alterar las características originales de superficie, materiales o destino de dicho elemento.
- Para uso Recreativo (RC) solamente se permitirán aquellas actividades con autorizaciones otorgadas antes de la aprobación del presente Plan (en edificaciones preexistentes), las instalaciones necesarias para dichas actividades autorizadas, e instalaciones provisionales para eventos de ocio.
- El uso Infraestructura de Transporte (IT) se permite específicamente para aparcamientos complementarios de los usos permitidos y compatibles.
- La finca se encuentra recogida en el Inventario de Patrimonio Etnográfico de la F.E.D.A.C. (ficha código 1306). No obstante, tal como establece el apartado 2 de la disposición transitoria segunda del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, " A las casas rurales y hoteles rurales existentes a la entrada en vigor de este Decreto se les exime de la condición de estar situados en edificación que constituya un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya".

**Art. 228 Determinaciones para los Usos Industriales delimitados en suelo rústico por el Plan General**

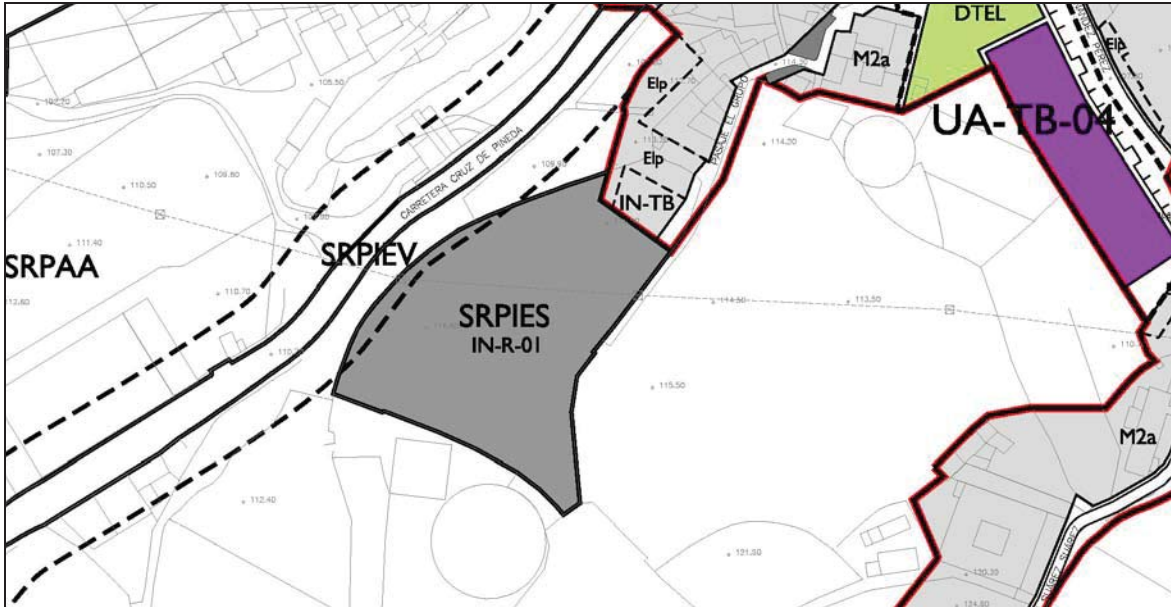
I. El Plan General delimita una actuación existente de carácter industrial, con el uso de depósito al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos. La misma se sitúa en el borde del núcleo urbano de Cruz de Pineda, como complementaria de un uso existente actualmente en el núcleo urbano. Las determinaciones de ordenación de la misma se regulan en la ficha siguiente.

**IN-R-01 INDUSTRIAL EN CRUZ DE PINEDA**

ÁREA TERRITORIAL	ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LUGAR
2 (Costa)	----	Cruz de Pineda
CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA
Rústico	SRPIES	D08

**ORDENACIÓN**

Escala 1:2.000



SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USOS		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PLANTAS MÁXIMO		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	PERMITIDOS	COMPATIBLES		S/R	B/R	S/R	B/R
3.993	IN	IT	----	----	----	----	----

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

- Se permite el uso industrial (IN) en su categoría de depósito al aire libre en las instalaciones preexistentes complementarias de la actividad de comercio (ferretería) existente en el barrio. No se permite por tanto edificabilidad en la parcela delimitada, las construcciones necesarias se localizaran en la parcela incluida en el suelo urbano (IN-TB).
- El uso Infraestructura de Transporte (IT) se permite específicamente para aparcamientos complementarios de los usos permitidos y compatibles.
- En las instalaciones preexistentes solamente se podrán realizar obras de conservación y mantenimiento necesarias para mantenerlas en condiciones para su uso de acuerdo con la legislación específica de la materia de que se trate sin alterar las características originales de superficie, materiales o destino de dichas instalaciones.

**DETERMINACIONES AMBIENTALES**

- Para evitar el impacto visual y la contaminación acústica derivada del tránsito de vehículos pesados, se deberá establecer una franja vegetal perimetral, a modo de pantalla de protección, respecto al suelo urbano y rústico colindante y la GC-330.
- Con el fin de evitar la emisión de partículas a la atmósfera durante periodos de fuertes vientos, los materiales almacenados, especialmente las arenas, cementos, gravas, etc., deberán estar protegidos mediante plásticos u otros materiales.
- Tratamiento cromático del borde perimetral de la actuación, especialmente los muros de contención que lindan con la carretera GC-330.
- Control y gestión de los residuos que puedan generarse por el tránsito de materiales de construcción y garantizar el traslado a los vertederos autorizados.
- Se garantizará el control de vertidos líquidos al terreno (aceites, pinturas, etc.), tanto los almacenados como los que puedan generarse por el tránsito de vehículos, con el fin de no contaminar el subsuelo.
- Los proyectos de iluminación de nueva ejecución y los proyectos de sustitución de las luminarias existentes, y con el fin de garantizar la calidad del paisaje nocturno, deberán ajustarse a las determinaciones del artículo 93 del PLOGC.
- Tal como se recoge en el Tomo 10 de los Anexos, según la legislación del Ruido aplicable, el área acústica del ámbito se encuentra colindante con otra área acústica con una diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superior a 5 dB(A), por lo que se estudiará la transición entre ambas con el fin de dar cumplimiento a dichos objetivos de calidad acústica.

**Art. 229 Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial**

1. Los Proyectos de Actuación Territorial que se pretendan implantar en el municipio deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general:

- a) Ajustarse a las determinaciones de directa aplicación establecidas por la legislación urbanística.
- b) Cumplir las determinaciones de las Directrices de Ordenación, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y del resto de instrumentos de ordenación de rango superior en lo que respecta a la admisibilidad de proyectos en suelo rústico.
- c) No podrán incluirse en categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), Paisajística (SRPP), Cultural (SRPC) y Costera-Litoral (SRPL).
- d) En la redacción y ordenación del ámbito se tenderá a buscar el exquisito equilibrio entre las cuestiones funcionales y las condiciones ambientales, preferentemente cuando éstas recogiesen entornos, elementos o estructuras de interés geomorfológico, ecológico o patrimonial-cultural, prevaleciendo siempre el respeto hacia dichos valores ambientales y sus entornos próximos.

2. En función del uso y características de la actuación a implantar, se consideran compatibles los siguientes proyectos:

- a) En las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria, aquellos usos e instalaciones ordenados que presten relación directa con los usos agrícolas o ganaderos, debiendo localizarse, en caso de que fuese compatible con las condiciones de la parcela, en los suelos de menor productividad agrológica.
- b) Los usos y edificaciones de carácter Científico-Educación Ambiental, Recreativos y Deportivos especificados en el artículo *“Condiciones Generales de las Áreas Científicas-Educación Ambiental, Recreativas y Deportivas”* del Capítulo III, Título VII, de las presentes normas.
- c) Los usos y edificaciones que se adscriban a equipamientos o dotaciones dentro de las categorías Cultural, Religioso, Docente, Sanitario, Social-Asistencial y Funerario, y que deban localizarse necesariamente en el exterior de áreas urbanas.
- d) Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación.
- e) Las instalaciones destinadas a actuaciones de interés general de carácter industrial.

3. Las actuaciones de interés general relacionadas con usos y edificaciones de carácter Científicos-Educación Ambiental, Recreativos y Deportivos se regularán por el artículo *“Condiciones Generales de las Áreas Científicas-Educación Ambiental, Recreativas y Deportivas”* de las presentes normas.

4. Las actuaciones de interés general relacionadas con los usos y edificaciones de carácter Cultural, Religioso, Docente, Sanitario, Social-Asistencial y Funerario deberán atender a las siguientes condiciones:

- a) Sólo se permiten en el suelo rústico de protección agraria de moderada productividad, en los suelos rústicos de protección de infraestructuras y equipamientos-sistemas generales y equipamientos y en el suelo rústico de asentamiento rural.
- b) La parcela mínima será de cinco mil (5.000) metros cuadrados, excepto en los asentamientos rurales en los que la superficie mínima será la especificada para el área delimitada del asentamiento.
- c) Aquellos usos y edificaciones que se ubiquen en suelo rústico de asentamiento rural se desarrollarán según los parámetros y condiciones establecidos para las parcelas definidas dentro del asentamiento rural.

- d) La edificabilidad máxima, y dependiendo de la capacidad de acogida del territorio, oscilará entre 0,022 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (zonas de alta fragilidad) y 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (zonas antropizadas). No obstante, se permitirá, excepcionalmente y justificadamente por la necesidad del uso que se pretenda implantar, superar la edificabilidad establecida para la parcela con una superficie máxima construida de; 500 m<sup>2</sup> para el uso Religioso, Funerario y Cultural; y 3.000 m<sup>2</sup> para el uso Docente, Sanitario y Social-Asistencial.
- e) La ocupación máxima en planta será de hasta un 30% de la parcela, debiendo presentar al menos un 25% de la misma un tratamiento de zona verde arbolada y de regeneración natural.
- f) Altura máxima será de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,5) medidos a cumbrera, o cara superior del último forjado.
- g) Las construcciones presentarán retranqueos mínimos de diez metros (10) respecto a los linderos de la parcela, excepto el colindante a vías de gestión insular y regional, respecto a las que deberán separarse al menos quince metros (15).
- h) En todos los casos, las tipologías constructivas y la disposición de los usos atenderán a la estricta reducción de las incidencias ambientales y paisajísticas y al uso de materiales propios del entorno, sin perjuicio de la obligatoria selección de modelos propios de la arquitectura tradicional rural canaria.
- i) Las actuaciones procurarán siempre la integración medioambiental, paisajística y arquitectónica con el entorno, haciéndose uso de formaciones forestales de densidad media-alta.
- j) El tratamiento de fachada y paredes, así como carteles de identificación, en ningún caso, se verán acompañado del uso de materiales o colores estridentes, siendo preferente el revestimiento con piedra natural o el uso de colores ocres, así como el uso de la madera en las puertas y ventanas.
- k) Los proyectos deberán resolver el tratamiento de las aguas residuales y residuos sólidos, tendidos subterráneos, plazas de aparcamiento y acceso, pudiendo ser objeto de denegación de licencia si alguno de estos aspectos afectan de modo destacado a las condiciones medioambientales y culturales.
- l) Las instalaciones deben tener resueltos por parte del órgano promotor el acceso y las conexiones a las redes básicas de servicio.
5. Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación se regularán en el capítulo *“Regulación de los usos ligados a las Infraestructuras Viarias”* de las presentes normas.
6. Las actuaciones de interés general de carácter industrial relacionadas con el depósito al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos deberán atender a las siguientes condiciones:
- a) Se entenderán incluidas las instalaciones de reciclaje de los materiales, maquinaria o vehículos que se depositan.
- b) Se podrán permitir en el suelo rústico de protección agrícola de moderada productividad, siempre que el planeamiento territorial lo permita, y solamente si no pueden situarse junto a núcleos de población u otros usos industriales en suelo urbano o urbanizable, y evitando en todo caso su ubicación en aquellas parcelas que se encuentren en explotación agrícola.
- c) La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> y máxima de 5.000 m<sup>2</sup>.
- d) La superficie edificable máxima se establece en 250 m<sup>2</sup> y una ocupación del 5%.
- e) Altura máxima será de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,5) en su totalidad, a excepción de la altura de cumbrera que será un máximo de 11 metros, pudiendo ser superada por las instalaciones o estructuras que fueran imprescindibles para su funcionamiento.
- f) La separación a linderos será igual o superior a los 10 m. en todos los casos.

- g) Deberán someterse a un proceso de integración paisajística, que minimice su impacto ambiental, utilizándose las superficies arboladas densas junto al perímetro de la parcela.
  - h) No se construirán con elementos reflectantes ni tratamientos de paredes con tonos llamativos ni colores primarios, así como no podrán instalarse instalaciones o estructuras de publicidad que causen impacto visual, tales como los grandes carteles, luminosos y otros elementos complementarios a la actividad.
  - i) Requerirá, en cualquier caso, la correspondiente autorización y licencia municipal, pudiéndose exigir, en función de su localización y las características naturales del entorno, un informe de incidencia ambiental con los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial vigente.
7. Las actuaciones de interés general de carácter industrial que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia deberán atender a las siguientes condiciones:
- a) Podrán incluirse aquellas industrias que desarrollen actividades calificadas como “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas” por el vigente Decreto 2414/1961, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y se justifique expresamente la necesidad de localizarse dentro del territorio municipal y la imposibilidad de ubicarse en los suelos industriales existentes en el municipio.
  - b) Solo podrán ubicarse, con la expresa justificación señalada en el apartado anterior en el suelo rústico de protección agraria de moderada productividad (SRPAM), separados de los núcleos de población o asentamientos rurales una distancia mínima de cien metros (100) o la que exija la normativa sectorial correspondiente, salvo que se justifique, según el uso específico y las condiciones particulares de localización y edificación sobre la parcela concreta, reducir dicha distancia sin que se reduzca el riesgo; y en el suelo rústico de protección minera (SRPM), con las condiciones establecidas en estas normas y en los artículos 66 y 67 del TRLOTCEC.
  - c) La parcela mínima o unidad apta para la edificación será de 10.000 m<sup>2</sup>.
  - d) La superficie edificable será de 2.500 m<sup>2</sup>.
  - e) Altura máxima será de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,5 en su totalidad, a excepción de la altura de cumbrera que será un máximo de 11 metros, pudiendo ser superada por las instalaciones o estructuras que fueran imprescindibles para su funcionamiento.
  - f) La separación a linderos será igual o superior a los 25 m. en todos los casos.
  - g) Deberán someterse a un proceso de integración paisajística, que minimice su impacto ambiental, utilizándose las superficies arboladas densas junto al perímetro de la parcela.
  - h) No se construirán con elementos reflectantes ni tratamientos de paredes con tonos llamativos ni colores primarios, así como no podrán instalarse instalaciones o estructuras de publicidad que causen impacto visual, tales como los grandes carteles, luminosos y otros elementos complementarios a la actividad.
  - i) Requerirá, en cualquier caso, la correspondiente autorización y licencia municipal y, en función de su localización y las características naturales del entorno, se podrá exigir un informe de incidencia ambiental con los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial vigente.



## TITULO VIII. NORMATIVA AMBIENTAL DE CARÁCTER GENERAL

### Art. 230 Normas Ambientales

1. Se establecen, con carácter general, las siguientes directrices de obligado cumplimiento en el desarrollo de los nuevos crecimientos de suelos urbanos y urbanizables.

- a) Se prohíbe cualquier tipo de vertidos, sólidos, líquidos, domésticos o industriales o de cualquier materia en todo el municipio sin la autorización expresa para tal fin.
- b) Todo edificio existente o de nueva planta deberá tener todos sus paramentos exteriores (fachadas, patios, medianeras, etc.) perfectamente terminados, y como mínimo enfoscados y pintados, no estando permitido el acabado en bloque que no tenga la certificación de ser para dejar visto.
- c) Está expresamente prohibido la colocación de tendidos de ropas a espacios públicos.

### CALIDAD VISUAL

2. Para garantizar la calidad visual del entorno donde se sitúa la actuación, el planeamiento específico determinará previamente los siguientes puntos:

- a) Tratamiento cromático de las actuaciones, con su estudio de inserción en el entorno donde se ubiquen.
- b) Proyecto de ajardinamiento, plantación, sistema de riego de los espacios libres de edificación.
- c) Revegetación de taludes producidos por obras tanto de infraestructura como de edificación.
- d) Estudio de acabados de muros de contención vistos, con especificación concreta del tipo de material de acabado, recomendándose acabados en piedra.

### CALIDAD AMBIENTAL

3. Para garantizar la calidad ambiental del entorno se deberán realizar las siguientes acciones:

- a) Cuando la actuación se realice en un lugar con problemas de erosión, se deberá garantizar las medidas de control de la erosión con sus correspondientes muros.
- b) La organización de aguas pluviales, deberán garantizar que no se producen incisiones ni alteraciones del perfil de equilibrio de taludes.
- c) Cuando el movimiento de tierras produzca emisión de partículas a la atmósfera se deberá proceder al riego de la zona para minimizar dichas emisiones.
- d) Durante la fase de ejecución de obras, cuando sea necesario el almacenamiento temporal de materiales de excavación o construcción, se establecerán medidas referidas a la seguridad de su localización y nunca se podrán establecer en áreas donde se puede correr riesgo de intersección de cauces naturales o artificiales del agua de escorrentía.
- e) Será obligatorio la separación de tierras vegetales que se deberán utilizar directamente en las zonas libres y ajardinadas, o almacenarse donde la corporación municipal designe sitio para ello.
- f) Cualquier actuación que pueda afectar a los embalses y presas, deberá tener presente la no afectación de las redes de canalización y alimentación, y en el caso de ser necesario su afección, a buscar alternativas a su ubicación.
- g) Se deberá tener en cuenta la afección a especies protegidas definidas en la Orden de 20 de febrero de 1.991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad

Autónoma de Canarias, por lo que en caso de tener que realizar algún tipo de trasplante, se pedirá autorización específica al organismo competente.

## TITULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

### Art. 231 Determinaciones generales sobre el Patrimonio Histórico

1. Formarán parte del Patrimonio Histórico de Arucas todos aquellos bienes muebles o inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico, incluidos dentro del término municipal de Arucas.
2. El presente documento de Plan General, dentro de su facultad para la ordenación urbanística del territorio municipal, lleva a cabo la protección de parte de los elementos que conforman el patrimonio histórico del municipio estableciendo los instrumentos urbanísticos a través de cuales quedará definida dicha protección, remitiendo a la elaboración de un Plan Especial de Protección y un Catálogo de Protección.
3. No obstante, quedan incluidos dentro del Plan General los bienes protegidos por estar incluidos dentro de los instrumentos de ordenación y protección ya aprobados, como son el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico en vigor y el Catálogo del PERI de Los Portales.
4. Queda incluido dentro del Plan General la protección urbanística de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico y paleontológico del municipio, según documento de Revisión y Actualización de la Carta Paleontológica y Arqueológica de Arucas. La protección urbanística del patrimonio Arqueológico y Paleontológico conlleva su correspondiente normativa y las fichas individualizadas de cada bien que se incluyen como anexo del Plan General.
5. Quedan incluidos dentro del Plan General los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados en el municipio de Arucas, reflejándose en las disposiciones transitorias de la presente normativa la relación de aquellos incoados y en los que no se haya aprobado la caducidad del expediente.
6. Lo dispuesto en la presente normativa en relación al Patrimonio Histórico se dispone sin menoscabo de las correspondientes competencias en dicha materia del Gobierno de Canarias y, especialmente, del Cabildo Insular de Gran Canaria, según se dispone en los artículos 6 y 8 de la Ley territorial 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y normativa concordante. Por lo que, según proceda, se deberá notificar, o informar, a la Administración Pública correspondiente de los proyectos, solicitudes de obras, autorizaciones o hallazgos casuales que se produzcan en el ámbito del término municipal de Arucas.

## CAPÍTULO I. BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC).

### Art. 232 Bienes de Interés Cultural en el Municipio de Arucas

1. En el municipio de Arucas existen dos Bienes de Interés Cultural (BIC):
  - a) El Casco Antiguo de la ciudad de Arucas.  
Declarado BIC, en la categoría de Conjunto Histórico Artístico, por Real Decreto 3303/1976 de 10 de diciembre, publicándose dicho acto en el Boletín Oficial del Estado nº76 de 30 de marzo de 1977. Página 7.166.
  - b) Los Pozos de los Desaparecidos en la Guerra Civil Española.  
Declarado BIC, con categoría de Sitio Histórico, por Decreto 177/2008, de 29 de julio, publicándose dicho acto en el Boletín Oficial de Canarias nº159 de 8 de agosto de 2008.  
Este BIC, según consta en el Decreto anteriormente citado, está Integrado por cuatro pozos: Pozo del Puente del Barranco de Arucas, Pozo de la Vuelta del Francés, Pozo del Barranco de Tenoya y Pozo del Llano de las Brujas.

2. Asimismo, y a los efectos que procedan según la Legislación del Patrimonio Histórico, en la actualidad, existe la incoación de expedientes para la declaración de Bien de Interés Cultural en el municipio de Arucas:

- a) Declaración como Bien de Interés Cultural a favor del Templo Parroquial de San Juan Bautista de Arucas, con la categoría de Monumento, Anuncio de 22 de marzo de 2011, por el que se hace público el Decreto 51/11, de 16 de marzo de 2011, que incoa el procedimiento para la declaración como Bien de Interés Cultural, a favor del Bien Inmueble denominado Iglesia de San Juan Bautista, situada en Arucas, Gran Canaria (Boletín Oficial de Canarias. N.º 76, de 14 de abril de 2011).
- b) Declaración como Bien de Interés Cultural a favor del edificio de La Heredad de Aguas de Arucas y Firgas, con la categoría de Monumento, existe acuerdo en sesión plenaria por la Corporación de fecha 4 de noviembre de 2.004, remitiendo el expediente al Excmo. Cabildo de Gran Canaria para su tramitación.

### **Art. 233 Régimen de los Bienes de Interés Cultural**

1. Los elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural, ya sea mediante procedimiento expreso o por ministerio de la ley, quedan sometidos al régimen de protección que se establece al efecto en la legislación aplicable en materia de patrimonio histórico y en todo caso a lo establecido en el Decreto 111/2004, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimiento de Declaración y Régimen Jurídico de los Bienes de Interés Cultural o en su caso, norma que lo sustituya.
2. La incoación de expediente para la declaración de bien de interés cultural, determinará la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados de interés cultural y su entorno, en su caso. Se deberán suspender el procedimiento de otorgamiento de licencias municipales de intervención en los inmuebles, y sus respectivos entornos, así como los efectos de las ya otorgadas.
3. Durante la tramitación del expediente para la declaración, sólo se permitirán en el bien objeto de protección las obras y actuaciones que por razón de fuerza mayor hubieren de realizarse y aquéllas de conservación y consolidación a que se refieren los apartados a) y c) del art. 46 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, que contribuyan a la preservación de sus valores históricos.
4. Una vez que se haya producido la declaración de interés cultural, el titular de una licencia cuyos efectos hayan sido suspendidos por motivo de la incoación podrá solicitar el levantamiento de la suspensión según el procedimiento establecido para las autorizaciones previas a que se refieren los artículos. 55 y 56 de la Ley. 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
5. Los bienes declarados de interés cultural de titularidad privada quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto a favor del Cabildo Insular de Gran Canaria reconocido en el artículo 50 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
6. Los Bienes de Interés Cultural se reflejan en los planos de ordenación pormenorizada y en las correspondientes fichas de ordenación, identificados según la leyenda de los citados planos, en el apartado relativo a Bienes del Patrimonio Histórico, con las siglas BIC.
7. En relación al BIC del Casco Antiguo de la Ciudad de Arucas, se remite por el presente Plan General de Ordenación la elaboración del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de la Ciudad de Arucas y su entorno de Protección, instrumento facultado por la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, para la ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico.
8. Dicho Plan Especial de Protección incluirá un Catálogo de protección como documento complementario de sus determinaciones en el que se contendrá la relación de plazas, calles, edificios, monumentos, jardines u otros elementos que, por sus valores distintivos o características, hayan de ser objetos de una singular protección dentro del área de ordenación correspondiente. Cada

elemento catalogado dispondrá de una ficha que especifique las particularidades normativas, grado de protección y especial atención al nivel de intervención del mismo.

9. El Conjunto Histórico declarado se encuentra dentro de la delimitación del área que actualmente se denomina Centro Histórico, regulado por el Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico de Arucas (PERI Centro Histórico) en vigor, sin embargo, dicho plan especial no recoge la delimitación aprobada del Conjunto Histórico declarado, por lo que el nuevo Plan Especial de Protección, al que se remite por el presente Plan General, será el instrumento facultado para la ordenación y gestión del área afectada por la declaración de BIC.

#### **Art. 234 Intervenciones en los Bienes de Interés Cultural**

1. Los bienes declarados de interés cultural, no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior o exterior, sin autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico.
2. Las intervenciones irán encaminadas a la conservación, consolidación y restauración del bien de que se trate y evitarán las remodelaciones o la reintegración de elementos perdidos, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o fracciones indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y documentarse debidamente. Los proyectos deberán motivar justificadamente las actuaciones que se aparten de la mera consolidación o conservación, detallando los aportes y las sustituciones o eliminaciones planteadas.
3. Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, salvo que los elementos añadidos supongan una evidente degradación del bien considerado y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación del mismo.
4. Todas las intervenciones que se pretendan realizar estarán sometidas a lo establecido en el Capítulo V de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.

#### **Art. 235 Autorizaciones de Obras**

1. Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito de un Conjunto Histórico precisarán de autorización previa del Cabildo Insular.
2. Desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar directamente las obras que afecten a inmuebles que no hayan sido declarados bien de interés cultural, ni con expediente incoado, ni estén comprendidos en su entorno. Previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento deberá dar cuenta al Cabildo Insular de su contenido para obtener su conformidad, que se entenderá otorgada si en el plazo de quince días no se hubiera denegado. Cuando afecten a edificios catalogados, deberán acompañarse copias del proyecto aprobado y de la licencia.
3. El Cabildo Insular podrá ordenar cautelarmente la suspensión de las obras contrarias al plan aprobado.
4. Las obras de las Administraciones Públicas, incluidos los propios Ayuntamientos, que se lleven a cabo en los Conjuntos Históricos y que no se hallen previstas en el Plan Especial de Protección, necesitarán asimismo autorización previa del Cabildo Insular correspondiente.

#### **Art. 236 Situaciones de Ruina**

1. La incoación de cualquier expediente de declaración administrativa de ruina ordinaria o inminente de inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluidos en un catálogo arquitectónico municipal deberá ser notificada al Cabildo Insular correspondiente, para su intervención, en su caso,

como parte interesada en dicho expediente. Debiéndose estar a lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 4/1999 de Patrimonio de Canarias.

## CAPÍTULO II. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE ARUCAS

### Art. 237 Catálogo

1. Se remite por el presente Plan General la elaboración del Catálogo de Patrimonio Histórico y Cultural de Arucas, en adelante, Catálogo de Protección Municipal, como documento autónomo, según lo establecido en el artículo 39.2.b) del TR-LOTCENC'00, que contendrá aquellos bienes del municipio que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación, sin perjuicio de la posibilidad de inclusión de los bienes arqueológicos y paleontológicos que se protegen a través del presente Plan General.
2. Su formulación se regirá por las reglas y determinaciones contenidas en el presente plan y el procedimiento para su elaboración, o en su futuro, modificación a los efectos de inclusión o exclusión de los bienes, la reconsideración de su grado de protección o del tipo de intervención, al ser un instrumento autónomo del Plan General, seguirá las determinaciones establecidas en la legislación urbanística para la tramitación y modificación de los Planes Parciales de Ordenación.
3. Los límites del Catálogo lo constituye en su integridad el término municipal de Arucas, del que se excluye expresamente el ámbito delimitado por el Plan Especial de Protección del BIC del Casco Antiguo de la Ciudad de Arucas y su entorno de Protección. Por tanto, se distinguirán, en función del área sujeta específicamente a su protección, entre el catálogo establecido por el citado Plan Especial de Protección y el Catálogo de Protección Municipal como documento autónomo.
4. Tal como determina las normas de ordenación estructural, en atención al ámbito de intervención del nuevo Catálogo Municipal, los documentos base que servirán para el estudio y valoración en el procedimiento de elaboración lo constituyen el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico en vigor, el Catálogo del PERI de Los Portales, Carta Etnográfica de la Fundación para la Etnografía y el Desarrollo de la Artesanía Canaria (FEDAC), las determinaciones incluidas en el Plan Insular de Ordenación en relación al Patrimonio Histórico, los acuerdos adoptados por la Corporación Municipal referidos a la inclusión de determinados bienes en el Catálogo del Patrimonio Histórico, entre otros, Acuerdo Plenario de 22 de diciembre de 2003, así como cualquier otro trabajo o informe que obre en la Oficina Municipal de Patrimonio Histórico relativo a dichos bienes.
5. Todos aquellos bienes incluidos en la actualidad en los referidos catálogos se encuentran delimitados en los planos de ordenación pormenorizada y en las correspondientes fichas de ordenación, identificados según la leyenda de los citados planos, en el apartado relativo a Bienes del Patrimonio Histórico, con la sigla C.

### Art. 238 Grados de Protección.

- I. Tanto el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de la ciudad de Arucas como el nuevo Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico, instrumentos remitidos desde el presente documento, deberán fijar para cada uno de los inmuebles catalogados alguno de los siguientes grados de protección:
  - a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
  - b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
  - c) Parcial: protege elementos específicos.

**Art. 239 Tipos de intervención**

1. Sin perjuicio de las especificaciones que se establezcan para cada uno de los grados de protección, los catálogos determinarán las intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación o remodelación permitidas en cada una de las unidades catalogadas, según las definiciones indicadas en el artículo 37 de la presente normativa de la ordenación pormenorizada, en concordancia con las especificaciones establecidas en el artículo 46 y 34.8 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
2. Los catálogos deberán cumplir con el régimen de intervenciones en suelo rústico sobre elementos catalogados regulado en el artículo 116.3 del Plan Insular de Ordenación, adaptando sus determinaciones a los condicionantes indicados en el mismo.

**Art. 240 Documentación de las obras de Conservación**

1. Bastará con una descripción escrita de las obras a realizar, señalando el objeto y los materiales a utilizar.
2. Cuando en la obra de conservación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como los materiales, la textura, etc., se aportarán como anexos a los documentos propios del proyecto, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, tanto de forma escrita como dibujada, y la pongan en comparación con la de partida, permitiendo valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

**Art. 241 Documentación de las obras de Restauración**

1. Los proyectos de obras contendrán cuanta información y determinaciones sean necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar el cumplimiento de las condiciones que le fuesen de aplicación; además, se aportarán como anexo los siguientes documentos:
2. Levantamiento a escala 1:100 de la planta o plantas del edificio, incluida la de cubiertas, y de su alzado o alzados, así como dos secciones, perpendiculares entre sí, de tal modo que quede perfectamente definida la edificación que se va a restaurar.
  - a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia, para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales y evolución.
  - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.
  - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración, así como descripción y justificación de los nuevos usos, si los hubiere.
  - d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
3. Cuando las obras de restauración no afectan a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar de las partes a las que se proyecta restaurar y a su relación con la totalidad del edificio; a su efecto, si lo hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y futuros.

**Art. 242 Documentación de las obras de Consolidación**

1. Cuando la obra de consolidación alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como los materiales, la textura, etc., se aportarán como anexos a los documentos

propios del proyecto, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, tanto de forma escrita como dibujada, y como mínimo, los siguientes:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c) Detalles pormenorizados de los usos actuales afectados por la obra, así como la descripción y justificación de los nuevos si los hubiere.

#### **Art. 243 Documentación de las obras de Rehabilitación y Ampliación**

1. Se aportarán como anexos a los documentos propios del proyecto, los siguientes:
  - a) Levantamiento a escala 1:100 de la planta o plantas del edificio, incluida la de cubiertas, y de su alzado o alzados, así como dos secciones, perpendiculares entre sí, de tal modo que quede perfectamente definida la edificación que se va a rehabilitar o remodelar.
  - b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia, para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales y evolución.
  - c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.
  - d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación y del nivel de la rehabilitación o ampliación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que se mantienen y los que se sustituyen, transforman o desaparecen.
  - e) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la intervención, así como descripción y justificación de los nuevos usos si los hubiere.
2. Cuando las obras de rehabilitación o ampliación no afecten a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar de las partes en donde se proyecta intervenir y a su relación con la totalidad del edificio; a su efecto, si lo hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y futuros.

#### **Art. 244 El Patrimonio Etnográfico**

1. La Carta Etnográfica de la Fundación para la Etnografía y el Desarrollo de la Artesanía Canaria (FEDAC), así como cualquier otro trabajo o informe que obre en la Oficina Municipal de Patrimonio Histórico relativo a dichos bienes, constituirán el documento base para estudio y valoración a los efectos de la incorporación al nuevo Catálogo de Patrimonio Histórico de Arucas de los bienes que, ostentando características singulares, se consideren incluir para su protección.
2. No obstante, se establece desde el presente documento de Plan General la determinación de que los siguientes bienes sean incluidos en el nuevo Catálogo, ya que existe un acuerdo Plenario en sesión celebrada el 26-01-1998 según el cual el Excmo. Ayuntamiento de Arucas toma acuerdo específico sobre la protección de los siguientes bienes:
  - a) Ingenio Azucarero de Montaña de Cardones. Dicho bien, independientemente de que sea incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico y Cultural de Arucas, se encuentra incluido en el Yacimiento Arqueológico denominado Chimenea de un Ingenio, protegido a través del presente plan y ubicado en Suelo Rústico de Protección Cultural.
  - b) Acueducto de Bañaderos. Se encuentra ubicado en un Suelo Rústico de Protección Agraria con la subcategoría de Alta Productividad. Se ha llevado a cabo su delimitación real a los efectos de que sea incluido en el nuevo catálogo correctamente.



c) Hornos de Tejas del Lomo de Riquiáñez. Se encuentra ubicado en un Suelo Rústico de Protección Natural.

Dichos bienes están representados, a los efectos anteriores en los planos de ordenación pormenorizada, identificados según la leyenda de los citados planos, en el apartado relativo a Bienes del Patrimonio Histórico, con las siglas Ce.

## CAPÍTULO III. EL PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

### Art. 245 Yacimientos Paleontológicos

1. Constituyen los yacimientos paleontológicos aquellas zonas delimitadas como tal dentro del ámbito del Plan General donde existen vestigios, bienes muebles e inmuebles que contienen elementos representativos de la evolución de los seres vivos, así como los componentes geológicos y paleoambientales de la cultura.

2. Los yacimientos paleontológicos se encuentran delimitados y representados en los planos integrantes de la Carta Arqueológica y Paleontológica incorporada como documento anexo al presente Plan General, “Revisión y Actualización de la Carta Paleontológica y Arqueológica de Arucas”. Asimismo, también se encuentran delimitados en los planos de ordenación pormenorizada, concretamente en los denominados: A08, B05, B06, B09, B10, C05, C06, C09, C10, C11, C12 y C13, identificados según la leyenda de los citados planos, en el apartado relativo a Bienes del Patrimonio Histórico, con las siglas Cp.

3. Las solicitudes de licencia municipal de obras y/o autorización, a los efectos de cualquier tipo de actuación que se pretenda realizar en las zonas delimitadas, reconocidas como yacimiento paleontológico, y que comporten movimientos de tierra u otro tipo de intervención, se tramitarán con sujeción a las siguientes normas:

a) En todas las intervenciones que supongan movimientos de tierra el promotor o el propietario deberá acompañar al proyecto un Estudio Detallado de Impacto Ecológico (EDIE), a cargo de personal técnico superior competente titulado en Paleontología, Biología, Geología, Arqueología o titulación afín, relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores paleontológicos del área implicada. Sin dicho estudio no podrá concederse licencia ni autorización alguna.

b) El proyecto con el EDIE correspondiente, se someterá a informe de la Concejalía o Departamento Municipal que tenga delegadas las competencias en materia de Patrimonio Histórico de Arucas, y si fuera pertinente, el Ayuntamiento, a propuesta de la citada Concejalía o Departamento Municipal, podrá disponer la realización de prospecciones o sondeos en orden a evaluar los efectos de la obra sobre los valores paleontológicos en cuestión, suspendiéndose el otorgamiento de la licencia hasta tanto se hayan obtenido y evaluado los resultados de tales intervenciones.

4. En el contenido de la licencia, o autorización, podrán incorporarse medidas protectoras a adoptar durante la obra dirigidas a salvaguardar el yacimiento, tales como el seguimiento por parte de personal técnico titulado en Paleontología, Biología, Geología, Arqueología, o titulación afín durante los trabajos que afecten al suelo, etc.

5. El inicio de las obras a que se refieren los apartados anteriores deberá ser comunicado por el promotor de las obras a la citada Concejalía o Departamento Municipal de Patrimonio Histórico, cuyo personal técnico podrá, en todo momento durante su duración, hacer un seguimiento de las mismas. A los efectos podrá proponer la suspensión inmediata de las obras, si detectara la presencia de elementos paleontológicos susceptibles de ser dañados o la aparición de nuevos. Esto último sin

perjuicio, del deber del propietario o promotor según lo establecido en el artículo 70 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

6. No Obstante, a los efectos de la realización de posibles prospecciones, sondeos o seguimiento técnico señalados en los apartados 3.b y 4 anterior, el Departamento Municipal que posea las competencias en materia de licencias urbanísticas deberá remitir la relación de licencias o autorizaciones finalmente concedidas a la citada Concejalía o Departamento Municipal de Patrimonio Histórico.

#### **Art. 246 Yacimientos Arqueológicos**

1. Constituyen los yacimientos arqueológicos aquellas zonas delimitadas como tal dentro del ámbito del Plan General donde existen bienes de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, así como vestigios y estructuras arqueológicas, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo.

2. Los yacimientos arqueológicos se encuentran delimitados y representados en los planos integrantes de la Carta Arqueológica y Paleontológica incorporada como documento anexo al presente Plan General, "Revisión y Actualización de la Carta Paleontológica y Arqueológica de Arucas". También se encuentran delimitados en los planos de ordenación pormenorizada, concretamente en los denominados: B05, B11, C03, C11, D10, E10, E11, F11, F13, F14, F15, G08, G13, G14, H08, H09, I09, J12, L06 y L10, identificados según la leyenda de los citados planos, en el apartado relativo a Bienes del Patrimonio Histórico, con las siglas Ca.

3. Las solicitudes de licencia municipal de obras y/o autorización, a los efectos de cualquier tipo de actuación que se pretenda realizar en las zonas delimitadas, reconocidas como yacimiento arqueológico, incluso lo que estén incluidos dentro de un Bien de Interés Cultural (BIC) o su entorno de protección y que comporten movimientos de tierra u otro tipo de intervención, se tramitarán con sujeción a las siguientes normas:

a) En todas las intervenciones que supongan movimientos de tierra el promotor o el propietario deberá acompañar al proyecto un Estudio Detallado de Impacto Ecológico (EDIE), a cargo de personal técnico superior competente titulado en Paleontología, Biología, Geología, Arqueología o titulación afín, relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores paleontológicos del área implicada. Sin dicho estudio no podrá concederse licencia ni autorización alguna.

b) El proyecto con el EDIE correspondiente, se someterá a informe de la Concejalía o Departamento Municipal que tenga delegadas las competencias en materia de Patrimonio Histórico de Arucas, y si fuera pertinente, el Ayuntamiento, a propuesta de la citada Concejalía o Departamento Municipal, podrá disponer la realización de prospecciones o sondeos en orden a evaluar los efectos de la obra sobre los valores paleontológicos en cuestión, suspendiéndose el otorgamiento de la licencia hasta tanto se hayan obtenido y evaluado los resultados de tales intervenciones.

4. En el contenido de la licencia, o autorización, podrán incorporarse medidas protectoras a adoptar durante la obra dirigidas a salvaguardar el yacimiento, tales como el seguimiento por parte de personal técnico titulado en Historia, Arqueología, o titulación afín durante los trabajos que afecten al suelo, etc.

5. El inicio de las obras a que se refieren los artículos anteriores deberá ser comunicado, por el promotor de las obras, a la citada Concejalía o Departamento Municipal de Patrimonio Histórico, cuyo personal técnico podrá, en todo momento durante su duración, hacer un seguimiento de las mismas. A los efectos podrá proponer la suspensión inmediata de las obras, si detectara la presencia de elementos paleontológicos susceptibles de ser dañados o la aparición de nuevos. Esto último sin perjuicio, del deber de quienes descubran el hallazgo arqueológico de proceder a la suspensión inmediata de la obra o actividad y de ponerlo seguidamente en conocimiento del autoridad

competente, según lo establecido en el artículo 70 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

6. No obstante, a los efectos de la realización de posibles prospecciones, sondeos o seguimiento técnico señalados en los apartados 3.b y 4 anterior, el Departamento Municipal que posea las competencias en materia de licencias urbanísticas deberá remitir la relación de licencias o autorizaciones finalmente concedidas a la citada Concejalía o Departamento Municipal de Patrimonio Histórico.

#### **Art. 247 Áreas Potencialmente Arqueológicas**

1. Constituyen las Áreas Potencialmente Arqueológicas aquellas zonas delimitadas como tal dentro del ámbito del Plan General donde se presume (según la información o tradición oral, referencias documentales y/o bibliográficas, o por la localización de restos arqueológicos dispersos en superficie, etc.) la posible existencia de vestigios, estructuras o materiales arqueológicos en el subsuelo.

2. Las áreas potencialmente arqueológicas se encuentran delimitadas y representadas en los planos integrantes de la Carta Arqueológica y Paleontológica incorporada como documento anexo al presente Plan General, "Revisión y Actualización de la Carta Paleontológica y Arqueológica de Arucas". Asimismo, también se encuentran delimitados en los planos de ordenación pormenorizada, concretamente en los denominados: A08, B05, C10, C11, D08, D09, D10, D12, D13, E10, E11, E12, F08, F09, F10, F11, G07, G08, G09, G10, H07, H08, H09, H10, H13, I08, I09, I13, J05, K05, K07, K08, K11 y L10, identificados según la leyenda de los citados planos, en el apartado relativo a Bienes del Patrimonio Histórico, con las siglas Pa.

3. Las solicitudes de licencia municipal de obras y/o autorización, a los efectos de cualquier tipo de actuación que se pretenda realizar en las zonas delimitadas, reconocidas como área potencialmente arqueológica y que comporten movimientos de tierra u otro tipo de intervención, se tramitarán con sujeción a las siguientes normas:

a) Se deberá incorporar en contenido de la licencia, como medidas protectoras a adoptar durante los trabajos que afecten al suelo y al subsuelo de la obra, que se realizará un seguimiento, durante el desarrollo de las obras por parte de personal técnico municipal, adscrito a la Concejalía o Departamento de Patrimonio Histórico, que posea la debida titulación en Historia, Arqueología, o titulación afín. El citado personal técnico podrá, en su caso, proponer la suspensión inmediata, si detectara la presencia de elementos arqueológicos susceptibles de ser dañados y realizar los estudios pertinentes para la constatación de un yacimiento arqueológico en su caso. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 70 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

b) El inicio de las obras a que se refiere el apartado anterior deberá ser comunicado a la citada Concejalía o Departamento Municipal de Patrimonio Histórico por parte del Departamento Municipal que posea las competencias en materia urbanística y de planeamiento deberá remitir, en forma y plazos debidos, la relación de licencias o autorizaciones concedidas en los términos anteriores a la citada Concejalía o Departamento Municipal de Patrimonio Histórico.

#### **Art. 248 Hallazgos casuales**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, quienes como consecuencia de movimientos de tierras u obras de cualquier otra índole incluso por azar, descubran restos humanos, estructuras u objetos arqueológicos de cualquier índole o restos paleontológicos o estructuras en cualquier punto del ámbito del Municipio deberán suspender de inmediato la obra o actividad, así como comunicar, seguidamente, al Ayuntamiento, que a su vez, a través de la Concejalía o Departamento Municipal de Patrimonio Histórico, lo pondrá en conocimiento de la Administración competente, recabando de la

Alcaldía, si fuera necesario la adopción urgente, las medidas cautelares precisas para la salvaguarda de los objetos hallados y asegurar su protección en caso de riesgo o peligro de expolio. En ese sentido, se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

- a) Los hallazgos deberán ser mantenidos en lugar de su descubrimiento hasta tanto no se autorice su levantamiento.
- b) Si el hallazgo se produce como consecuencia de una obra o actividad autorizada, la persona que realice el hallazgo, así como el promotor o propietario deberán suspenderla de inmediato y ponerlo, seguidamente, en conocimiento de la Autoridad Municipal.

#### **Art. 249 Régimen sancionador**

1. Tal y como se determina en los artículos 95-100 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se establecen tres tipos de infracciones administrativas, muy graves, graves y leves.
2. Los actos constitutivos de las infracciones administrativas, muy graves, graves y leves se relacionan y definen en el artículo 96 de la citada Ley territorial 4/1999.
3. Según se dispone en el artículo 99.1 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, las infracciones cuyos daños puedan ser evaluados económicamente serán sancionadas con multa del tanto al cuádruple del valor del daño causado. En caso contrario se sancionarán con arreglo a la escala del tipo de infracciones, leves, graves y muy graves. En ese sentido, según se dispone en el artículo único de la Ley 11/2002, de 21 de noviembre, de modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, las infracciones muy graves se sancionarán con multas que varían desde los 150.000 euros hasta 600.000 euros. Las infracciones graves con multa desde 3.001 euros hasta 150.000 euros. Mientras que las infracciones leves se sancionarán con multas de hasta 3.000 euros.
4. Los particulares podrán acudir a la Concejalía o Departamento Municipal de Patrimonio Histórico de Arucas para solicitar los servicios de consulta e información alusiva al patrimonio paleontológico y arqueológico, así como para cumplir con los requerimientos establecidos en la presente Normativa.

## TITULO X. REGULACIÓN DE LAS TELECOMUNICACIONES

### Art. 250 Determinaciones generales sobre Telecomunicaciones

1. El presente Título regula las infraestructuras de Telecomunicaciones en el término municipal de Arucas considerando la competencia exclusiva estatal en materia de telecomunicaciones (149.1.21 de la Constitución Española), las competencias reconocidas constitucionalmente a las comunidades autónomas y a las administraciones locales. Se excluye las zonas incluidas en el Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Doramas (C12), que serán reguladas por el instrumento de ordenación correspondiente en cuanto proceda dentro de su ámbito competencial.

2. Las infraestructuras de telecomunicaciones existentes no regularizadas deberán ajustarse para su regularización al marco general legislativo, compuesto por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones; a los Reglamentos sectoriales en la materia; la Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias; al Decreto 124/2011, de 17 de mayo, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias y a los Instrumentos de ordenación que desarrollen estas últimas establecidos en su Directriz 12. En defecto de instrumentos de ordenación que desarrollen las determinaciones de las citadas Directrices, deberán ajustarse a lo que establece al respecto el PIOGC.

3. El Plan General de Ordenación recoge la siguiente red básica de telecomunicaciones en suelo rústico dentro del término municipal de Arucas:

a) Servicio de Radiodifusión y Televisión

- En la Montaña de Arucas dentro del EQRO-01 (SRPIES).
- En Lomo Grande junto al Camino Lomo Grande (SRPIET). Dos emplazamientos.

b) Servicio de Comunicaciones Móviles e Inalámbricas para voz y datos.

- En la zona de Las Salinas del Bufadero junto a la GC-2 (SRPIET).
- En la zona de El Guincho junto al Camino del Guincho (SRPIET).
- En la zona de El Picacho entre la Carretera El Picacho y el Pasaje El Ciprés (SRPIET).

Se incluyen en esta red básica las redes de cableado, canalizaciones subterráneas y los elementos de reducidas dimensiones asociados.

Las infraestructuras de telecomunicaciones situadas en las actuales instalaciones militares de la Estación Radionaval de la Armada en SRPIES y calificadas como SGSP-03 se regularán por la normativa sectorial vigente en materia de Defensa Nacional.

4. Las determinaciones establecidas en el siguiente articulado se entenderán como requisitos y criterios mínimos, debiendo ser complementadas por la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones y por la Ordenanza Municipal de Urbanización. Se deberá obtener la máxima coherencia y mínima redundancia entre las disposiciones del presente Plan General y las de ambas Ordenanzas Municipales. Dichas Ordenanzas, al menos distinguirán los siguientes contenidos: catálogo de servicios; condiciones urbanísticas; condiciones de implantación; condiciones de conservación, sustitución y retirada; régimen de licencias; régimen disciplinario y régimen fiscal.

5. Siguiendo los procedimientos legalmente establecidos por la legislación sectorial, se procurará la compartición de infraestructuras. Si no resultase posible, el operador cuando solicite licencia, deberá justificar la inviabilidad técnica de la compartición. Toda nueva infraestructura deberá permitir el uso compartido, salvo que razones de índole ambiental, significativo desincentivo económico o mínimas previsiones de compartición futura aconsejen lo contrario y así se justifique.

6. Las instalaciones de telecomunicaciones se realizarán de forma que se evite o reduzca al máximo su visibilidad. En cada instalación se adoptarán todas las medidas necesarias para alcanzar el mayor grado de mimetización posible utilizando métodos tales como la integración, camuflaje u ocultación.

**Art. 251 En cualquier clase de suelo: urbano, urbanizable y rústico**

1. Se podrá obtener la preceptiva y previa licencia urbanística municipal de obras de la instalación de las infraestructuras radioeléctricas conforme a las determinaciones del presente Plan General de Ordenación, Ordenanzas Municipales y legislación sectorial de aplicación.
2. Aquellas actuaciones que se lleven a cabo en dominio público municipal necesitarán, además, la autorización de uso de dicho dominio público, conforme a lo establecido en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
3. No serán autorizables la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones:
  - a) Por razones medioambientales, en centros hospitalarios y geriátricos, residencias de ancianos, centros educativos y escuelas infantiles.
  - b) Aquellos ámbitos, edificaciones y elementos en general que integran los bienes del patrimonio histórico: Bienes de Interés Cultural (BIC) y sus áreas de protección, Edificaciones Catalogadas (C), Elementos de Interés Etnográfico (Ce), Yacimientos Paleontológicos (Cp) y Yacimientos Arqueológicos (Ca).
  - c) La franja de territorio comprendida entre la carretera de interés regional GC-2 y la línea hipsométrica 0,00 ó línea de costa, salvo la zona de Las Salinas del Bufadero junto a la GC-2 (SRPIET) recogida en el presente Plan.
4. Se exceptúan de tal restricción las imprescindibles redes de servicios en los últimos tramos hasta los terminales, elementos de telecomunicaciones subterráneos, elementos de reducidas dimensiones que puedan fácilmente mimetizarse con el entorno tales como armarios de intemperie, el Servicio de Red de Seguridad y Emergencias, y aquellos otros que expresamente autoricen instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores dentro del término municipal.

**Art. 252 En suelo clasificado urbano y urbanizable**

1. Hasta tanto no se apruebe la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones no podrá autorizarse la implantación de nuevas infraestructuras de telecomunicaciones en suelo urbano y urbanizable.
2. Se exceptúan de tal restricción los servicios y elementos señalados en el apartado 4 del artículo anterior.

**Art. 253 En suelo clasificado rústico**

1. El Plan General de Ordenación recoge los siguientes emplazamientos para infraestructuras de telecomunicaciones en suelo rústico:
  - En la zona de Las Salinas del Bufadero junto a la GC-2 (SRPIET).
  - En la zona de El Guincho junto al Camino del Guincho (SRPIET).
  - En la zona de El Picacho entre la Carretera El Picacho y el Pasaje El Ciprés (SRPIET).
  - En la Montaña de Arucas dentro del EQRO-01 (SRPIES).
  - En Lomo Grande junto al Camino Lomo Grande (SRPIET). Dos emplazamientos.
2. Las antenas de telecomunicaciones existentes en el término municipal que no se encuentren en alguna de las localizaciones relacionadas en el punto anterior tendrán que reubicarse en las condiciones establecidas en el presente Plan General de Ordenación, Ordenanzas Municipales y legislación sectorial de aplicación.

3. Hasta tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial a nivel insular, podrá autorizarse la implantación de nuevas infraestructuras de telecomunicaciones en suelo rústico cuando sea compatible con la zonificación terrestre del PIOGC, siempre que no sea posible la compartición en las localizaciones relacionadas en el apartado primero del presente artículo, y se justifique por inviabilidad técnica, de acuerdo a las siguientes determinaciones.

4. Determinaciones en cuanto a la localización

a) Podrán implantarse en los ámbitos de suelo rústico categorizados como:

- Suelo Rústico de Protección Paisajística-2 (SRPP-2).
- Suelo Rústico de Protección Agraria de Alta Productividad (SRPAA).
- Suelo Rústico de Protección Agraria de Moderada Productividad (SRPAM).
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Infraestructuras de Telecomunicación y Eléctricas (SRPIET), categoría única o categoría compatible sobre cualquier otra categoría.
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos – Sistemas Generales y Equipamientos (SRPIES), categoría única o categoría compatible sobre cualquier otra categoría.
- Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), de forma excepcional y justificada, por razones de inviabilidad técnica.
- Suelo Rústico de Protección Paisajística-I (SRPP-I), de forma excepcional y justificada, por razones de inviabilidad técnica.

b) Serán de aplicación en las categorías señaladas las restricciones establecidas para cualquier clase de suelo.

c) Se seleccionarán localizaciones que no generen impactos ambientales relevantes, buscando cuando sea técnicamente posible, localizaciones en laderas de valles y barrancos, procurando con ello evitar las atalayas, divisorias de vertientes u otros elementos culminantes del relieve. En la selección de las posibles ubicaciones se tendrán en cuenta las características cromáticas, volumétricas, naturales, paisajísticas y ambientales del lugar, así como su incidencia visual desde los miradores y puntos de interés más representativos dentro de la zona de alcance de visión.

d) Se excluirá la implantación de torres y mástiles que sobrepasen, en el punto más alto de dichas torres y mástiles, las cotas más elevadas de los elementos culminantes del relieve. Se guardará especial cuidado, por su singular valor natural y paisajístico, en la zona de la Montaña de Cardones, la Montaña de Arucas, Lomo Jurgón y Lomo de Riquiánez.

e) Se deberá mantener una distancia mínima de 100 metros con respecto a núcleos urbanos y viviendas.

f) Se dará preferencia a ubicaciones fácilmente accesibles y cercanas a las vías principales de las redes regional, insular y municipal, evitando accesos largos desde dichas vías.

5. Determinaciones en cuanto a los elementos integrantes de las infraestructuras

a) Para cualquiera de los elementos deberán emplearse criterios de integración paisajística minimizando el impacto visual, entendido éste como el que afecta al paisaje y que se manifiesta principalmente por el excesivo contraste de color, forma, escala, etc., entre los elementos visuales introducidos por la infraestructura y el medio en que se ubica; por el predominio visual de los elementos de la infraestructura en relación con los del medio; por la ocultación de un elemento natural o artificial, o por la falta de compatibilidad entre los usos históricos que han caracterizado un paisaje y la significación que adquiere la nueva infraestructura en éste, en consonancia con el artículo 65 del TRLOTCEC'00.

- b) Como norma general, en el suministro de energía eléctrica a las infraestructuras de telecomunicaciones no se admite el uso de tendido aéreo asociado, debiéndose justificar la no implantación de paneles solares y otros sistemas de energías alternativas en sustitución de la realización de obras en el terreno para la implantación del tendido subterráneo.
- c) Podrán autorizarse las instalaciones de cable asociadas a los servicios de telecomunicaciones, siempre que su trazado sea enterrado y no se alteren las condiciones geomorfológicas y de biodiversidad autóctona del entorno.
- d) Los elementos integrantes de las infraestructuras de telecomunicaciones regulados en el presente Plan son los siguientes: edificaciones; torres y mástiles (soportes); accesos y caminos de acceso; vallados y cerramientos; y antenas, paneles y otros elementos radiantes (sistema radiante).

#### 1. Edificaciones

Los equipos se localizarán en armarios o estructuras de intemperie. En caso de considerarse estrictamente necesarias y justificarse la inviabilidad técnica de la situación de intemperie, se podrán implantar casetas de servicio u otra obra civil asociadas a la infraestructura que tendrán las dimensiones mínimas necesarias en función de la envergadura de la instalación. En ningún caso superará 5 m<sup>2</sup> de superficie. En su caso, las casetas serán de obra y con una tipología arquitectónica propia del medio rural tradicional, procurando siempre su máximo mimetismo. Los operadores deberán prever una posible compartición de la edificación.

La altura no podrá sobrepasar los tres (3) metros medidos desde cualquier punto del terreno hasta la cumbrera, procurando la máxima integración con el entorno mediante su soterramiento.

Deberá revestirse exteriormente de manera que quede garantizada su mimetización con el entorno en que se ubican. En ningún caso, se permitirá el bloque visto ni los revestimientos exteriores reflectantes. Como norma general, como mínimo, tendrán siempre un acabado exterior en pintura utilizando una paleta de colores que simulen los elementos paisajísticos y arquitectónicos del entorno. El acabado en pintura incluirá los paramentos, el recubrimiento de la puerta y el resto de elementos constructivos. Las cubiertas estarán adecuadamente tratadas como una fachada más.

#### 2. Torres y mástiles

Preferentemente, sólo podrá existir una torre por emplazamiento.

La altura de la torre será la mínima indispensable, adecuándose en todo momento a las necesidades técnicas de los sistemas radiantes que se instalen y a las que permita cubrir las necesidades de cobertura. La altura máxima que puede alcanzar la torre se establece en treinta (30) metros, medidos desde su base.

Asimismo, el color de las torres deberá atenerse a los colores dominantes en el entorno y en el fondo escénico para asegurar una óptima integración de la torre en el paisaje. Deben utilizarse texturas mate.

#### 3. Accesos y caminos de accesos

Será de aplicación el artículo referido a las condiciones generales establecidas para la realización de accesos rodados, caminos y senderos.

La apertura de nuevos accesos y caminos de accesos estará sujeta a lo dispuesto en la normativa territorial, urbanística y ambiental vigente, exigiéndose un adecuado estudio de inserción evitando la aparición indebida de terraplenes y desmontes.



#### 4. Vallados y cerramientos

Será de aplicación el artículo referido a las condiciones generales establecidas para los vallados, cerramientos y recintado de fincas en suelo rústico.

Preferentemente se realizarán con malla metálica de color verde oscuro mate en todos sus elementos constructivos.

#### 5. Antenas, paneles y otros elementos radiantes

Las infraestructuras preverán la posibilidad de la implantación de antenas destinadas a otros servicios.

Los aspectos tecnológicos relacionados con las antenas se regularán por lo establecido en la legislación sectorial en materia de telecomunicaciones, manteniéndose en todo caso las máximas medidas de integración ambiental de entre las posibilidades técnicas que se propicien en el referido marco legislativo.

Se procurará el empleo de elementos radiantes de mínima aparatosidad visual y dimensiones.

Al igual que los mástiles y torres, el color de antenas, paneles y otros elementos radiantes deberá atenerse a los colores dominantes en el entorno y en el fondo escénico para asegurar una óptima integración en el paisaje. Deben utilizarse texturas mate. Se emplearán estructuras permeables a las ondas electromagnéticas imitando estructuras arquitectónicas que se encuentren en los alrededores de la instalación si con ello se obtiene una mejor mimetización.



## DISPOSICION ADICIONAL

### Adicional Única

#### CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO

1. El Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Arucas aprobado el 26 de octubre de 1995, actualmente en vigor, consta de 257 fichas. Las primeras 133 fichas más las fichas nº217 y nº218 son inmuebles incluidos en el Catálogo integrante del Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico en vigor, como documento único, más concreto, de mayor grado de definición y adaptado a la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, según revisión BOC número 19 de 29 de enero de 2003.
2. A resultas de lo anterior, se establece la anulación de las primeras 133 fichas más las fichas nº217 y nº218 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Arucas aprobado el 26 de octubre de 1995. El resto de las fichas de dicho Catálogo se mantienen en los mismos términos hasta la aprobación del nuevo Catálogo del Patrimonio Histórico y Cultural de Arucas.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Transitoria Primera

#### CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO

1. Hasta la aprobación del nuevo Catálogo del Patrimonio Histórico y Cultural de Arucas, al que el presente plan general remite como documento autónomo, se estará a lo establecido en el Catálogo Arquitectónico de Arucas, aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 26 de octubre de 1995, salvo las primeras 133 fichas más las fichas 217 y 218 que quedan remitidas al Catálogo integrante del Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico en vigor, como consecuencia de lo dispuesto en la Disposición Adicional Única.
2. Asimismo, se estará a lo establecido en el Catálogo Arquitectónico integrante del Documento del PERI Los Portales, independientemente de que dicho documento quede anulado por la ordenación del ámbito directamente desde el presente plan general.
3. Respecto a las edificaciones que se encuentren en el ámbito del PERI del Casco Histórico y que queden fuera del nuevo ámbito del PEO del Casco Histórico según el presente plan, regirá también de manera transitoria, su protección a través del Catálogo incluido en el citado PERI en vigor hasta la aprobación del nuevo Catálogo de Protección Municipal. En el supuesto de que el nuevo PEO del Casco Histórico y su catálogo se elaboren y aprueben con anterioridad al Catálogo de Protección Municipal, deberá recoger la transitoriedad del catálogo incluido en el actual PERI en lo relativo a las edificaciones que se queden fuera de su ámbito hasta el momento que se sean incluidas en el Catálogo de Protección Municipal.

### Transitoria Segunda

#### BIENES DE INTERÉS CULTURAL INCOADOS Y NO DECLARADOS.

1. Los Bienes de Interés Cultural incoados en el municipio de Arucas, pero no declarados, quedarán regulado por lo establecido en el artículo 19 y siguientes de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

La relación de bienes incoados en el municipio de Arucas, a los que no se les ha declarado la caducidad son los siguientes:

- a) Declaración como Bien de Interés Cultural a favor del Templo Parroquial de San Juan Bautista de Arucas, con la categoría de Monumento, Anuncio de 22 de marzo de 2011, por el que se hace público el Decreto 51/11, de 16 de marzo de 2011, que incoa el procedimiento para la

declaración como Bien de Interés Cultural, a favor del Bien Inmueble denominado Iglesia de San Juan Bautista, situada en Arucas, Gran Canaria (Boletín Oficial de Canarias. N.º 76, de 14 de abril de 2011).

- b) Declaración como Bien de Interés Cultural con carácter de Jardín Histórico, existente en la casa de los Marqueses de Arucas, incoación por Resolución de 30 de octubre de 1.980, publicada en el BOE del 27 de diciembre de 1980. Sin que en la actualidad conste resolución de caducidad del expediente.
- c) Declaración como Bien de Interés Cultural a favor del edificio de La Heredad de Aguas de Arucas y Firgas, con la categoría de Monumento, existe acuerdo en sesión plenaria por la Corporación de fecha 4 de noviembre de 2.004, remitiendo el expediente al Excmo. Cabildo de Gran Canaria para su tramitación. No hay constancia de resolución a día de hoy.

#### **Transitoria Tercera**

##### **ESTABLECIMIENTOS DE BARES, CAFETERÍAS Y RESTAURANTES EXISTENTES.**

I. Los establecimientos autorizados o que hubieran comunicado e iniciado alguna actividad de Restauración y Ocio, de las incluidas en las subcategorías de Bares-Cafeterías y Restaurantes, antes de la entrada en vigor del presente Plan General, estarán exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 128 de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada en cuanto al número de aseos y la independencia de éstos para cada sexo. Dicha excepcionalidad viene recogida en la Disposición Transitoria Única del Decreto 90/2010, del 22 de julio, *por el que se regula la Actividad Turística de Restauración y los Establecimientos donde se desarrolla*, con independencia del deber de adaptarse al resto de determinaciones del citado Decreto 90/2010, en las condiciones y forma establecidas por el mismo.

#### **Transitoria Cuarta**

##### **OBRAS E INSTALACIONES EN EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.**

I. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que se encuentren situadas tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección regulados por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento, están sujetas al régimen dispuesto específicamente en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley sectorial.

#### **Transitoria Quinta**

##### **TERRENOS INCLUIDOS DENTRO DEL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO.**

I. En cumplimiento de lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta del TR-LOTENC, en tanto no se redacten los correspondientes Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, el suelo del término municipal de Arucas incluido en la declaración de Espacios Naturales Protegidos se clasifica transitoriamente por el presente Plan General de Ordenación como suelo rústico de protección natural. Una vez aprobado el Plan o Norma correspondiente, sus determinaciones de Ordenación Urbanística desplazarán a las establecidas con carácter transitorio por el presente Plan.

#### **Transitoria Sexta**

##### **USO TURÍSTICO EN EL ÁMBITO DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE PERI DEL CENTRO HISTÓRICO DE ARUCAS.**

I. El establecimiento y condiciones del uso turístico en las categorías y subcategorías establecidas en los artículos 130 y 131 de la presente normativa para el ámbito del plan especial de referencia, será de aplicación hasta la entrada en vigor del documento de Plan Especial de Protección BIC Casco Antiguo de la Ciudad de Arucas y área de protección, pudiendo este, en su caso, establecer al respecto, lo que estime procedente en su momento.

2. Una vez aprobado el Catálogo del Patrimonio Histórico de Arucas, la correspondiente actualización del Plan Operativo del Plan General podrá revisar los ámbitos de localización para el uso turístico de Hotel Emblemático, Casa Emblemática, Hotel Rural y Casa Rural y el número de plazas máximas previstas para los mismos establecidas en el Capítulo VIII, “Condiciones del Uso Turístico”.

#### **Transitoria Séptima**

##### **LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN**

Los procedimientos en trámite a la entrada en vigor de la presente ley tendentes a la obtención de la licencia de primera ocupación o de cédula de habitabilidad se regirán por la normativa vigente al tiempo de la iniciación del respectivo procedimiento. Podrá, no obstante, el interesado desistir del procedimiento en curso y optar por el régimen de comunicación de finalización de las obras. Según lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango se opongan a las contenidas en las presentes Normativa de Ordenación, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas, o los que resultaren procedentes por aplicación de la vigente legislación en materia de suelo y ordenación urbana.