

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA.

FASE DE ADAPTACIÓN PLENA

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA  
COTMAC EN SESIÓN DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2.010

## NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### Equipo redactor:

El trabajo ha sido elaborado bajo la Dirección del Arquitecto Justo Fernández Duque.

La Memoria Medioambiental ha sido elaborada por la Empresa de Investigaciones Medioambientales de Canarias INMACAN, S.L., y posteriormente completada por la empresa GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental ha sido redactado por el biólogo Don Javier de Souza Sánchez.

El Estudio de Inundabilidad de Breña Alta, ha sido elaborado por la empresa GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.

El Catálogo Arquitectónico, ha sido realizado por los Arquitectos Ángel Caro y Joaquín Mañoso.

La delineación ha corrido a cargo de José Tomás Díaz González y Víctor Manuel Rodríguez Duque

La mecanografía ha corrido a cargo de Cristina Rodríguez Rodríguez.

La enmaquetación ha corrido a cargo de Nieves Rodríguez Rodríguez.

<b>ÍNDICE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>		
<b>TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.</b>		<b>8</b>
Artículo 1.0.1.	La Ordenación Pormenorizada del presente Plan General de Ordenación.	9
<b>TITULO 2. REGULACION GENERAL DE USOS Y EDIFICACIÓN EN LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.</b>		<b>10</b>
<b>SECCIÓN 1ª: REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS</b>		<b>11</b>
<b>CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES</b>		<b>11</b>
Artículo 2.1.1.	Condiciones generales. Definición.	11
Artículo 2.1.2.	Tipos de usos.	11
Artículo 2.1.3.	Regulación de los usos.	13
Artículo 2.1.4.	Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.	14
Artículo 2.1.5.	Servidumbres.	15
Artículo 2.1.6.	Clases de usos.	16
Artículo 2.1.7.	Simultaneidad de usos.	17
<b>CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL.</b>		<b>18</b>
Artículo 2.2.1.	Definición y clases.	18
Artículo 2.2.2.	Condiciones generales del uso residencial.	18
<b>CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL.</b>		<b>20</b>
Artículo 2.3.1.	Definición.	20
Artículo 2.3.2.	Clasificación.	21
Artículo 2.3.3.	Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad.	21
Artículo 2.3.4.	Situación de los locales industriales.	24
Artículo 2.3.5.	Límites máximos para cada categoría.	25
Artículo 2.3.6.	Límites de kw/m <sup>2</sup> y de potencia mecánica según categoría.	27
Artículo 2.3.7.	Niveles máximos de ruido en el medio exterior.	28
Artículo 2.3.8.	Consideración de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.	29
Artículo 2.3.9.	Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles o estaciones de servicio.	29
<b>CAPITULO 4. USO TERCIARIO</b>		<b>31</b>
Artículo 2.4.1.	Definición y clases.	31
Artículo 2.4.2.	Alojamiento temporal.	31
Artículo 2.4.3.	Comercio.	32
Artículo 2.4.4.	Oficinas.	33
Artículo 2.4.5.	Recreativo.	33
Artículo 2.4.6.	Hostelería.	34
<b>CAPITULO 5. USO TURÍSTICO.</b>		<b>35</b>

Artículo 2.5.1.	Definición.	35
Artículo 2.5.2.	Condiciones del uso turístico.	35
<b>CAPITULO 6. USOS DE EQUIPO.</b>		37
Artículo 2.6.1.	Definición.	37
Artículo 2.6.2.	Tipos de usos de equipo.	37
<b>CAPITULO 7. ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES. DEFINICIÓN</b>		41
Artículo 2.7.1.	Definición.	41
<b>CAPITULO 8. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.</b>		42
Artículo 2.8.1.	Definición y clases.	42
Artículo 2.8.2.	Condiciones de aplicación.	42
<b>SECCIÓN 1ª: RED VIARIA</b>		43
Artículo 2.8.3.	Clasificación de la red viaria.	43
Artículo 2.8.4.	Condiciones exigibles a cada nivel de servicio de la red viaria.	48
Artículo 2.8.5.	Desarrollo de la red viaria.	49
Artículo 2.8.6.	Servidumbres y afecciones de carreteras.	49
<b>SECCIÓN 2ª: APARCAMIENTOS</b>		50
Artículo 2.8.7.	Definición.	50
<b>CAPITULO 9. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.</b>		51
Artículo 2.9.1.	Definición.	51
Artículo 2.9.2.	Localización.	51
Artículo 2.9.3.	Instalaciones especiales.	52
Artículo 2.9.4.	Líneas aéreas de Alta y Media Tensión.	52
Artículo 2.9.5.	Red de saneamiento.	52
Artículo 2.9.6.	Servidumbres.	53
<b>SECCIÓN 2ª: REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN</b>		53
<b>CAPITULO 10 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.</b>		54
Artículo 2.10.1.	Significado de los conceptos utilizados.	54
Artículo 2.10.2.	Unidades de suelo.	54
Artículo 2.10.3.	Terreno natural.	55
Artículo 2.10.4.	Definiciones relativas a la edificabilidad.	56
Artículo 2.10.5.	Ocupación de parcela.	58
Artículo 2.10.6.	Fachada.	58
Artículo 2.10.7.	Edificación cerrada.	59
Artículo 2.10.8.	Edificación semicerrada.	59
Artículo 2.10.9.	Edificación abierta.	59
Artículo 2.10.10.	Alineación de vía.	59
Artículo 2.10.11.	Rasante de la vía.	59

Artículo 2.10.12.	Alineación de edificación.	60
Artículo 2.10.13.	Distancias entre fachadas.	60
Artículo 2.10.14.	Retranqueo.	60
Artículo 2.10.15.	Reglas sobre retranqueos.	61
Artículo 2.10.16.	Manzana.	61
Artículo 2.10.17.	Profundidad edificable.	61
Artículo 2.10.18.	Espacio libre interior de manzana.	61
Artículo 2.10.19.	Medianería.	61
Artículo 2.10.20.	Reglas sobre medianerías.	62
Artículo 2.10.21.	Patios.	63
Artículo 2.10.22.	Cuerpos salientes.	64
Artículo 2.10.23.	Planta Baja.	65
Artículo 2.10.24.	Planta sótano.	65
Artículo 2.10.25.	Plantas altas.	66
Artículo 2.10.26.	Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.	66
Artículo 2.10.27.	Criterios de medición de alturas.	66
Artículo 2.10.28.	Sobrealtura.	67
Artículo 2.10.29.	Elementos técnicos de las instalaciones.	68
Artículo 2.10.30.	Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.	69
<b>TITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USO Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.</b>		72
<b>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.</b>		73
Artículo 3.1.1.	Definición.	73
Artículo 3.1.2.	Tipología edificatoria.	73
Artículo 3.1.3.	Otras tipologías edificatorias.	74
Artículo 3.1.4.	Derecho a edificar.	74
Artículo 3.1.5.	Condiciones de las parcelas edificables.	74
<b>CAPITULO 2. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI).</b>		76
Artículo 3.2.1.	Definición y objetivos (RI).	76
Artículo 3.2.2.	Condiciones de aprovechamiento (RI).	76
Artículo 3.2.3.	Condiciones de uso (RI).	79
<b>CAPITULO 3. ZONA RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA (RSI).</b>		81
Artículo 3.3.1.	Definición y objetivos (RSI).	81
Artículo 3.3.2.	Condiciones de aprovechamiento (RSI).	81
Artículo 3.3.3.	Condiciones de uso (RSI).	84
<b>CAPITULO 4. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA EN BLOQUE (RAB).</b>		85
Artículo 3.4.1.	Definición y objetivos (RAB).	85

Artículo 3.4.2.	Condiciones de aprovechamiento (RAB).	85
Artículo 3.4.3.	Superficie libre de las parcelas (RAB)l.	87
Artículo 3.4.4.	Condiciones de uso (RAB).	88
<b>CAPITULO 5. ZONA RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA (RSE).</b>		89
Artículo 3.5.1.	Definición y objetivos (RSE).	89
Artículo 3.5.2.	Condiciones de aprovechamiento (RSE).	89
Artículo 3.5.3.	Superficie libre de las parcelas (RSE).	91
Artículo 3.5.4.	Condiciones de uso (RSE).	91
<b>CAPITULO 6. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE).</b>		93
Artículo 3.6.1.	Definición y objetivos (RE).	93
Artículo 3.6.2.	Condiciones de aprovechamiento (RE).	93
Artículo 3.6.3.	Superficie libre de las parcelas (RE).	95
Artículo 3.6.4.	Condiciones de uso (RE).	96
<b>CAPITULO 7. ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS (IA).</b>		98
Artículo 3.7.1.	Definición y objetivos (IA).	98
Artículo 3.7.2.	Condiciones de aprovechamiento (IA).	98
Artículo 3.7.3.	Superficie libre de las parcelas (IA).	100
Artículo 3.7.4.	Condiciones de uso (IA).	100
<b>CAPITULO 8. ZONA DE EQUIPAMIENTO.</b>		102
Artículo 3.8.1.	Definición y objetivos.	102
Artículo 3.8.2.	Condiciones de aprovechamiento.	102
Artículo 3.8.3.	Condiciones de uso.	103
<b>CAPITULO 9. ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES. CLASES</b>		105
Artículo 3.9.1.	Clases.	105
Artículo 3.9.2.	Ordenación de las zonas verdes y áreas libres.	105
<b>CAPITULO 10. ZONA DE VIARIO.</b>		107
Artículo 3.10.1.	Definición.	107
Artículo 3.10.2.	Ordenación de la zona de viario.	107
<b>CAPITULO 11. SUELO DE INTERÉS CULTURAL.</b>		108
Artículo 3.11.1.	Definición.	108
Artículo 3.11.2.	Ordenación del suelo de interés cultural.	108
Artículo 3.11.3.	Documentación específica de los proyectos de obras en suelo de interés cultural.	108
<b>CAPITULO 12. RESUMEN SINTÉTICO DE LAS CONDICIONES NORMATIVAS DE LAS DISTINTAS ZONAS.</b>		109

<b>TITULO 4. INSTRUMENTO DE DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.</b>		110
<b>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.</b>		111
Artículo 4.1.1.	Instrumentos de actuación urbanística.	111
<b>CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.</b>		112
<b>SECCIÓN 1ª: CLASES.</b>		112
Artículo 4.2.1.	Clases de instrumentos de ordenación.	112
<b>SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.</b>		113
Artículo 4.2.2.	Planes Parciales.	113
Artículo 4.2.3.	Planes Especiales.	115
Artículo 4.2.4.	Estudios de Detalle.	117
Artículo 4.2.5.	Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación.	117
Artículo 4.2.6.	Normas Especiales de Protección.	118
Artículo 4.2.7.	Registro de Bienes Protegidos de Interés de Servidumbres.	119
Artículo 4.2.8.	Catálogos.	119
<b>CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.</b>		120
<b>SECCIÓN 1ª: FORMAS DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.</b>		120
Artículo 4.3.1.	Formas de ejecución de la ordenación territorial y urbanística.	120
Artículo 4.3.2.	Condiciones exigibles a toda actuación urbanística sistemática.	120
Artículo 4.3.3.	Delimitación de polígonos y unidades de actuación.	121
Artículo 4.3.4.	Sistemas y Formas de Ejecución Jurídica.	121
Artículo 4.3.5.	Ejecución mediante obras públicas ordinarias.	122
<b>SECCIÓN 2ª: PARCELACIONES URBANÍSTICAS.</b>		122
Artículo 4.3.6.	Parcelaciones urbanísticas.	122
<b>TITULO 5. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.</b>		124
<b>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.</b>		125
Artículo 5.1.1.	Definición.	125
Artículo 5.1.2.	Instrumentos de protección.	125
Artículo 5.1.3.	Listado de Planes Especiales de Protección.	126
<b>CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.</b>		129
Artículo 5.2.1.	Clases.	129
Artículo 5.2.2.	Delimitación del área de aplicación.	129
<b>SECCIÓN 1ª. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.</b>		129
Artículo 5.2.3.	Regulación de los recursos arqueológicos.	129
<b>SECCIÓN 2ª. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO.</b>		131
Artículo 5.2.4.	Niveles de protección.	131

Artículo 5.2.5.	Definición de tipos de actuación.	133
Artículo 5.2.6.	Nivel de protección INTEGRAL.	135
Artículo 5.2.7.	Nivel de protección AMBIENTAL.	137
Artículo 5.2.8.	Revisión del listado de edificios protegidos.	139
Artículo 5.2.9.	Deber de conservación de las edificaciones y declaración de ruina.	139
Artículo 5.2.10.	Catálogo.	139
<b>SECCIÓN 3ª. CAMINOS RURALES.</b>		139
Artículo 5.2.11.	Protección de caminos rurales.	140
<b>CAPITULO 3. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.</b>		142
<b>SECCIÓN 1ª. ÁMBITOS AMBIENTALES.</b>		142
Artículo 5.3.1.	Definición y tipos de ámbitos.	142
Artículo 5.3.2.	Lugares de Importancia Comunitaria. LIC	143
Artículo 5.3.3.	Espacios Naturales Protegidos. ENP	144
Artículo 5.3.4.	Áreas de Sensibilidad Ecológica. ASE	144
<b>SECCIÓN 2ª. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE.</b>		144
Artículo 5.3.5.	Protección del litoral.	145
Artículo 5.3.6.	Protección de los recursos hidrológicos. Control de vertidos.	146
Artículo 5.3.7.	Protección de la vegetación.	148
Artículo 5.3.8.	Protección de la fauna.	149
Artículo 5.3.9.	Protección del suelo.	149
Artículo 5.3.10.	Protección del paisaje.	149
Artículo 5.3.11.	Protección del cielo.	150
Artículo 5.3.12.	Protección atmosférica y ambiental.	150
<b>CAPITULO 4. FICHAS DE PLANEAMIENTO. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.</b>		151

# **TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**



**Artículo 1.0.1. La Ordenación Pormenorizada del presente Plan General de Ordenación.**

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32 del TRLotc-Lenac, el contenido del presente documento integrante del PGO comprende la ordenación pormenorizada.

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

1. La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
2. La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del quince por ciento (15%).
3. La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
4. La determinación, si procede, de reservas complementarias de dotaciones, equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
5. La delimitación de unidades de actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.
6. La ordenación completa y con un grado similar al de los suelos urbanos ordenados, de los Asentamientos Rurales y Agrícolas, así como determinados Sistemas Generales y/o Equipamientos Estructurantes, estos últimos cuando se entienda necesaria la misma por su relevancia territorial y estructural en la ordenación municipal.

**TITULO 2.  
REGULACIÓN GENERAL DE USOS Y  
EDIFICACIÓN EN LOS SUELOS  
URBANOS Y URBANIZABLES.**

## SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS.

### CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 2.1.1. Condiciones generales. Definición.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma en que para cada caso se establece.
2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y todas las que correspondan a la regulación de la zona o ámbito territorial en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan General.
3. En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal que les fuera de aplicación.

#### Artículo 2.1.2 Tipos de usos

Sin perjuicio de la ordenación específica que se realiza de los usos en suelo rústico en el título 6 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y su posible implantación en el territorio se establecen los siguientes tipos de usos:

#### TIPOS DE USOS

<b>USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES</b>	Uso Principal
	Usos Pormenorizados
	Usos Secundarios o Compatibles
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Resultan incompatibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

**1. Usos permitidos o autorizables:**

a) **Uso principal:**

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona, sector o unidad de actuación, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) **Uso pormenorizado:**

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta.

c) **Usos secundarios o compatibles:**

Son aquellos:

- Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas o en los planes de desarrollo.
- Que pueden sustituir al uso principal con los mismos parámetros previstos para una determinada parcela por el Plan y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso.

**2. Usos prohibidos:**

Son aquellos usos que se consideran que imposibilitan la consecución de los objetivos planteados en este Plan General para la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También se consideran prohibidos aquellos usos que, no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptualizados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente.

---

**Artículo 2.1.3. Regulación de los usos.****1. Usos obligados:**

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

**2. Usos provisionales:**

Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el Art. 61 del TRLotc-Lenac.

**3. Usos fuera de ordenación:**

Aquellos usos que se vienen desarrollando con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el Art. 8.6.2 y Art. 8.6.3, de la normativa urbanística de la ordenación estructural.

**4. Usos disconformes con la nueva ordenación pero compatibles con la misma:**

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan General, incumplen alguno de los parámetros establecidos en el mismo, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del Plan. No obstante será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigibles por la legislación sectorial de cualquiera de las administraciones competentes.

**5. Usos existentes o preexistentes:**

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

**Artículo 2.1.4. Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.**

1. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada parte del territorio un uso global y, en su caso, los correspondientes usos secundarios o compatibles.
2. Los usos globales se regulan en el presente Título. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, para suelo urbano y urbanizable, de conformidad a lo que se indica en el presente artículo y en los Títulos Cuarto y Quinto de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

En suelo rústico el Plan General regula los usos permitidos (principales y secundarios), así como los autorizables, prohibidos e improcedentes, en el Título Cuarto de la normativa urbanística de la ordenación estructural y en el Título Cuarto de las presentes Normas; en esta clase de suelo también se consideran los usos procedentes sólo legitimables mediante PAT.

3. En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, con ordenación pormenorizada establecida directamente desde el Plan General, se regulan los usos globales y secundarios.
4. En suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo y en suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el Plan General asigna a cada ámbito o sector, el uso global.
5. La regulación de los usos secundarios y pormenorizados se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.
6. En suelo urbanizable no sectorizado el Plan General establece el uso global. La regulación de los usos secundarios o compatibles y pormenorizados se efectuará, una vez sectorizado, en el Plan Parcial correspondiente.
7. En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y pormenorizada, salvo que se estime más oportuno remitir esta última al planeamiento especial correspondiente.

8. En cualquier clase de suelo, el uso global residencial resultará incompatible con el uso global industrial, salvo que el Plan manifieste expresamente su compatibilidad.

**Artículo 2.1.5. Servidumbres.**

1. Componen la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediación y vinculación a los mismos, no pueden ser edificados.
2. Dichas servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General que, contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación en él establecida.

**Artículo 2.1.6. Clases de usos.**

Este Plan General clasifica los usos, según su función, en los siguientes grupos:

**CLASES DE USOS**

<b>USOS NO DOTACIONALES</b>	<b>Residencial (Cap. 2)</b>	Vda. Unifamiliar Vda. Colectiva	VPP Libre
	<b>Industrial (Cap. 3)</b>	6 categorías en 6 situaciones.	
	<b>Terciario (Cap. 4)</b>	Alojamiento temporal Comercio Oficinas Recreativo Hostelería	
	<b>Turístico (Cap. 5)</b>	Turismo Convencional En S.R. Ley 6/2002	
<b>USOS DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES</b>	<b>Equipo (Cap. 6)</b>	Enseñanza Servicios de interés público y social Cultural Salud Bienestar Social Centros Religiosos Cementerios Servicios Municipales Deportes	
	<b>Zonas Verdes y Áreas Libres (Cap. 7)</b>		
	<b>Transporte y comunicaciones (Cap. 8)</b>	Red Viaria Aparcamientos	
	<b>Infraestructuras Básicas (Cap. 9)</b>		

En la estructura general del municipio se ha considerado los **usos primarios**, entendiéndose por tales, aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación -y si los tuvieran son de mínima importancia, o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.



Estos usos son los propios del territorio rústico, y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquellos dirigidos al autoconsumo.

**Usos medioambientales**, son aquellos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los recursos y espacios naturales, tales como Espacios Naturales Protegidos.

#### **Artículo 2.1.7. Simultaneidad de usos.**

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el uso que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

## **CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL**

### **Artículo 2.2.1. Definición y clases.**

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.
2. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
  - a) Vivienda en edificación unifamiliar  
Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.
  - b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva  
Todo edificio destinado a residencias familiares, con más de una vivienda en régimen de propiedad horizontal y con accesos y elementos comunes.
3. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación:
  - a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública  
Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel.
  - b) Vivienda libre  
Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por la Comunidad Autónoma o el Estado.

### **Artículo 2.2.2. Condiciones generales del uso residencial.**

1. Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas que no sean de promoción pública, serán como mínimo las determinadas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

- 2.** Alguna dependencia de la vivienda, a excepción de cocinas y baños, se ha de abrir a espacio exterior a través de alguna de sus fachadas. No se considerará espacio exterior, los patios en los que no se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 15 metros.
  
- 3.** Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

### **CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL**

#### **Artículo 2.3.1. Definición.**

Se comprenden en este uso los siguientes:

1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.
2. Obtención, transporte, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.
4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.
5. Talleres de reparación.
6. Las estaciones de servicio, lavado de vehículos y garajes como uso exclusivo.
7. El almacenamiento como uso principal, comprende los destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa. Cuando el almacenamiento constituya un uso secundario de otro uso no industrial, se estará a lo dispuesto para dicho uso.
8. Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, resulten molestas, insalubres, nocivas o peligrosas para las personas o los bienes, salvo las excepciones contempladas en los Art. 2.4.1.4 2.6.1.2 de estas Normas.

**Artículo 2.3.2. Clasificación.**

1. A efectos de la admisión del uso industrial, las industrias y similares se clasifican teniendo en cuenta, por una parte, las molestias, los efectos nocivos para la salubridad, los daños que puedan ocasionar y las alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, y por otra, considerando el entorno en el que se sitúan.
2. Por el primer concepto se clasifican en seis categorías y por el segundo se establecen seis situaciones.

**Artículo 2.3.3. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad.**

1. Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:
  - a) **Primera categoría:** Actividades admitidas en promiscuidad con la vivienda. Comprende actividades no molestas para la vivienda como las de carácter artesanal o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kw. cada uno.
  - b) **Segunda categoría:** Actividades compatibles con la vivienda. Comprende los talleres o pequeñas industrias y los almacenes que por sus características puedan ser compatibles con la vivienda, siempre que cumplan con los siguientes condicionantes:
    - (1) Que la potencia de los motores empleados sea inferior a 5 kw cada uno y que no empleen a más de ocho trabajadores.
    - (2) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes, o que se eviten estas molestias mediante medidas correctoras eficaces.
    - (3) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo, ni en ningún otro, se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.
    - (4) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador específico de aguas residuales.

- (5) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.
- (6) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
- (7) Que la insonorización de los locales sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

En concreto, siempre que se cumplan las condicionantes señaladas, las actividades siguientes se consideran industria de segunda categoría:

- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas y electrónicas, no de vehículos a motor.

c) **Tercera categoría:** Actividades no admitidas contiguas a vivienda salvo en zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

Comprende aquellas actividades que, incluso con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda.

Las actividades siguientes se consideran industrias de tercera categoría:

- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Talleres de chapa y pintura del automóvil.
- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- Industrias de transformación de madera y fabricación de muebles.
- Almacenes de abono y piensos.
- Emisoras de televisión.
- Imprentas y artes gráficas.

d) **Cuarta categoría:** Actividades no admitidas junto a viviendas, pero sí junto a otros usos e industrias.

Comprende la mediana y gran industria en general, excepto cuando su insalubridad no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

- e) **Quinta categoría:** Actividades de carácter peligroso que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.
- f) **Sexta categoría:**  
Actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.
2. Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención de aparatos elevadores y análogos. Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.
3. Se entiende por instalación auxiliar de una industria los elementos de transporte interno y manutención, los depósitos para combustibles, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia que vendrán reguladas por su reglamentación propia.

Las instalaciones auxiliares anteriormente definidas no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, por su potencial peligrosidad, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

4. Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría, y de segunda, los garajes y aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad, será calificado de segunda categoría.

5. Se consideran actividades incompatibles con el uso residencial, los talleres de mecánica del automóvil y los de chapa y pintura, así como las carpinterías metálicas y de madera. Si se consideran compatibles con el uso residencial, los talleres de lavado y engrase de vehículos y los de mantenimiento como cambio de aceite, neumáticos, etc., encuadrables en la segunda categoría, excepto en el Ámbito urbano de SUCU-1.
6. Los almacenes definidos en el Art. 2.3.1.7 se clasificarán, en general, como de segunda categoría, salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.
7. Las estaciones de servicio en local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garaje o aparcamiento público se considerarán de segunda categoría.
8. Los pequeños talleres y fábricas de determinadas actividades consideradas peligrosas según la legislación vigente en materia de Actividades Clasificadas pero que puedan considerarse de baja peligrosidad por tener carácter artesanal, se podrán considerar incluidas en categorías inferiores a la 5ª, excepto la 1ª. En cualquier caso se deberán adoptar todas las medidas correctoras impuestas por la legislación sectorial vigente y por la autoridad competente en materia de actividades clasificadas.

#### **Artículo 2.3.4. Situación de los locales industriales.**

Se denomina situación a la ubicación relativa de un uso o actividad en relación con su entorno inmediato.

##### **Situación 1ª**

En el mismo edificio o anejo a vivienda unifamiliar, o en planta piso de edificación de vivienda plurifamiliar con acceso a través de espacios comunes.

##### **Situación 2ª**

- a) En planta baja o inferiores de edificio de vivienda plurifamiliar o unifamiliar y en edificación independiente de vivienda unifamiliar. En ambos casos con accesos independientes.
- b) En planta baja o inferior de edificio no industrial y no destinado a uso de vivienda.



**Situación 3ª**

En edificios calificados como industriales compatibles con otras actividades.

**Situación 4ª**

En edificios calificados como industriales exclusivos para la misma actividad.

**Situación 5ª**

En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a siete metros.

**Situación 6ª**

En edificios aislados en zonas alejadas de los núcleos urbanos.

**Artículo 2.3.5. Límites máximos para cada categoría.**

Tabla IX. 3.5.

		SITUACIONES							
		S 1ª	S 2ª		S 3ª	S 4ª	S 5ª	S 6ª	
			a	b					
<b>CATEGORIAS</b>	<b>C 1ª</b>	0.03 3		Art. 2.3.6 apdo 2.e					Kw/m <sup>2</sup> Pot. Total máx. (Kw)
	<b>C 2ª</b>		0.045 15	0.052 21	0.067 67.5	0.075 378	ILIM.	ILIM.	Kw/m <sup>2</sup> Pot. Total máx. (Kw)
	<b>C 3ª</b>			0.052 21	0.067 90	0.075 375	ILIM.	ILIM.	Kw/m <sup>2</sup> Pot. Total máx. (Kw)
	<b>C 4ª</b>		NO	NO	NO	ILIM.	ILIM.	ILIM.	Kw/m <sup>2</sup> Pot. Total máx. (Kw)
	<b>C 5ª</b>		NO	NO	NO	NO	ILIM.	ILIM.	Kw/m <sup>2</sup> Pot. Total máx. (Kw)
	<b>C 6ª</b>		NO	NO	NO	NO	NO	ILIM.	Kw/m <sup>2</sup> Pot. Total máx. (Kw)

1. Los límites máximos para cada categoría y para cada una de las posibles situaciones se refieren a los siguientes elementos:

- a) Relación de potencia por metro cuadrado de superficie destinada al uso industrial
- b) Potencia mecánica
- c) Grado de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad.

2. La determinación de categorías se establecerá en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad. Dentro de ellas se consideran los siguientes efectos:

**Molestias:**

- Ruido (en exterior de local propio y vecino más afectado)
- Humos, gases, vahos y olores.
- Polvo.
- Aguas residuales.
- Residuos industriales.
- Transportes, carga y descarga.
- Instalaciones visibles.
- Aglomeraciones del personal.
- Calor.
- Vibraciones.

**Nocividad e insalubridad:**

- Gases y elementos contaminantes.
- Aguas residuales.
- Materias y manipulación.
- Radiaciones.
- Vertidos y desperdicios.

**Peligrosidad:**

- Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables.
- Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Materiales explosivos.
- Derrames y vertidos de agresivos químicos.
- Condicionantes y aptitud del local. Se refiere a las características arquitectónicas del local, así como su situación dentro de una zona edificada y de la propia edificación y los usos existentes.

- Condicionantes y aptitud de los accesos. Se refiere a las características que presenten los accesos al local, tanto los de aproximación exterior, como los itinerarios dentro de la edificación en que se ubica, y los usos existentes en las trayectorias de acceso.
3. Las industrias de categoría superior a 2ª no serán toleradas a menos de catorce metros de otros edificios de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario. Recíprocamente, tampoco se podrán autorizar los usos reseñados respecto a toda industria legalmente establecida de categoría superior a la 2ª a menor distancia que la indicada.
  4. Los límites máximos de cada categoría para cada una de las posibles situaciones expresadas en kW/m<sup>2</sup> y kW totales para la potencia mecánica, son los consignados en el cuadro del Art. 2.3.5. Por la Administración se concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas Normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana.
  5. Los límites de potencia fijados en el cuadro anterior, tanto para el total de la instalación como para la potencia individual de cada motor podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los servicios técnicos municipales y con la conformidad del órgano competente en materia de actividades clasificadas, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad no rebase la categoría autorizada en el emplazamiento propuesto.

Para la puesta en marcha precisará una certificación del técnico responsable de la instalación, acreditativa de que se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado.

#### **Artículo 2.3.6. Límites de kw/m<sup>2</sup> y de potencia mecánica según categoría.**

1. Los límites máximos para cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresadas en kw/m<sup>2</sup> y potencia total, son las que figuran en la tabla adjunta del artículo 2.3.5.

2. Para la aplicación de estos límites se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
- a) La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire u otras para el acondicionamiento del local y para manutención.
  - b) La superficie computada incluirá sólo la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.
  - c) Cuando una misma actividad industrial ocupe diversas situaciones en un mismo edificio, la potencia a instalar en cada una de ellas estará de acuerdo con la tabla del artículo anterior.
  - d) Los límites de potencia a que se refiere el cuadro aludido en el párrafo 1 de este artículo se reducirán en un 50 por 100 para todas aquellas industrias en las cuales la transmisión de potencia se realice mediante embarrados.
  - e) Los límites máximos según los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

**Artículo 2.3.7. Niveles máximos de ruido en el medio exterior.**

1. Las perturbaciones por ruidos procedentes de actividades industriales no sobrepasarán los límites que se indican en el presente artículo.

Sin tener en cuenta las perturbaciones producidas por el tráfico rodado de vehículos, no se podrá producir ruido alguno que sobrepase, en el medio exterior, los niveles equivalentes que se indican en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

2. La medición se realizará en el exterior de la actividad, tal y como se regula en la antedicha ordenanza.

3. En el caso de instalaciones o actividades industriales ya establecidas y que estén en consonancia con la zona en que se encuentren ubicadas, los límites se aumentarán en + 5 dBA.

**Artículo 2.3.8. Consideración de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.**

1. Cuando por las medidas correctoras utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o se reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.
2. Si las medidas correctoras no consiguiesen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el término de tiempo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencia o la adopción de otras medidas, no se garantizara el eficaz funcionamiento, la Administración acordaría el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.
3. Una actividad de categoría superior nunca se podrá reducir a la categoría primera.

**Artículo 2.3.9. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles o estaciones de servicio.**

1. Para autorizar la instalación de una estación de suministro de carburantes en suelo urbano se deberá tramitar un Plan Especial, en el que se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc. y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc, en relación a la zona en que se ubique. En ningún caso la edificabilidad superará a la de la zona en que se sitúe.
2. Al no ser un uso específicamente previsto en ninguna de las diferentes zonas establecidas, será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia y oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial

referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

En particular, por su especial situación respecto al “Parque de Los Álamos” y la trama urbana, se declara en situación de *“fuera de ordenación”* la Estación de Servicio emplazada en San Pedro.

- 3.** En suelo rústico, las estaciones de servicio se regulan según lo dispuesto en el en el apartado G-3 del capítulo 3 del Título 6 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural relativa al Régimen del Suelo Rústico, no siendo precisa la redacción de un Plan Especial para su implantación, que se realizará directamente mediante Calificación Territorial (Estación de Servicios), Proyecto de Actuación Territorial (Área de Servicios), o instrumento urbanístico que legalmente proceda.

## CAPITULO 4. USO TERCIARIO

### Artículo 2.4.1. Definición y clases.

1. El uso terciario o de servicios es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, seguros, etc.
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:
  - a) Alojamiento temporal.
  - b) Comercio
  - c) Oficinas
  - d) Recreativos
  - e) Hostelería
3. El uso de almacén tiene la consideración de uso industrial en estas Normas, salvo que se trate de almacenamiento vinculado a una actividad principal terciaria, en cuyo caso se estará a lo dispuesto para dicho uso.
4. Los usos terciarios o de servicios clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos o que necesiten para su desarrollo de tales actividades, se catalogarán en categoría segunda (Art. 2.3.3) debiendo adoptar todas las medidas correctoras impuestas por la legislación sectorial vigente, así como las que se deriven de la Reglamentación en materia de Actividades Clasificadas.

### Artículo 2.4.2. Alojamiento temporal.

1. Alojamiento temporal es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como residencias, albergues juveniles, asilos, etc. No incluye las modalidades previstas en la Ley 7/1995 de 6 de abril, de ordenación del turismo de Canarias, o cualquier otra norma dictada por la Administración de Turismo.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.
3. Los parámetros de ordenación para la edificación serán los aplicables según la zona que corresponda.

#### **Artículo 2.4.3. Comercio.**

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.
3. Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado primero de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.
4. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
  - a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m<sup>2</sup>.
  - b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.
  - c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.



**Artículo 2.4.4. Oficinas.**

1. Se incluyen en el uso de oficinas aquellas actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.
2. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
3. Se incluyen igualmente servicios de información, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.
4. Una actividad de las reguladas en este artículo podrá desarrollarse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta primera del mismo.
5. Si el acceso a las actividades incluidas en el uso de oficinas se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán sobrepasar los 200 m<sup>2</sup> de superficie construida total.
6. Las actividades tales como despachos profesionales, consultas médicas, talleres domésticos de relojeros, joyeros y similares se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realizan en dependencias compartidas con la vivienda y no ocupan más del 40% de la misma.

**Artículo 2.4.5. Recreativo.**

Comprende:

- a) Salones recreativos y de juegos. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.
- b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.
- c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como cines de verano, autocines, auditorios, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a y b de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados e independientes del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo independientes de los del resto del edificio.

#### **Artículo 2.4.6. Hostelería.**

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc. distinguiéndose entre:
  - a) Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.
  - b) Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, discotecas, juegos recreativos, etc.
  
2. El uso definido en el apartado b de este artículo deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Sin tener en cuenta el ruido generado por el tráfico rodado de vehículos, las perturbaciones por ruidos procedentes de instalaciones con actividad musical no sobrepasarán los límites establecidos en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.
  - b) La medición se realizará en el exterior del local, en horario de máxima afluencia de público conforme a la ordenanza anterior.
  - c) La actividad no se desarrollará total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación, ni será permitida la formación de tumultos o algarabías en el exterior o inmediaciones de los locales donde se desarrolle la actividad.
  - d) Por razones de compatibilización de estas actividades potencialmente generadoras de ruidos con el derecho al descanso de las zonas residenciales, el Ayuntamiento, en aplicación de lo previsto en la Ley 1/98 de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, podrá acotar ciertos sectores o tramo de calles, donde se restringe, limita o prohíbe la apertura de establecimientos de esta índole.

## CAPITULO 5. USO TURÍSTICO

### Artículo 2.5.1. Definición.

La definición del uso turístico, a los efectos de estas Normas, es la establecida en el Art. 31 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, esto es:

1. *“A los efectos de esta Ley, ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio.*
2. *Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.”*

Asimismo, se incluyen dentro del uso turístico todos los establecimientos y actividades determinadas en el Art. 2 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, aunque debido a la naturaleza de la actividad y servicios que prestan se engloban, por este PGO, en otros usos.

### Artículo 2.5.2. Condiciones del uso turístico.

1. Cuando la actuación turística que se pretenda implantar corresponda a **uso turístico convencional**, las condiciones de infraestructura, servicios y estándares de densidad serán los establecidos en la legislación vigente de aplicación.
2. Para actuaciones turísticas correspondientes a **unidades aisladas de explotación en suelo rústico** reguladas en la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, así como por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La palma (PTET<sub>LP</sub>), aprobado definitivamente, se establecen las siguientes condiciones, sin perjuicio de otras exigencias derivadas de la legislación vigente de aplicación:

- a) Tendrán preferencia las actuaciones correspondientes a Establecimientos de Turismo Rural.
  - b) En segundo lugar de preferencia se sitúa el resto de establecimientos turísticos alojativos de pequeña y mediana dimensión regulados en los apartados C-8 y C-9 del capítulo 3, del Título 6 de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural correspondiente al régimen del suelo rústico, si forma parte de la misma explotación turística algún Establecimiento de Turismo Rural.
  - c) En tercer lugar, cuando en la unidad apta para la edificación turística (UAT) existieran construcciones e instalaciones destinadas a uso agropecuario sin valor etnográfico o arquitectónico y se pretendiera el establecimiento de cualquiera de los establecimientos turísticos alojativos previstos en la Ley 6/2002 y el PTET<sub>LP</sub>, incluidos los de turismo rural, se requerirá la adecuación paisajística y ambiental de tales edificaciones tomando como referencia las edificaciones protegidas situadas en su entorno inmediato.
- 3.** No se admite el uso turístico en los Asentamientos, tanto Rurales como Agrícolas, así como en los ámbitos de Suelo Urbano y sectores Urbanizables, a excepción del área delimitada en el Ámbito Urbano de San Pedro, compatibilizada para el uso turístico alojativo por el PTET<sub>LP</sub>, dispensándose en la misma el cumplimiento del estándar turístico de densidad en suelo urbano. La delimitación de dicha área de compatibilidad se recoge en la ficha Z2-10 (San Pedro) del Anexo –A- de la Normativa del PTET<sub>LP</sub>, coincidente con la recogida en el Plano OEC-29 de este PGO, asignándosele una carga alojativa inicial de 40 plazas.

## CAPITULO 6. USOS DE EQUIPO

### Artículo 2.6.1. Definición.

1. Se definen como usos de equipo los que sirven para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.
2. Los usos de equipo clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, se catalogarán en categoría segunda (Art. 2.3.3) según las características del equipamiento y de los equipos instalados, debiendo adoptar todas las medidas correctoras impuestas por la legislación sectorial vigente, así como las que se deriven de la Reglamentación en materia de Actividades Clasificadas.

### Artículo 2.6.2. Tipos de usos de equipo.

A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

#### 1. Docente o Enseñanza.

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, institutos, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

#### a. Educación infantil, guarderías y ludotecas

- (1) En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.
- (2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

#### b. Centros escolares e institutos

- (1) En edificios educativos exclusivos.

- (2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**c. Academias o escuelas de música, danza o similares**

- (1) En edificios educativos exclusivos.  
(2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

Conforme al Art. 6 del Anexo al R.P., comprende tres grandes bloques de provisión de servicios y prestaciones sociales: Parques Deportivos, Equipamientos Comerciales y Equipamientos Sociales y Asistenciales.

**a. Deporte**

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (vestuarios, residencia de deportistas, centros de alto rendimiento, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**b. Comercio**

Cuando la reserva de suelo para uso comercial devenga de la ordenación pormenorizada de un ámbito o sector en parcela de uso exclusivo, se incorpora al sistema de servicios de interés público y social, pudiendo ser de titularidad pública o privada, en todo caso constituye un equipamiento público. En ningún caso se habrá de confundir con la actividad comercial, incorporada al uso global terciario, regulada en el Art. 2.4.3 de la presente normativa de ordenación pormenorizada, si bien, se regulará conforme a las condiciones de uso establecidas en dicho artículo.

**c. Sociocultural y Asistencial.****c1. Cultural**

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones cívico-sociales, peñas, centros parroquiales, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se consideraran designadas en éste.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales sólo podrán ejercerse si poseen vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

**c2. Salud**

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.
- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

**c3. Bienestar social**

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles u otras similares).

#### **c4. Centros religiosos**

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja.

#### **c5. Cementerios**

Referido al enterramiento de los restos humanos.

#### **c6. Servicios municipales**

Comprende las dependencias de la administración municipal, los relativos a la promoción de actividades agropecuarias, servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, centros tutelares de menores u otros similares).



**CAPITULO 7. ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES. DEFINICIÓN.****Artículo 2.7.1. Definición.**

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, las plazas y los parques, que tienen por objeto:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos o de los asentamientos.
- c) Desarrollar juegos infantiles.
- d) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- e) Obtención de mejores condiciones estéticas para el municipio.
- f) Cualquier otra finalidad análoga.

Las clases de zonas verdes y áreas libres se determinan en el Art. 3.9.1. siguiente.

## **CAPITULO 8. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**

### **Artículo 2.8.1. Definición y clases.**

1. Se define como usos para el transporte y las comunicaciones los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

#### **a. Red viaria**

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos.

#### **b. Aparcamientos**

### **Artículo 2.8.2. Condiciones de aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de desarrollo.

## **SECCIÓN 1ª: RED VIARIA.**

### **Artículo 2.8.3. Clasificación de la red viaria.**

A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes, siguiendo los criterios establecidos en la Memoria de este Plan General, se consideran los siguientes rangos de vías:

#### **1. Primer Nivel: Carreteras insulares.**

Se encuentra constituido por el tramo de la Carretera LP-2 entre el límite con S/C de La Palma a la entrada del túnel de Bajamar y el de Breña Baja en el Barranco del “ Horno de La Cal “ (SGV-1), así como el tramo de la Carretera LP-3 que discurre por el Término municipal, previendo su futuro desdoblamiento (SGV-2), así como la vía ramal de conexión de la vía exterior de Santa Cruz de La Palma y la Ctra. LP-3 (SGV-3). Estas vías, conforman la red de comunicaciones territoriales entre los principales núcleos de población, de servicios y sistemas estratégicos, de la isla de La Palma.

#### **2. Segundo Nivel: Carreteras comarcales o intermunicipales.**

Conforman la red de carreteras que partiendo del sistema viario insular o de primer nivel, resuelven la accesibilidad al conjunto de núcleos poblacionales de menor tamaño, a gran parte de los asentamientos rurales, y a las dotaciones y servicios comarcales y municipales. En el Término Municipal de Breña Alta, el sistema viario de segundo nivel se encuentra constituido por las siguientes vías:

- Carretera de las Vueltas-San Pedro-Las Ledas (LP-202) (SGV-4)
- Ctra. de Las Nieves-Cruce de Buenavista-Risco de La Concepción (LP-101) (SGV-5)
- Carretera del Cruce del Llanito hasta el Refugio del Pilar (LP-301) (SGV-7)
- Carretera del Zumacal hasta San Pedro (LP-204) (SGV-8)
- Ramal de conexión entre la Carretera LP-3 en el Cruce de El Molino y la carretera LP-204 (SGV-9).

#### **3. Tercer Nivel: Carreteras municipales**

Conforman la red de carreteras municipales, que partiendo del sistema viario del segundo

nivel, resuelven la accesibilidad a las restantes entidades de población, así como a las dotaciones y servicios de carácter aislado. Se incorporan a este nivel el sistema viario estructurante de los Asentamientos. Sus características geométricas y de trazado se prevén en los planos de ordenación pormenorizada de los Asentamientos (OP.AR). Lo componen las siguientes vías:

**AREA DE ASENTAMIENTOS RURALES DE SAN ISIDRO, LA MURALLA, EL LLANITO Y MIRANDA.**

- Camino La Pavona
- Camino La Travesía
- Camino Pañito Cabeza
- Camino La Unión
- Camino La Cueva
- Camino La Escuela
- Camino La Cruz del Morro
- Camino La Capellanía
- Camino Las Ledas
- Camino de Miranda
- Camino La Calafata
- Camino La Muralla
- Camino del Brezal de Arriba
- Camino La Sociedad
- Camino La Piedad
- Camino de El Morro
- Camino Melchora

**AREA DE ASENTAMIENTOS RURALES DE LOMO GRANDE, AGUACENSIO, TOPO LOMO Y BOTAZO:**

- Camino Lomo Grande
- Camino Barranco Aguacencio
- Camino El Roble
- Camino de Payo
- Camino La Resina
- Camino Los Mimbres
- Camino Los Álamos
- Camino Las Coletas

- Camino El Reventón
- Camino Topo Lomo
- Camino Las Curias

**AREA DE ASENTAMIENTOS RURALES DE LAS LEDAS, CUATRO CAMINOS, EL MOLINO Y SAN MIGUEL:**

- Camino El Morro
- Camino de Miranda
- Camino Las Ledas
- Camino Guillén
- Camino de Lemus
- Camino el Brezal
- Camino Calafata
- Camino Laja del Barranco.
- Camino Cuesta el Socorro.
- Camino El Molino

**AREA DE ASENTAMIENTOS RURALES DE LA CONCEPCION, LA CORSILLADA Y LA CUESTA:**

- Camino El Porvenir
- Camino El Halcón
- Camino de La Estrella
- Camino La Corsillada.

**4. Viario local.**

Son las vías de ámbito puramente local, que partiendo de las del tercer nivel, terminan de resolver la accesibilidad en los mismos. Sus características geométricas y de trazado se prevén en los planos de ordenación pormenorizada de los Asentamientos (OP.AR). Lo componen las siguientes vías:

**AREA DE ASENTAMIENTOS RURALES DE SAN ISIDRO, LA MURALLA, EL LLANITO Y MIRANDA.**

- Camino El Fayal
- Camino La Merla

- Camino La Gallina
- Camino La Caleta
- Camino de La Cumbre
- Camino El Manchón
- Camino La Higuera
- Camino El Pino
- Camino La Fuente
- Camino La Calabozza
- Camino Las Dos Cruces
- Camino de Guillén
- Camino Las Fayas
- Camino de Lemus

**AREA DE ASENTAMIENTOS RURALES DE LOMO GRANDE, AGUACENSIO, TOPO LOMO Y BOTAZO:**

- Camino Topo Lomo-Camino Payos.

**AREA DE ASENTAMIENTOS RURALES DE LAS LEDAS, CUATRO CAMINOS, EL MOLINO Y SAN MIGUEL:**

- Camino las Fayas
- Camino los Brezos.
- Camino Palmasol II
- Camino Las Palmeras.

**AREA DE ASENTAMIENTOS RURALES DE LA CONCEPCION, LA CORSILLADA Y LA CUESTA:**

- Camino de Las Palmas
- Camino Real
- Camino Don Cleto
- Camino El Risco
- Camino subida al Risco de la Concepción
- Camino el Aeropuerto
- Camino La Glorieta

## **5. Viario capilar.**

Se encuentra constituido por las pistas comunitarias agrícolas o de asentamientos, sendas peatonales y pistas forestales, que constituyen la red menor de accesibilidad del territorio. En suelo rústico será posible la reconversión de caminos peatonales en rodados siempre que no se trate de tramos pertenecientes a la red de senderos incluidos en el plano de ordenación estructural OE-7.1 (Estructura Orgánica: Infraestructuras. Sistema Viario). Las características de tales vías serán las correspondientes a las de menor sección del viario local previsto en este Plan General.

## **6. Caminos Reales. Red de Senderismo**

Comprende los caminos reales pertenecientes a la red de senderismo del Excmo. Cabildo Insular de La Palma.

En el plano de ordenación estructural OE-7.1 (Estructura Orgánica: Infraestructuras. Sistema Viario) queda reflejado la totalidad del sistema viario y su clasificación.

Para determinadas actuaciones puntuales, sobre todo las que se legitimen a través de Proyecto de Actuación Territorial y para suelos urbanizables, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen. En las condiciones generales de los diferentes usos y actividades en suelo rústico se han establecido, para algunos usos, determinadas condiciones de relación con la red viaria imprescindibles para su implantación.

Conforme a la DOG 58.e), las nuevas vías rurales previstas y el acondicionamiento de las existentes, habrá de realizarse mimetizando su presencia con vegetación y materiales adecuados, evitando la construcción de muros de contención impactantes, que en todo caso habrán de construirse mediante trasdosados de mampostería de piedra del lugar. Cuando se estime por las Administraciones implicadas en las autorizaciones podrá exigirse estudios justificativos de integración paisajística.

**Artículo 2.8.4. Condiciones exigibles a cada nivel de servicio de la red viaria.**

1. En los planos de ordenación pormenorizada de suelo urbano se establece la amplitud y disposición de las vías.
2. En suelo rústico, en los planos de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales y agrícolas se establece el ancho mínimo del viario estructurante. El trazado circular de los fondos de saco en los asentamientos rurales y agrícolas expresa la necesidad de que se resuelva adecuadamente el giro de los vehículos debiendo formalmente concretarse según las condiciones topográficas del lugar.
3. En el viario no incluido en suelo urbano o rústico de asentamiento rural o agrícola o que dentro de éstos no tenga la consideración de viario estructurante, el ancho total (PLATAFORMA. ANCHO TOTAL) será el siguiente:
  - a) Viario local: El ancho será el especificado en el plano de ordenación estructural OE-7.1 (Estructura Orgánica: Infraestructuras. Sistema Viario) sobre cada vía. En defecto de especificación expresa el ancho será el establecido en el siguiente cuadro.
  - b) Pistas agrícolas o forestales: Se respetará un ancho total mínimo de 4 metros, pudiendo preverse arriaderos en lugares estratégicos para permitir el cruce de vehículos.
4. Los parámetros que se recogen en el cuadro adjunto deberán ser tenidos en cuenta por parte de los entes públicos responsables de los distintos tramos de la red, así como por aquellos operadores privados que, en virtud del cumplimiento de las obligaciones contraídas en el momento de promover ciertos usos en suelo rústico, deban modificar a su costa el nivel de los tramos viarios correspondientes para garantizar un acceso adecuado a las instalaciones.

	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	VIARIO LOCAL (*)		VIARIO CAPILAR
<b>CALZADA</b>	7	7	6	6	5	4
<b>ARCENES</b>	2.5	1.5	1	0.5	--	--
<b>PLATAFORMA (ANCHO TOTAL) (*)</b>	12	10	8	7	5	4
<b>RAMPAS MAXIMAS</b>	(**)	(**)	20 % (***)	20 % (***)	20 % (***)	25 % (***)

(\*) Ancho según apartado 3.a de este Artículo.

(\*\*) La que se establezca por la Normativa Sectorial.

(\*\*\*) Se establece una pendiente máxima de un 20%, salvo que por causas orográficas sea imposible cumplirlo, en cuyo caso, de forma justificada podrá incrementarse de forma excepcional dicho límite en un 20% más.



**Artículo 2.8.5. Desarrollo de la red viaria.**

1. Para la ejecución reforma o ampliación de la red viaria, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos del Plan General, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
2. En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto de Obras.

**Artículo 2.8.6. Servidumbres y afecciones de carreteras.**

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto éstas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de las zonas de dominio, servidumbre y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada clase de vía.

La línea de edificación en suelo urbano se deduce de las condiciones de ordenación de cada una de las diferentes zonas establecidas.

En suelo rústico, salvo determinación distinta de las condiciones generales de uso, el retranqueo a vías será como mínimo el establecido en el Art. 5.9.1.3 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

2. Los terrenos comprendidos dentro de las líneas de edificación serán inedificables. No obstante, en suelo rústico podrá computarse la superficie de las fincas afectada por la servidumbre de carreteras a efectos de constituir una unidad apta para la edificación.
3. En el plano de ordenación estructural OE-7.1 (Estructura Orgánica: Infraestructuras. Sistema Viario) queda reflejada la sección tipo de las carreteras y caminos según la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Reglamento de la Ley de

Carreteras de Canarias (Decreto 135/1995, de 11 de mayo), y la ordenación que el Plan General establece.

## **SECCIÓN 2ª: APARCAMIENTOS**

### **Artículo 2.8.7. Definición.**

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinado específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos. Los garajes, en suelo urbano, tienen la consideración de uso industrial. En suelo rústico se regulan por lo establecido en el Título Sexto de estas Normas.

## CAPITULO 9. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

### Artículo 2.9.1. Definición.

1. El uso de infraestructuras básicas lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación al municipio de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua y grandes infraestructuras de riego, energía eléctrica, telefonía, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.
2. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones, tales como las instalaciones de servicio del aeropuerto o los centros de transformación o producción de energía.
3. Los elementos de este sistema podrán ser:

3.1 **Lineales**, Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de energía eléctrica, la red de alcantarillado, red de abastecimiento de agua, telefonía y la red de riego.

3.2 **No lineales**, Que incluye, los embalses, depósitos, depuradoras y las reservas para instalación de servicios públicos municipales, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales: las instalaciones puntuales necesarias para la producción, distribución de energía y demás servicios básicos.

### Artículo 2.9.2. Localización.

1. Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas de suelo, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructuras Básicas, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas.

2. En general, para los elementos lineales de las redes de energía eléctrica, telefonía y redes de agua potable y riego, así como para sus instalaciones de apoyo como estaciones transformadoras y similares, sólo existe previsión, en su caso, del trazado básico. Su implantación se regula específicamente según la Sección F del Capítulo 2 del Título Cuarto de estas Normas para suelo rústico. En suelo urbano las redes han de transcurrir por el subsuelo.

#### **Artículo 2.9.3. Instalaciones especiales.**

1. Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas (excepto las de telefonía móvil), equipos de señalización o balizamiento, etc., propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y lo dispuesto en los apartados: 1.a, c, 2.e y 3 del artículo 65 del TRLotc-Lenac.
2. Las antenas base de telefonía móvil se regulan según lo dispuesto en el Título 4, Capítulo 2, apartado F-2 de la normativa urbanística de la ordenación estructural.

#### **Artículo 2.9.4. Líneas aéreas de Alta y Media Tensión.**

Se prohíben los tendidos eléctricos aéreos de alta y media tensión en suelo urbano. En suelo rústico se regularán por lo establecido en el Título 6, Cap. 3, apartado F-2 de la normativa urbanística de la ordenación estructural.

#### **Artículo 2.9.5. Red de saneamiento.**

En el OE-7.3 (Estructura Orgánica: Infraestructuras. Sistema de evacuación de aguas residuales), se recoge el trazado básico propuesto para la red de saneamiento municipal. Puesto que el trazado definitivo de la red se ha de enmarcar en un estudio pormenorizado a nivel comarcal, dicho trazado tiene sólo carácter indicativo pudiendo ubicarse cualquiera de sus elementos en cualquier clase de suelo siempre que se cumpla con la legislación

sectorial aplicable y su implantación no impida el desarrollo de cualquiera de los otros usos previstos en el Plan.

**Artículo 2.9.6. Servidumbres.**

Las servidumbres de cada instalación se ajustarán, con carácter general, a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

**SECCIÓN 2ª: REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.**

## CAPITULO 10. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

### Artículo 2.10.1. Significado de los conceptos utilizados.

1. Este capítulo contiene la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación.
2. Siempre que se usen en estas Normas, los conceptos que se indican en los siguientes artículos, tendrán el significado aquí establecido.

### Artículo 2.10.2. Unidades de suelo.

Sus definiciones son las recogidas en el ANEXO RELATIVO A LOS CONCEPTOS FUNDAMENTALES utilizados en el TRLotc-Lenac, esto es:

#### **Parcela.**

*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.*

#### **Solar.**

*Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:*

1. *Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.*

*No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las*

*carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.*

- 2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.*
- 3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.*
- 4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.*

***Unidad apta para la edificación.***

*El 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, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.*

***Finca.***

*La unidad de suelo, a los exclusivos efectos del Registro de la Propiedad, referible a un solar, una parcela o una unidad apta para la edificación.*

**Artículo 2.10.3. Terreno natural.**

Se define como terreno natural:

- 1.** El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.

2. En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las vías superior e inferior.
3. El terreno resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyectos de urbanización o edificación en los que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

#### **Artículo 2.10.4. Definiciones relativas a la edificabilidad**

##### **1. Superficie de techo edificable o superficie construida:**

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, componen la edificación.

En el cómputo de la superficie de techo edificable o superficie construida se estará a los siguientes criterios:

- a) Se excluyen del cómputo citado los porches, soportales y plantas bajas porticadas, todos situados en la planta baja de la edificación, que arquitectónicamente supongan una mejora en la solución adoptada. Los patios interiores descubiertos no computan. Las plantas bajas diáfanos sobre pilares, computan íntegramente. La anchura máxima de las plantas bajas porticadas no computable se establece en 3 metros.
- b) Las plantas de sótano y semisótano tampoco computarán en toda su superficie.
- c) Las entreplantas computarán en su totalidad y siempre se considerarán vinculadas a la planta sobre cuyo ámbito se encuentre.
- d) Las plantas bajo cubierta inclinada computarán al 100% de la superficie cuya altura libre sea superior al 1,50 metros, y el resto de la superficie no computará.
- e) Los cuerpos salientes o volados, entendiéndose por tales los techados, si son cerrados en tres de sus paramentos, computarán en un 100% de su superficie, si son semicerrados, con uno o dos de sus paramentos abiertos, en un 50%. Esta norma es



de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores. Los volados abiertos, no se consideran cuerpos salientes, por lo que no computan como superficie construida.

- f) Las terrazas entrantes respecto al plano de fachada computarán al 50% de la superficie situada en una franja de 1 metro de profundidad desde aquel plano, y en su totalidad en el resto de su fondo.
- g) Todas las demás plantas techadas computarán en un 100% de su superficie, incluso las partes destinadas a escaleras, ascensores e instalaciones.
- h) La superficie que resulte cubierta por elementos volados y cornisas, no computará a efectos de cuantificación de la superficie construida.

#### 1. Coeficiente de edificabilidad:

- a) Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie que puede ser construida y la superficie del terreno a la que se haga referencia, medida en proyección horizontal. El producto de este coeficiente por la superficie total de parcela sería la superficie máxima edificable en una parcela en m<sup>2</sup>.
- b) Este coeficiente se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) La edificabilidad puede referirse a la superficie total del área, ámbito o sector, incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos sin aprovechamiento o que han de quedar libres o de cesión obligatoria, que se considerará como **edificabilidad bruta**, o bien sobre la superficie de parcela edificable o, en su caso, la superficie del área una vez descontados los terrenos no edificables, coeficiente que se denominará **edificabilidad neta**.

#### **Artículo 2.10.5. Ocupación de parcela.**

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.
2. En las normas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar con carácter general, el porcentaje de ocupación máxima de la parcela. Excepcionalmente, la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación total permitida, siempre que sea para uso de aparcamiento, debiendo respetarse las mismas condiciones de retranqueo al viario público que el volumen de edificación sobre rasante, y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Áreas Libres y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.
5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las mismas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas normas para los patios mancomunados (2.10.21.5 siguiente).

#### **Artículo 2.10.6. Fachada.**

1. Cualquier paramento exterior o interior del edificio que dé frente a vía, a patio o a espacio circundante.
2. Será fachada principal la que dé frente a vía o espacio libre público, directamente o a través de un espacio libre privado.

3. Será fachada posterior la opuesta a la principal que dé frente a espacio libre interior de manzana o de parcela, así como las que den al límite de suelo urbano.

#### **Artículo 2.10.7. Edificación cerrada.**

Se caracteriza por tener la alineación de la edificación coincidente a la alineación de la vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes.

#### **Artículo 2.10.8. Edificación semicerrada.**

Caracterizada por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de vía o espacio público. Podrá tener más de dos fachadas, como consecuencia existirán discontinuidades en la fachada urbana.

#### **Artículo 2.10.9. Edificación abierta.**

La edificación ocupa parcialmente la parcela y todos sus paramentos tienen tratamiento de fachada.

#### **Artículo 2.10.10. Alineación de vía.**

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado. La línea señalada en los planos de ordenación pormenorizada, podrá ser reajustada en el acta de las alineaciones y rasantes con el fin de garantizar el dominio público existente y resolver posibles incoherencias derivadas de errores cartográficos en relación a la realidad existente.

#### **Artículo 2.10.11. Rasante de la vía.**

Es el perfil longitudinal del eje de la vía y que define la situación relativa del pavimento del viario respecto del terreno natural.

**Artículo 2.10.12. Alineación de edificación.**

Es la línea que señala la posición obligatoria de la edificación. Puede ser coincidente con la alineación de vía o retranqueada respecto a ésta.

**Artículo 2.10.13. Distancias entre fachadas.**

La distancia entre dos fachadas, sean principales o posteriores de edificaciones diferentes no será menor de 4 metros, salvo que sean patios interiores en cuyo caso se estará a lo especificado para éstos.

Cualquier edificación retranqueará su fachada hasta conseguir este mínimo.

**Artículo 2.10.14. Retranqueo.**

1. Retranqueo a vía: Con carácter general es la distancia mínima permitida entre la edificación, incluidos sus cuerpos salientes y la alineación de la vía. En Suelo Rústico, se define como la mínima separación permitida entre el eje o límite exterior de la calzada del viario rural y la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Cuando se trate de carreteras pertenecientes a la red insular o regional, se estará a las limitaciones previstas en la Legislación de Carreteras.
2. Retranqueo a linderos: Será la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.
3. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, tendrán que respetar los retranqueos mínimos al viario público, permitiéndose reducir las separaciones mínimas a los linderos, siempre que se realice de acuerdo a los parámetros de ocupación máximos permitidos bajo rasante, establecidos en el Art. 2.10.5.3 anterior.

**Artículo 2.10.15. Reglas sobre retranqueos.**

No se permiten retranqueos en las zonas donde expresamente se prohíban, y tampoco, si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

**Artículo 2.10.16. Manzana.**

Es la superficie de suelo delimitada por un polígono cerrado formado por el conjunto de alineaciones de las vías contiguas que lo configuren.

**Artículo 2.10.17. Profundidad edificable.**

1. Es la distancia horizontal, normal a la alineación de vía, existente entre la alineación de la edificación y la fachada posterior. En su caso, este parámetro define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.
2. Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal, siempre y cuando no se tenga definida en la ordenación pormenorizada la línea de profundidad máxima edificada, sin perjuicio de los límites establecidos en el Art. 38 del TRLotc-Lenac.

**Artículo 2.10.18. Espacio libre interior de manzana.**

Es el espacio no ocupado por edificación aparente que resulte de aplicar las profundidades edificables.

**Artículo 2.10.19. Medianería.**

Es la pared lateral de una edificación que la delimita de la parcela contigua hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

**Artículo 2.10.20. Reglas sobre medianerías.**

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio.
2. En ningún caso se admitirán medianerías al descubierto con altura superior a planta y media. Si como consecuencia de la nueva ordenación se sobrepasara esta altura se deberá proceder a la apertura de huecos y su tratamiento como fachada. Para ello se podrá adquirir la servidumbre de luces rectas sobre el predio colindante o retranquear la edificación un mínimo de dos metros.
3. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los linderos correspondientes a la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente, de modo tal que la totalidad de los solares cumplan la condición indicada. El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de dos o más parcelas contiguas a llevar a cabo un expediente de regularización de fincas cuando ello fuera conveniente para una coherente y completa colmatación de la trama urbana. Dicho expediente podrá ser elaborado por el propio Ayuntamiento.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

4. Cualquier edificación colindante a otra que presente unas medianerías laterales ciegas, deberá adosarse obligatoriamente con una finalidad rehabilitadora. En este caso no

será de aplicación la condición de superficie mínima de las fincas, ni retranqueos mínimos a linderos.

#### **Artículo 2.10.21. Patios.**

1. Se define como patio al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
2. Los patios podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

#### **3. Patios interiores:**

- a) Con carácter general, la dimensión mínima obligatoria de los patios interiores depende de su altura. La dimensión mínima será la fijada por el Decreto 117/2006 de 1 de agosto, por el que se regulan, en el ámbito de la comunidad autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad o norma que le sustituya. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.
- b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

#### **4. Patios mixtos:**

Los patios mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales deberán guardar las distancias mínimas entre paredes que se deducen del referido Decreto 117/2006.

**5. Patios mancomunados:**

- a) Los patios podrán constituirse en mancomunados cuando pertenezcan al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b) Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

**Artículo 2.10.22. Cuerpos salientes**

- 1. Se definen como cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
- 2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.
- 3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
- 4. Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.
- 5. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se pudieran establecer para cada zona, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta sobre el espacio público, salvo que por su emplazamiento afecten negativamente la adecuada preservación de las edificaciones catalogadas y sus entornos.
- 6. Los cuerpos salientes cerrados o abiertos se permitirán solamente bajo las siguientes condiciones:
  - a) En calles con un ancho parcial o total inferior a 8,00 metros, entre fachadas, se prohíben en absoluto.



- b) A partir de los 8 metros de ancho, se permiten con un vuelo del 10 % del ancho de la calle, contado a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la calle, con un máximo de 1,00 metros, y teniendo en cuenta el apartado f) siguiente.
- c) La longitud en planta del volado no excederá de la mitad de la línea de fachada para cuerpos cerrados y otro 50 % para vuelos abiertos, y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad con las fincas inmediatas un mínimo de 80 cm.
- d) El volumen resultante, según los dos apartados anteriores, puede distribuirse compensadamente en la totalidad de la fachada, dentro de los salientes máximos y distancia a linderos fijados.
- e) La altura mínima sobre la rasante de la calle será de 3,5 metros.
- f) En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera, incluyendo cornisas, viseras y cualquier elemento saliente en la planta baja y primera.
- g) Las cornisas tendrán un vuelo máximo de 40 cm, salvo las de remate o coronación de edificaciones tres o más plantas, en cuyo caso podrá superarse dicha limitación.

#### **Artículo 2.10.23. Planta Baja.**

1. Se define como Planta Baja toda planta situada por encima del sótano o semisótano.

#### **Artículo 2.10.24. Planta sótano.**

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la planta baja sin posibilidad de apertura de huecos directamente al exterior. Cuando tenga la posibilidad de abrir huecos, bien por su posición, bien por causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación, se considerará semisótano.

2. Sin perjuicio de lo anterior, planta de semisótano es aquella cuyo techo se sitúa a menos de 1,50 m, del nivel definitivo del suelo exterior, medido en el punto de medición de la altura máxima edificable.
3. La superficie de sótano podrá sobrepasar la ocupación máxima para el uso de aparcamiento según se establece en el Art. 2.10.5.3 de estas Normas.

#### **Artículo 2.10.25. Plantas altas.**

Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja

#### **Artículo 2.10.26. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.**

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en el siguiente cuadro en relación con la altura consignada en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Nº DE PLANTAS	ALTURA REGULADORA (m)	
	Suelo Urbano	Suelo Rústico *
1	4,50	3,50
2	7,50	7,00
3	11,00	--
4	14,00	--

\* Salvo alturas menores establecidas en las condiciones generales de uso.

Para cualquier edificación la mínima altura edificable será la correspondiente a una planta menos de la establecida.

#### **Artículo 2.10.27. Criterios de medición de alturas.**

1. En suelo urbano, la altura del edificio se medirá desde la cota de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado o el arranque de la cubierta. Dicha referencia se establecerá conforme al Art. 2.10.30 siguiente.

2. Por encima de la altura reguladora fijada en el Art. 2.10.27, no se permitirá la formación de ático, excepto cuando expresamente se indique en el planeamiento parcial que desarrolle este Plan, dentro de los límites de edificabilidad establecidos en el mismo. En tal supuesto, la edificación quedará retranqueada dentro de un plano de 45° que se apoye en la recta que define la altura reguladora máxima.
3. Los criterios de medición de las alturas en Suelo Rústico se prevé en el régimen correspondiente de estas Normas.

#### **Artículo 2.10.28. Sobrealtura.**

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

1. La cubierta inclinada del edificio, con una pendiente máxima de 30° y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores o en los aleros, en su caso. La altura máxima de la cumbrera será de 1,50 m., contados a partir de la altura reguladora máxima.
2. Los petos o barandillas de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 metros de altura aunque deberán recortarse al llegar a las fachadas, tanto exteriores como de interior de manzana, formando un ángulo de 45° desde la línea de remate.
3. Los pabellones de salida de la caja de escalera, ascensores o cuartos de lavar podrán sobresalir de la línea de remate de la fachada en un tramo de la misma que no supere el 30 % de su longitud y una ocupación máxima de un 20% de la superficie total de la cubierta, incluyendo cuerpos volados. La altura máxima admitida para dichos volúmenes de sobrealtura será de 3 metros. Asimismo, deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica, no pudiendo superar las restricciones en cuanto a altura máxima establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

4. Los elementos técnicos de las instalaciones, se regularán por lo establecido en el Art. 2.10.29.

**Artículo 2.10.29. Elementos técnicos de las instalaciones.**

Se consideran elementos técnicos de las instalaciones aquellas que son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y que comprenden los siguientes conceptos: depósitos de reserva de agua, instalación de producción de agua caliente sanitaria, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, instalaciones de refrigeración, filtros de aire, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. También se incluyen las instalaciones de energías renovables estén o no vinculadas a la autonomía energética de la edificación, tales como paneles solares y fotovoltaicas.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
3. La altura máxima admitida para dichos elementos será la establecida en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.
4. Sobre la cubierta de la totalidad de las edificaciones se podrán instalar paneles captadores de energía solar, para la producción de energía eléctrica, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura.

**Artículo 2.10.30. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.****1. Edificación Cerrada y Semicerrada:**

En los edificios cuya fachada, por aplicación de estas Normas, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

Edificios con frente a una sola vía.

- a) Si la rasante de la acera tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 3 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de acera de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 3 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 3 metros y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

Edificios con frente a dos o más vías públicas, o espacios públicos, formando esquina o chaflán.

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la mayor, y desde la esquina se prolongará dicha altura hasta una distancia máxima de 15 metros debiéndose cumplir, además, que si la calle no es horizontal, la diferencia de altura entre el punto de mayor y menor cota sea menor o igual a 3 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente. El paramento originado por la

diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera a tal fin.

- c) Si las alturas reguladoras fueran iguales pero de la diferencia de pendiente entre las dos calles, o espacio libre público contiguo, surgieran alturas diferentes se seguirá el mismo criterio establecido en el apartado b. anterior.

Edificación, en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
- b) En los edificios en manzanas que no dispongan de espacio libre interior la altura reguladora se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones que delimitan la edificación, si la distancia entre las dos alineaciones de edificación es menor o igual a 20 metros.

Para mayor distancia, la alineación posterior de la rasante más elevada se mantendrá a no menos de 10 metros de la fachada de rasante inferior.

En ambos casos la altura del volumen de la edificación correspondiente a la rasante superior se mantendrá por debajo del plano que forma 45° con el horizontal y apoyado en la línea intersección entre la fachada de la rasante inferior y el plano horizontal límite de su altura reguladora. En caso de que la diferencia sea mayor a una planta, se podrá escalonar, pero manteniendo la misma edificabilidad, y separaciones entre fachadas superiores a tres metros.

Edificios con frente a plaza.

La altura reguladora de los edificios que dan frente a plazas son las consignadas en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.

### Edificios con fachada a parques, jardines.

La altura reguladora máxima será la consignada en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. Sobre estas zonas se dará tratamiento de fachada con apertura de huecos y se podrán disponer accesos peatonales y, en su caso, rodados, siempre que no se desvirtúe el carácter de espacio libre público de cada zona.

### **2. Edificación Abierta:**

En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

- a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de los puntos de su fachada a partir de la cota del terreno natural o urbanizado donde se apoye la misma.
- b) Las edificaciones se retranquearán en una distancia igual a su altura de los muros de contención o cabeza de talud que soporte, en su caso, la plataforma donde se asiente la edificación.
- c) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan se sujetarán a la altura máxima que corresponda y la edificabilidad total no deberá ser superior ni a la fijada por el planeamiento ni a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.
- d) Cuando la edificación se sitúe en terrenos inclinados en ladera, los volúmenes edificados no podrán sobrepasar en ningún caso el área de movimiento establecida por el plano virtual envolvente situado paralelamente a 7,50 m del terreno natural, pudiendo sobresalir únicamente la cubierta de teja.

**TITULO 3.**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LA**  
**EDIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS**  
**EDIFICATORIAS.**



## CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 3.1.1 Definición.

Se consideran “*Condiciones Particulares de la Edificación*” aquellas condiciones que, en aplicación a la Tipología edificatoria correspondiente de las determinaciones establecidas en los Artículos 2.10.1 a 2.10.30, ambos inclusive de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, regulan de manera detallada los usos y parámetros de las edificaciones; y los usos característicos (permitidos, autorizables y prohibidos) junto con las condiciones de compatibilidad, en función de las zonas o ámbitos definidos en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de las tipologías edificatorias utilizadas.

### Artículo 3.1.2. Tipología edificatoria.

En función del uso característico, y de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

#### Tipologías con uso característico Residencial en Suelo Urbano:

- Edificación intensiva (**RI**), de 2 y 3 plantas, con línea de fachada coincidente o no con la de manzana.
- Edificación semi-intensiva (**RSI**), de 2 y 3 plantas, con línea de fachada retranqueada de la de manzana.
- Edificación abierta (**RAB**) en bloques.
- Edificación semi-extensiva (**RSE**), de dos plantas, con alineación de fachada definida o no.
- Edificación extensiva (**RE**) de dos plantas, con alineación de fachada definida o no.

#### Tipologías con uso característico Residencial en Vivienda Rural:

- Edificación en Asentamiento Agrícola (RAG)
- Edificación en Asentamiento Rural (RAR)

### **Artículo 3.1.3. Otras Tipologías edificatorias.**

En desarrollo del Plan General de Ordenación podrán establecerse otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

### **Artículo 3.1.4. Derecho a edificar.**

1. El derecho a edificar en un terreno se obtiene mediante la oportuna licencia municipal, estando condicionado por la clasificación y calificación urbanísticas del área en que se encuentre, y el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística.
2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en esta Normativa Urbanística y las sectoriales de aplicación, aún cuando tengan la condición de solar.

### **Artículo 3.1.5. Condiciones de las parcelas edificables.**

1. Para que una parcela sea edificable debe quedar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, siempre y cuando se satisfagan las condiciones que a continuación se determinan:
  - a) Condiciones de planeamiento: deberá estar aprobada definitivamente la figura de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de la zona, y estar calificada con destino a un uso edificable.
  - b) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGO o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como cumplir con las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.

- c) Condiciones de urbanización: deberá estar emplazada con frente a una vía o acceso pavimentado, ya sea peatonal o rodado, y disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.
  - d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGO o los instrumentos que los desarrollen con relación a la superficie mínima de parcela y separaciones a linderos mínimas.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, se deberá cumplir con las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y con la regulación específica del ámbito en que se localice.

## CAPITULO 2. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI)

### Artículo 3.2.1. Definición y objetivos (RI)

Comprende las zonas urbanas de mayor consolidación, coincidente en su mayor parte con las partes más antiguas de los núcleos urbanos, y que se encuentra en proceso de densificación por colmatación de vacíos aún existentes. La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas o, en algunas zonas, pastillas compactas abiertas. La fachada puede ser coincidente con la línea de manzana, o bien retranquearse hasta la línea de edificación que se determine gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada.

### Artículo 3.2.2. Condiciones de aprovechamiento (RI)

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en (RI) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

#### 1. Parcelación

- a) Cualquier solar, en zona residencial en manzana cerrada, cumplirá con los siguientes parámetros:
  - Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>
  - Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 6$  m.
  - Frente mínimo: 6 metros

En caso de parcelas residuales que no puedan cumplir estas condiciones por el grado de consolidación de las edificaciones existentes, se permitirá su construcción siempre y cuando se cumplan al menos los requisitos de habitabilidad, seguridad y funcionalidad al uso previsto. En caso de que las parcelas contiguas no se hayan edificado, habrá de recurrirse a un expediente de regularización de fincas que comprenda la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente que permita su edificabilidad de acuerdo con las condiciones del presente Plan General, lo cual tiene carácter obligatorio para los propietarios de los predios

contiguos, debiendo dicho expediente ser autorizado o incluso impulsado por el Ayuntamiento.

## **2. Edificabilidad neta.**

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

## **3. Alineaciones.**

La alineación de la edificación coincidirá generalmente con la alineación del vial (línea de manzana), salvo que se establezca una alineación de fachada retranqueada en los planos de ordenación pormenorizada.

## **4. Ocupación máxima.**

- El porcentaje de ocupación máxima de la parcela neta edificable es del 100 %.
- No podrán dejarse porciones de suelo que no cumplan la condición de parcela edificable establecida en la letra a) del número 1 de este artículo para lo que, si es preciso, la edificación deberá retranquearse hasta cumplir tal condición. En esos casos, habrá de recurrirse a un expediente de regularización de fincas.

## **5. Profundidad máxima edificable.**

- a) Como norma general se establece un fondo tope de 20 metros, considerando el resto como patio interior exento de construcción sobre rasante, sin perjuicio de otras exigencias de planeamiento.
- b) El fondo edificable tiene carácter de máximo y no de parámetro conformador de alineaciones interiores de manzana.
- c) En el supuesto de que el patio de manzana resultante de la aplicación de la norma anterior tuviera un lado inferior a 5 metros, se prescindirá de la limitación de fondo edificable.
- d) Cuando la manzana, en el área de ubicación de la parcela, quede definida por dos líneas cuya equidistancia sea menor de 30 metros, y la parcela no alcance ambas alineaciones de fachada, la edificación deberá retranquearse como mínimo 10

metros de la alineación así condicionada, debiendo reducirse hasta alcanzar dicha magnitud de 10 metros.

- e) En los casos en que la (RI) no ocupe la totalidad de una manzana la edificación se deberá retranquear 2 metros del suelo correspondiente a otras zonas o a sistemas de equipo.

**6. Tipología edificatoria**

Edificación cerrada conforme se define en el Art. 2.10.7 de estas Normas.

**7. Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. La correspondencia entre el número de plantas expresado en los planos y la altura máxima será para todos los casos la expresada en el Art. 2.10.26 y los criterios para el establecimiento de la cota de referencia los expresados en el Art. 2.10.30.

**8. Vuelo de cuerpos salientes.**

Se admitirán los cuerpos salientes conforme a las condiciones establecidas en el artículo Art. 2.10.22.

**9. Previsión de garajes.**

En todas las promociones de seis o más viviendas o 300 m<sup>2</sup> de uso comercial u oficinas, será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada vivienda o una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, si el uso del inmueble es un comercio u oficina. Se excluirán las parcelas con fachadas inferiores a 6 metros o fondos inferiores a 9 metros, o cuando se den causas objetivas que lo justifiquen y así se demuestre en el proyecto técnico.

**10. Toda edificación, tal que su parcela esté en el límite de suelo urbano, tendrá fachada hacia ese límite (fachada posterior). En general se evitará la existencia de paramentos ciegos con perspectivas desde los espacios públicos urbanos.**

**11. En edificios en esquina entre dos vías rodadas, deberá disponerse un chaflán de 3 metros de longitud en toda su altura, pudiendo volarse sobre dicho chaflán según las reglas que operan para el conjunto de dicha fachada.**

12. Las distintas situaciones urbanas, surgidas de edificaciones existentes, se resolverán de acuerdo con los criterios generales de estas Normas (Art. 2.10.20 y 3.2.1.).
13. Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28 y 2.10.29 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (NUOP) y Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).

### **Artículo 3.2.3. Condiciones de uso (RI)**

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

**Residencial.** La vivienda en edificación Plurifamiliar tiene carácter preferente aunque se admite la vivienda unifamiliar.

2. Usos secundarios o compatibles:

**a. Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1ª, 2ª-a, 2ª-b, y 3ª; y categoría segunda, en situaciones 2ª y 3ª, con la limitación prevista en el Art. 2.3.3.5 de esta (NUOP) para el SUCU-1.

No se admiten las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

**b. Terciario.** Se admiten los usos de alojamiento temporal, comercio, oficinas, recreativo y hostelería.

**c. Turismo.** Se admite exclusivamente dentro del área delimitada en la ficha Z2-10 (San Pedro Z2 51 004) del Anexo A (Fichas del sistema de núcleos) al Tomo V de Normativa del PTET<sub>LP</sub>, como área de excepción del estándar de densidad, con las condiciones y limitaciones derivadas de dicho Plan Territorial, así como de la normativa sectorial de aplicación. Su delimitación se recoge en el Plano OEC-28 (Admisibilidad del Uso Turístico dentro del ámbito urbano de San Pedro-El Porvenir-Buenavista (SUCU-1). Las condiciones de implantación en cuanto a modalidades y categorías turísticas susceptibles de introducir,

se regula en la Ficha SUCU-1, del Anexo I del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

**d. Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.

**e. Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura.

**3.** Se prohíbe el uso residencial en las plantas bajas de las siguientes calles:

- C/ Treinta de Mayo.
- C/ Esteban Pérez González
- Calle Venezuela y su prolongación.
- C/ Transversales a las anteriores (Guayrín, Aduares y Espinel).
- C/ Blas Pérez González, tramo Ayuntamiento-C/ Espinel.
- C/ Leoncio Afonso Pérez, desde C/ Guayrín a C/ Aduares.
- C/ La Constitución
- C/ Atlántida



### **CAPITULO 3. ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA (RSI)**

#### **Artículo 3.3.1. Definición y objetivos (RSI)**

1. Corresponde a zonas caracterizadas por una densidad ligeramente inferior a la zona RI, así como por la discontinuidad de la fachada urbana. Se utiliza como gradación entre las zonas de edificación cerrada y las extensivas.

#### **Artículo 3.3.2. Condiciones de aprovechamiento (RSI)**

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en RSI deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

##### **1. Parcelación**

Cualquier solar, en zona residencial semicerrada, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 10$  m.
- Frente mínimo: 10 metros a viario público

##### **2. Edificabilidad neta máxima**

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

##### **3. Alineaciones**

La alineación de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial o la fijada a tal efecto en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.

##### **4. Retranqueos**

- a) La separación a linderos será de 2 metros, salvo en el caso de edificaciones adosadas según se establece en el apartado 12 de este artículo.

- b) Si la edificación no se alinea a vial, la vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 1,70 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
  - c) Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberán ser superiores a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
- 5.** Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.20.3 de estas Normas.
- 6.** Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.
- 7.** Ocupación máxima
- a) La ocupación máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos de retranqueos establecidos para esta zona, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.14.3.
  - b) Se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y las piscinas, éstas últimas ubicadas según los retranqueos establecidos para la edificación.
  - c) No podrán dejarse porciones de suelo que no cumplan la condición de parcela edificable establecida en el número 1 de este artículo para lo que, si es preciso, la edificación deberá retranquearse hasta cumplir tal condición.
- 8.** Profundidad máxima edificable.
- La profundidad máxima edificable se establece en 20 metros, debiendo tratarse los cerramientos exteriores secundarios como fachadas unitarias.

**9. Tipología edificatoria**

Edificación semicerrada conforme se define en el Art. 2.10.8 de estas Normas.

**10. Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. La correspondencia entre el número de plantas expresado en los planos y la altura máxima será para todos los casos la expresada en el Art. 2.10.26 y los criterios para el establecimiento de la cota de referencia los expresados en el Art. 2.10.30.

En el caso de solares en los que la rasante de la acera se sitúe a cota más elevada que la del solar y tal circunstancia haga posible la aparición de más de una planta bajo rasante, el criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el Art. 2.10.30. de estas Normas.

**11. Vuelo de cuerpos salientes.**

Se admitirán los cuerpos salientes conforme a las condiciones establecidas en el artículo Art. 2.10.22., midiéndose el retranqueo al viario desde el plano de fachada, por lo que se permiten los vuelos salientes sobre dicha banda de retranqueo.

**12. Frente edificado.**

- a) Podrán adosarse las edificaciones dos a dos siempre que el frente edificado sea como máximo de 30 metros, en cuyo caso, si alguna de ellas existiera con anterioridad, conforme a las normas del Plan, la nueva debe adaptarse en las alineaciones y condiciones volumétricas y estéticas a aquella.
- b) Excepcionalmente, en el supuesto de solares condicionados por las parcelas colindantes, se permitirán frentes de hasta 60 metros.
  - b.1. En el caso de solares colindantes a una edificación existente, con fachada a vía pública y uno de los paramentos laterales ciego en cualquier lindero, las edificaciones podrán adosarse a dicho paramento, con una longitud de fachada máxima de 20 metros, debiendo mantener en las restantes su condición de fachada.
  - b.2. En el caso de solares situados entre edificaciones con paramentos laterales ciegos en los linderos podrán edificarse siempre que el frente del solar sea inferior o igual a 30 metros y, si fuera mayor, adosando una en cada lado, con frentes mínimos de 14 metros.

**13. Previsión de garajes.**

Será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada vivienda o una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de uso comercial. Se excluyen las edificaciones con fachadas inferiores a 6 metros y fondos inferiores a 9 metros, o cuando se den causas objetivas que lo justifiquen y así se demuestren en el proyecto técnico correspondiente.

**14. Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28 y 2.10.29 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (NUOP) y Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).**

**Artículo 3.3.3. Condiciones de uso (RSI)**

En esta zona se admiten los siguientes usos:

**1. Uso principal:**

**Residencial.** La vivienda en edificación plurifamiliar tiene carácter preferente aunque se admite la vivienda unifamiliar.

**2. Usos secundarios o compatibles:**

- a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>-a, 2<sup>a</sup>-b, y 3<sup>a</sup>; y categoría segunda, en situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>. Con las limitaciones previstas en el Art. 3.3.3.5 de la NUOP para el SUCU-1.
- b) **Terciario.** Se admiten los usos de alojamiento temporal, comercio, oficinas, recreativo y hostelería.
- c) **Turismo.** Se prohíbe.
- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura.

**CAPITULO 4. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA EN BLOQUES (RAB)****Artículo 3.4.1. Definición y objetivos (RAB)**

1. Se corresponde con aquellas zonas en las que resulte necesario compatibilizar una adecuada integración paisajística a través de la tipología edificatoria abierta, con una edificabilidad acorde a la zona donde se inserta.
2. Se corresponde a igualmente con la tipología de vivienda plurifamiliar exenta, utilizada en áreas intersticiales del tejido urbano, que coexiste con otros usos compatibles con la residencia. Se persigue obtener un grado de esponjamiento superior a la edificación cerrada y semicerrada, que propicia la aparición de tipologías edificatorias de mayor calidad que las que se están produciendo hasta ahora.

**Artículo 3.4.2. Condiciones de aprovechamiento (RAB)**

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en (RAB) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

1. Parcelación.  
Cualquier solar, en zona residencial abierta en bloque, cumplirá con los siguientes parámetros:
  - Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>
  - Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 20$  m.
  - Frente mínimo: 20 metros
2. Edificabilidad neta máxima
  - $e$  (RAB)= 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
3. Alineaciones  
No se exige alineación de la edificación salvo que se establezca en los planos de ordenación.

**4. Retranqueos**

- a) La separación a linderos será de 3 metros o la mitad de la altura de la edificación.
  
- b) El retranqueo a la alineación de vía será como mínimo 5 metros salvo que se establezca otra diferente en los planos de ordenación pormenorizada.
  
- c) Si la alineación de edificación no coincide con la alineación de vial, la vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 1,70 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
  
- d) Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
  
- e) Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, Art. 2.10.20, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

**5. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.**

La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.

**6. Ocupación máxima**

El porcentaje de ocupación máxima es del 60%, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.14.3.

El suelo no ocupado por la edificación no podrá tener usos que perturben su condición de jardín, al menos en un 50% de su superficie. Se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y las piscinas, éstas últimas ubicadas según los retranqueos establecidos para la edificación.

**7. Profundidad máxima edificable.**

No se establece.

**8. Tipología edificatoria**

Edificación abierta conforme se define en el Art. 2.10.9 de estas Normas.

**9. Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. La correspondencia entre el número de plantas expresado en los planos y la altura máxima será para todos los casos la expresada en el Art. 2.10.26 y los criterios para el establecimiento de la cota de referencia los expresados en el Art. 2.10.30.

**10. Previsión de garajes.**

Será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada vivienda o una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de uso comercial.

**11. Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28 y 2.10.29 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (NUOP) y Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).**

**Artículo 3.4.3. Superficie libre de las parcelas (RAB)**

**1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.**

2. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabada con tratamiento de terraza.
3. En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 50 % de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

#### **Artículo 3.4.4. Condiciones de uso (RAB)**

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

**Residencial.** La vivienda en edificación plurifamiliar tiene carácter preferente aunque se admite la vivienda unifamiliar.

2. Usos secundarios o compatibles:

- a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>-a, 2<sup>a</sup>-b, y 3<sup>a</sup>; y categoría segunda, en situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>., con las limitaciones previstas en el Art. 2.3.3.5 de la NUOP.
- b) **Terciario.** Se admiten los usos de alojamiento temporal, comercio, oficinas, recreativo y hostelería.
- c) **Turismo.** Se prohíbe.
- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura, así como en los espacios ineditados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.



**CAPITULO 5. ZONA RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA (RSE)****Artículo 3.5.1. Definición y objetivos (RSE)**

Corresponde a las zonas urbanas perimetrales de transición al suelo rústico en las que cobra especial importancia la integración paisajística de las edificaciones. Se corresponde igualmente con la edificación residencial abierta de agrupamiento, que comparten generalmente zonas comunitarias exteriores, admitiéndose la vivienda colectiva de baja densidad.

**Artículo 3.5.2. Condiciones de aprovechamiento (RSE)**

Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en (RSE) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

**1. Parcelación**

Cualquier solar, en zona residencial semiextensiva de edificación abierta, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 15$  m.
- Frente mínimo: 12 metros

**2. Edificabilidad neta máxima**

- $e$  (RSE) = 0,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

**3. Alineaciones**

No se exige alineación de la edificación salvo que se establezca en los planos de ordenación.

**4. Retranqueos**

- La separación mínima a linderos será de 3 metros.
- El retranqueo a la alineación de vía será como mínimo 5 metros.

- La vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 1,70 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
  - Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
5. Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, Art. 2.10.20, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.
6. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.
7. **Ocupación máxima**  
El porcentaje de ocupación máxima es del 40%, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.14.3. El suelo no ocupado por la edificación no podrá tener usos que perturben su condición de jardín, al menos en un 50% de su superficie. Se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y las piscinas, éstas últimas ubicadas según los retranqueos establecidos para la edificación.
8. **Profundidad máxima edificable.**  
No se establece.

**9. Tipología edificatoria**

Edificación abierta conforme se define en el Art. 2.10.9 de estas Normas.

**10. Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. La correspondencia entre el número de plantas expresado en los planos y la altura máxima será para todos los casos la expresada en el Art. 2.10.26. El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el Art. 2.10.30 para los edificios exentos.

11. Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28 y 2.10.29 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (NUOP) y Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).

**Artículo 3.5.3. Superficie libre de las parcelas (RSE)**

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.
2. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabada con tratamiento de terraza.
3. En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 50% de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

**Artículo 3.5.4. Condiciones de uso (RSE)**

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:

**Residencial.** En vivienda unifamiliar y colectiva. Se permitirá la agrupación de viviendas unifamiliares en forma adosada. Cuando se pretendan introducir viviendas colectivas, se habrán de proyectar mediante criterios de fragmentación volumétrica, evitándose la implantación de grandes volúmenes compactos. Se admiten las soluciones escalonadas, siempre que se cumpla la totalidad de parámetros establecidos para la zona, bajo un proyecto conjunto o mediante Estudio de Detalle, sobre la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente. En este caso no se permitirán soluciones donde se produzca un vado continuo en la acera que impida el tránsito peatonal seguro y fluido a través de la misma, debiendo resolverse mediante dos tramos de vado con bordillo rebajado como máximo, y una longitud no superior a 5 metros cada uno.

2. Usos secundarios o compatibles:

- a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1ª, 2ª-a. El uso de garaje queda limitado a los de carácter familiar ligado a la actividad principal.
- b) **Terciario.** Se admite el uso de alojamiento temporal, comercio, oficinas y hostelería excepto los establecimientos con actividad musical. No se admitirán comercios ni oficinas de superficie superior a 300 m<sup>2</sup>, salvo que el planeamiento de desarrollo, en su caso, determine otro límite.
- c) **Turismo.** Se prohíbe.
- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura, así como en los espacios ineditados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.

## CAPITULO 6. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE)

### Artículo 3.6.1. Definición y objetivos (RE)

Corresponde generalmente a zonas urbanas perimetrales de transición al suelo rústico en las que cobra especial importancia la integración paisajística de las edificaciones. Incluye también desarrollos exteriores autónomos del núcleo principal. Se corresponde fundamentalmente con la vivienda unifamiliar aislada, así como con la edificación residencial abierta de agrupamiento, que comparten generalmente zonas comunitarias exteriores, admitiéndose la vivienda colectiva de baja densidad, entendiéndose por tal, los complejos de menos de 30 Vdas/Ha neta.

### Artículo 3.6.2. Condiciones de aprovechamiento (RE)

1. Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en (RE) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

a) **Parcelación**

Cualquier solar, en zona residencial extensiva de edificación abierta, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 15$  m.
- Podrá hacerse una ordenación interior de parcela con frente a viales que tengan la consideración de elementos comunes, cuya superficie no computará a efectos de la determinación de la superficie mínima en cada parcela.

b) **Edificabilidad neta máxima**

- **e (RE) = 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**

c) **Alineaciones**

- d) No se exige alineación de la edificación salvo que se establezca en los planos de ordenación.

e) **Retranqueos**

- La separación mínima a linderos será de 3 metros.
  - El retranqueo a la alineación de vía será como mínimo 5 metros.
  - La vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 1,70 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
  - Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.
- f) Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, Art. 2.10.20, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.
- g) Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.
- h) **Ocupación máxima**
- El porcentaje de ocupación máxima es del 30 %, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo

rasante a las que les será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.14.3. El suelo no ocupado por la edificación no podrá tener usos que perturben su condición de jardín, al menos en un 50% de su superficie. Se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y las piscinas, éstas últimas ubicadas según los retranqueos establecidos para la edificación.

- i) **Profundidad máxima edificable:** No se establece.
- j) **Tipología edificatoria:** Edificación abierta conforme se define en el Art. 2.10.9 de estas Normas.

k) **Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima es la correspondiente al número de plantas especificado numéricamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. La correspondencia entre el número de plantas expresado en los planos y la altura máxima será para todos los casos la expresada en el Art. 2.10.26. El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el Art. 2.10.30 para los edificios exentos.

En terrenos inclinados en ladera, con carácter general, la edificación prevista no sobrepasará el plano virtual envolvente paralelo al terreno natural situado a una altura igual a la establecida como máxima para la zona.

l) **Sobrealtura.**

No se permite. Se tratará como cubierta de teja al menos el 70% de la cubierta, debiendo cumplirse con lo previsto en el Art. 2.10.28 y Art. 2.10.29 de la NUOP y Art. 2.4.2. de la NUOE.

### **Artículo 3.6.3. Superficie libre de las parcelas (RE)**

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.

2. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabada con tratamiento de terraza.
3. En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 50 % de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

#### **Artículo 3.6.4. Condiciones de uso (RE)**

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Uso principal:
2. **Residencial.** En vivienda unifamiliar y colectiva. Se permitirá la agrupación de viviendas unifamiliares en forma adosada. Cuando se pretendan introducir viviendas colectivas, se habrán de proyectar mediante criterios de fragmentación volumétrica, evitándose la implantación de grandes volúmenes compactos. Se admiten las soluciones escalonadas, siempre que se cumpla la totalidad de parámetros establecidos para la zona, bajo un proyecto conjunto o mediante Estudio de Detalle, sobre la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente. En este caso no se permitirán soluciones donde se produzca un vado continuo en la acera que impida el tránsito peatonal seguro y fluido a través de la misma, debiendo resolverse mediante dos tramos de vado con bordillo rebajado como máximo, y una longitud no superior a 5 metros cada uno.
3. Usos secundarios o compatibles:
  - a) **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1ª, 2ª-a. El uso de garaje queda limitado a los de carácter familiar ligado a la actividad principal.
  - b) **Terciario.** Se admite el uso de alojamiento temporal, comercio, oficinas y hostelería excepto los establecimientos con actividad musical. No se admitirán



comercios ni oficinas de superficie superior a 300 m<sup>2</sup>, salvo que el planeamiento de desarrollo, en su caso, determine otro límite.

- c) **Turismo.** Se prohíbe.
- d) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
- e) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura, así como en los espacios ineditados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.
- f) Las sobrealturas e instalaciones en cubierta se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28 y 2.10.29 de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada (NUOP) y Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).

## **CAPITULO 7. ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS (IA)**

### **Artículo 3.7.1. Definición y objetivos (IA)**

1. Se corresponde a la edificación a implantar en las zonas previstas en este Plan para la introducción de los usos terciarios e industriales previstos en el Capítulo 3 del Título 2 de las presentes Normas.

### **Artículo 3.7.2. Condiciones de aprovechamiento (IA)**

1. Tomando como referencia la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación establecidas en el Capítulo 10 del Título Segundo de estas Normas (artículos 2.10.1 a 2.10.30), las edificaciones en (IA) deberán cumplir las siguientes condiciones de aprovechamiento:

#### **a) Parcelación**

Cualquier solar, en zona de edificación abierta industrial, comercial y de servicios, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito de  $\varnothing \geq 12$  m.
- Frente mínimo: 15 metros

#### **b) Edificabilidad neta máxima**

- $e (IA) = 1,20 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

#### **c) Alineaciones**

No se exige alineación de la edificación salvo que se establezca en los planos de ordenación.



GOBIERNO DE CANARIAS

# **BOLETÍN OFICIAL**

DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Franqueo  
concertado  
38/5

DEPÓSITO LEGAL: T.F. 1/1958

Año LXXXVI

Martes, 8 de febrero de 2011

Número 22  
Fascículo II



GOBIERNO DE CANARIAS

# BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Año LXXXVI

Martes, 8 de febrero de 2011

Número 22  
Fascículo III

## SUMARIO

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### Ayuntamiento de la Villa de Breña Alta

800 Publicación de la Normativa del Plan General de Ordenación de Breña Alta ..... Página 3281

Las inserciones se solicitarán de la Secretaría General Técnica de la  
Consejería de Presidencia y Justicia mediante oficio

Boletín Oficial de la Provincia de  
Santa Cruz de Tenerife

Depósito Legal TF-1/1958  
Edita: Secretaría General Técnica  
Consejería de Presidencia, Justicia  
y Seguridad

Servicio de Publicaciones e Información  
Edificio de Usos Múltiples II, planta 0  
Avda. José Manuel Guimerá, 10  
Tfno.: (922) 47.69.62. Fax: (922) 47.65.98  
38071 Santa Cruz de Tenerife

Imprime: Imprenta Bonnet, S.L.  
C/ San Francisco, 47  
Tfno.: (922) 28.26.10. Fax: (922) 28.20.44  
Correo electrónico: bop@ibonnet.com  
38002 Santa Cruz de Tenerife

TARIFAS  
Inserción: 0,81 euros/mm  
de altura  
Suscripción anual: 60,10 euros  
más gastos de franqueo

**d) Retranqueos**

- La separación mínima a linderos será de 3 metros.
- El retranqueo a la alineación de vía será como mínimo 5 metros.
- La vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 2,00 metros. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica). En su caso, se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el de edificación.
- Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,70 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente. Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,70 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.

e) Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, Art. 2.10.20, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

f) Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela. La separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de mayor altura en dichos puntos.

**g) Ocupación máxima**

El porcentaje de ocupación máxima es del 60 %, con independencia de que el cumplimiento de otros parámetros impida alcanzarlo, salvo construcciones bajo rasante a las que les será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.14.3.

**h) Profundidad máxima edificable.**

No se establece.

i) **Tipología edificatoria**

Edificación abierta conforme se define en el Art. 2.10.9 de estas Normas.

j) **Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima es dos plantas y 9,00 metros, medidos hasta el alero, pudiéndose superar, cuando de un modo justificado, por razones de especialidad funcional, se precise superarlas, previa autorización del Ministerio de Fomento (Aviación Civil). El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el expresado en el Art. 2.10.30 para los edificios exentos.

k) **Sobrealtura.**

No se permiten volúmenes edificados sobre la altura reguladora. Las cubiertas e instalaciones sobre éstas se atenderán a lo previsto en el Art. 2.10.28, Art. 2.10.29 de la NUOP y Art. 2.4.2 de la NUOE.

**Artículo 3.7.3. Superficie libre de las parcelas (IA)**

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.

**Artículo 3.7.4. Condiciones de uso (IA)**

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. **Uso principal:**

Los usos expresados, es decir, el industrial en primera, segunda, tercera y cuarta categoría; y el conjunto de usos terciarios en su totalidad.

2. **Usos secundarios o compatibles:**

- a) **Residencial.** Exclusivamente para la vivienda del personal de seguridad.

- b) **Equipamiento comunitario.** Se admiten los usos de enseñanza, los servicios de interés público y social, excepto cementerios, y el uso deportivo.
  
- c) **Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar.** Se admiten estas instalaciones en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura, así como en los espacios ineditados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.

## CAPITULO 8. ZONA DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES (E)

### Artículo 3.8.1. Definición y objetivos (E)

1. Comprende las parcelas con uso global de equipamiento comunitario, ya sea público o privado, en suelo urbano.
2. El objetivo básico es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas obteniendo un resultado formal plenamente integrado en el medio urbano.

### Artículo 3.8.2. Condiciones de aprovechamiento (E)

1. Las parcelas destinadas a este uso tendrán las condiciones edificatorias de la zona residencial donde se ubiquen, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere.
2. En parcelas aisladas o alejadas de la zonificación residencial la alineación dependerá de la mejor integración urbana y funcionalidad del edificio.
3. Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada, excepcionalmente, y con el objetivo de conseguir una mejor integración urbana, cuando se trate de parcelas insertas claramente en zona residencial en manzana cerrada o en las que por las peculiaridades de la propia parcela (existencia de medianerías al descubierto, desmontes, etc.) sea más procedente ese tipo de ordenación de la edificación, se adoptarán las condiciones edificatorias de dicha zona.
4. Estas dotaciones y equipamientos deberán cumplir las reglamentaciones específicas que les sean de aplicación.



**Artículo 3.8.3. Condiciones de uso (E)**

En esta zona se admiten los siguientes usos:

**1. Uso principal:****1.1 Enseñanza**

ENSEÑANZA	<b>E-DOC</b>	Guardería infantil Colegio Educación Primaria
-----------	--------------	--

**1.2. Servicios de interés público y social**

ASISTENCIAL	<b>E-SAA</b>	Centro de salud Bomberos
CULTURAL Y BIENESTAR SOCIAL	<b>E-SOC</b>	Centro ocupacional Sociocultural Centro Polivalente Teatro Municipal Casa camineros
CENTROS RELIGIOSOS	<b>E-RE</b>	
CEMENTERIO	<b>E-CM</b>	
ADMINISTRATIVO	<b>E-ADM</b>	Administración municipal Medioambiente Correos
COMERCIAL	<b>E-COM</b>	Comercial aislado

**1.3. Deporte**

Deportivo local **DEP**

**2. Usos secundarios o compatibles:**

- a) Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), parques y jardines públicos.
- b) Se admite la Producción de electricidad mediante paneles captadores de energía solar. Estas instalaciones se podrán instalar en las cubiertas de las edificaciones, con las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura, así como en los espacios ineditados de las parcelas, admitiéndose el empleo de pérgolas o estructuras de sustentación.

- 3.** El Ayuntamiento podrá modificar la asignación de uso, mediante estudio justificativo, en función de las necesidades públicas y garantizando el mantenimiento de las dotaciones previstas.

Los usos globales, en tanto constituyen determinaciones de carácter estructural, habrán de modificarse mediante revisión del PGO.

**CAPITULO 9. ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES. CLASES (LP)****Artículo 3.9.1. Clases (LP)**

A los efectos de su regularización pormenorizada se distinguen:

**1. Plazas y parques locales LP (A)**

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

**2. Espacio libre público LP (B)**

Que corresponde a las áreas libres, no necesariamente urbanizadas, fundamentales para la mejora de la calidad ambiental.

**3. Mini-áreas ajardinadas LP (C)**

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

**4. Espacio libre privado LP (D)**

Que corresponde a pequeñas áreas de uso privado que por su situación en relación con elementos estructurantes de la trama urbana, (equipamientos, sistema viario, otras áreas libres públicas, barrancos, etc.) han de quedar libres de edificación.

Su superficie es computable a efectos del cálculo de la edificabilidad siempre que el resto de la parcela sea susceptible de ser edificada.

**Artículo 3.9.2. Ordenación de las zonas verdes y áreas libres.**

Los proyectos que desarrollen las zonas verdes y áreas libres de uso público definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán los siguientes criterios:

- a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito, de aquellos otros destinados a la plantación.
- b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima del lugar evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.
- c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, servicios sanitarios, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.  
En las áreas correspondientes a plazas y parques locales, espacios libres públicos y espacios libres incluidos en los Sistemas Generales (**LP**), se admitirá el uso cultural (museos, salas de exposiciones y similares) y el deportivo con instalaciones descubiertas incluidas las edificaciones auxiliares. En todos los casos la superficie construida de estas edificaciones auxiliares nunca podrá ser superior al 10 % de la superficie total del área considerada.
- e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje. Las pequeñas edificaciones auxiliares de estas infraestructuras serán de ejecución preferentemente enterrada.
- f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- g) Se podrán introducir estructuras de sombra y pérgolas para la colocación de paneles captadores de energía solar para la producción de electricidad, así como la utilización de las cubiertas de los elementos edificados, siempre con criterios de integración arquitectónica y paisajística, estructurado dentro del proyecto global del espacio libre. Cuando estas instalaciones se sitúen en las cubiertas de las edificaciones, serán de aplicación las limitaciones establecidas en el Art. 2.4.2. de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, respecto a la altura.

## CAPITULO 10. ZONA DE VIARIO

### Artículo 3.10.1. Definición.

Comprende las vías de *tráfico rodado*, incluyendo calzadas, aceras, pequeñas franjas ajardinadas y aparcamientos públicos anexos; y las vías de *tráfico peatonal* relativas a la red de espacios destinados a los movimientos exclusivos de los peatones, sin perjuicio de su ocasional utilización por vehículos de servicio.

### Artículo 3.10.2. Ordenación de la zona de viario.

1. No se permite en superficie ningún tipo de uso diferente del estrictamente circulatorio de tráfico rodado y peatonal, así como el de aparcamientos.
2. Excepcionalmente, en las aceras y paseos con las condiciones que se establezcan en la correspondiente ordenanza municipal, se permitirán instalaciones tales como quioscos de bebidas, periódicos, flores y cabinas de teléfonos, con una separación mínima de 50 metros. Asimismo, se admitirán terrazas vinculadas a establecimientos comerciales en aceras o calles peatonales.
3. En el subsuelo pueden establecerse instalaciones de servicios públicos, tanto pertenecientes a las redes de infraestructura como aseos, aparcamientos públicos y similares.
4. Siempre que sea posible, tanto en las aceras y paseos como en las áreas de aparcamiento, deben plantarse árboles de sombra, cuya equidistancia garantice su continuidad.
5. Las paradas de guaguas así como los elementos de mobiliario urbano se ajustarán a los criterios establecidos en las ordenanzas municipales.

## **CAPITULO 11. SUELO DE INTERÉS CULTURAL**

### **Artículo 3.11.1. Definición.**

Comprende el suelo delimitado en los planos de ordenación pormenorizada (Alineaciones, rasantes y volumetría) por contar con elementos destacados del patrimonio arquitectónico del municipio.

### **Artículo 3.11.2. Ordenación del suelo de interés cultural.**

1. Las condiciones de ordenación serán las establecidas en la zonificación correspondiente siempre que se asegure la adecuada inserción en el suelo de interés cultural donde se sitúe la actuación, aportando para ello, la documentación exigida en el artículo siguiente.
2. Se prohíbe hacer uso de las cubiertas de la edificación que deberán ser inclinadas y acabadas con teja árabe; las pendientes de las mismas serán de 28º y las cumbres no superarán los 1,50 metros sobre el forjado límite de la altura reguladora.

### **Artículo 3.11.3. Documentación específica de los proyectos de obras en suelo de interés cultural.**

1. Los proyectos de las actuaciones a realizar en suelo de interés cultural contendrán la siguiente documentación:
  - a) Descripción fotográfica del conjunto o tramo de calle donde se sitúa la actuación con el fin de posibilitar la comparación del estado original del conjunto con el resultante de la actuación proyectada.
  - b) Análisis de las principales características de los edificios incluidos en la bolsa de suelo de interés cultural donde se sitúa la actuación y justificación de la integración de la actuación proyectada con tales características.
  - c) En edificios de nueva planta o ampliación, recreación finalista de las obras proyectadas que permita valorar con precisión la adecuada inserción de la nueva edificación.

## CAPITULO 12. RESUMEN SINTÉTICO DE LAS CONDICIONES NORMATIVAS DE LAS DISTINTAS ZONAS.

ZONA	CONDICIONES DE PARCELACION			EDIFICAB. m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup> S	ALINEACIÓN Y RETRANQUEO	OCUPACIÓN MAX. %	PROFUNDIDAD MAX. EDIFIC.	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	ALTURA	
	TAMAÑO	FORMA	FRENTE MINIMO A VIA						Nº DE PLANTAS	METROS
<b>RI</b>	≥ 100 m <sup>2</sup>	Ø ≥ 6 m.	6 M.	LA RESULTANTE DEL ART. 3.2.2. NU.OP.	LÍNEA DE MANZANA Y LÍNEA DE FACHADA S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (1)	100 % Y EN TODO CASO LA RESULTANTE DEL ART. 3.2.2 NU.OP.	20 METROS (2)	CERRADA	S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	S/ ART. 2.10.26 NU.OP.
<b>RSI</b>	≥ 200 m <sup>2</sup>	Ø ≥ 10 m.	10 M.	LA RESULTANTE DEL ART. 3.3.2 NU.OP.	LÍNEA DE MANZANA Y LÍNEA DE FACHADA S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA R. LIND.: ≥ 2 M. (3)	LA RESULTANTE DEL ART. 3.3.2 NU.OP.	NO SE REGULA	SEMICERRADA (4)	S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	S/ ART. 2.10.26 NU.OP.
<b>RAB</b>	≥ 600 m <sup>2</sup>	Ø ≥ 20 m.	20 M.	LA RESULTANTE DEL ART. 3.4.2. NU.OP.	EN GENERAL NO SE ESTABLECE ALINEACIÓN; CASO DE ESTABLECERSE, S/ ORD. PORM. R. LIND.: ≥ 3 M y ≥ 1/2 R.VIA: ≥ 5 M.	60 %	NO SE REGULA	ABIERTA	S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	S/ ART. 2.10.26 NU.OP.
<b>RSE</b>	≥ 500 m <sup>2</sup>	Ø ≥ 15 m.	12 M.	0,8 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.	NO SE ESTABLECE ALINEACIÓN; R. LIND.: ≥ 3 M. R.VIA: ≥ 5 M.	40 % (5)	NO SE REGULA	ABIERTA	2 PLANTAS (5)	7,50 M.
<b>RE</b>	≥ 300 m <sup>2</sup>	Ø ≥ 15m.	(7)	0,6 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.	NO SE ESTABLECE ALINEACIÓN; R. LIND.: ≥ 3 M. R.VIA: ≥ 5 M.	30 % (6)	NO SE REGULA	ABIERTA	2 PLANTAS (6)	7,50 M.
<b>IA</b>	≥ 500 m <sup>2</sup>	Ø ≥ 12 m.	15 M.	1,2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.	NO SE ESTABLECE ALINEACIÓN R. LIND.: ≥ 3 M. y ≥ 1/2 R.VIA: ≥ 5 M.	60 %	NO SE REGULA	ABIERTA	2 PLANTAS	9,00 M.
<b>E</b>	≥ 200 m <sup>2</sup>	Ø ≥ 10 m.	10 M.	LA RESULTANTE DEL ART. 3.8.2 NU.OP.	LÍNEA DE MANZANA Y LÍNEA DE FACHADA S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA R. LIND.: ≥ 2 M.	LA RESULTANTE DEL ART. 3.8.2 NU.OP.	NO SE REGULA	LA RESULTANTE DEL ART. 3.8.2 NU.OP.	S/ PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	S/ ART. 2.10.26 NU.OP.

(1) En los casos en que la (RI) no ocupe la totalidad de una manzana la edificación se deberá retraer 2 metros del suelo correspondiente a otras zonas o a sistemas de equipo.

(2) No podrán producirse patios de manzana con una longitud inferior a 5 metros en cualquiera de los lados del polígono.

(3) Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente será de aplicación lo establecido en el Art. 2.10.20.3 de estas Normas.

(4) El frente máximo edificado será como máximo de 30 metros, a excepción de los supuestos regulados en el Art. 3.4.2.12.

(5) Cuando la pendiente del terreno sea superior al 25 % deberá escalonarse la planta superior en un plano de 45° en sentido transversal a la pendiente pudiéndose en este caso incrementar la ocupación hasta un 50%.

(6) Cuando la pendiente del terreno sea superior al 25 % deberá escalonarse la planta superior en un plano de 45° en sentido transversal a la pendiente pudiéndose en este caso incrementar la ocupación hasta un 40%.

(7) Podrá hacerse una ordenación interior de parcela con frentes a viales que tengan la consideración de elementos comunes, cuya superficie no computará a efectos de la determinación de la superficie mínima en cada parcela.

**TITULO 4.**  
**INSTRUMENTO DE DESARROLLO,**  
**GESTION Y EJECUCIÓN DEL PLAN**  
**GENERAL**



## CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 4.1.1. Instrumentos de actuación urbanística

Para el desarrollo y ejecución del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de **ordenación**.

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial. Se tratan en el Capítulo Segundo de éste Título.

b) Instrumentos de **gestión**.

Se denominan instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias. Dichos instrumentos son recogidos en el Capítulo Tercero de éste Título.

c) Instrumentos de **ejecución material**.

Se denominan instrumentos de ejecución material todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos. Los mismos se desarrollan en el Capítulo Cuarto de éste Título.

## CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

### SECCIÓN 1ª: CLASES

#### Artículo 4.2.1. Clases de instrumentos de ordenación.

1. Para el desarrollo del Plan General, según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación se clasifican, conforme al Art. 31.1 del TRLotc-Lenac en:
  - a) Instrumentos de planeamiento.
  - b) Instrumentos complementarios.

Son figuras de planeamiento los siguientes tipos de Planes y Normas:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el Suelo Urbanizable en sus distintas categorías y para el Suelo Urbano No Consolidado (artículo 35 y 36 TRLotc-Lenac).
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo (artículo 37 TRLotc-Lenac).

Para detallar la ordenación en áreas determinadas o precisar la regulación de materias específicas en el Plan General o en alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante:

- a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior y de Planes Parciales (artículo 38 TRLotc-Lenac).
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 37 TRLotc-Lenac), artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, y 42 y siguientes de la Ley del Suelo.
- c) Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, conforme al artículo 40 de la TRLotc-Lenac.

- d) Catálogos que habrán de mantenerse actualizados, conforme al artículo 39 TRLotc-Lenac.
  - e) Registro de bienes catalogados de interés natural y de servidumbres.
2. La ordenación del territorio se completa en suelo rústico con los Proyectos de Actuación Territorial **PAT** y las Calificaciones Territoriales **CT**. Los primeros tienen como función dar cabida a aquellas actuaciones puntuales, de carácter excepcional, que no habiendo sido contempladas en el planeamiento se consideren de interés general para la colectividad. Por su naturaleza excepcional, a estos proyectos, además de los requisitos establecidos en el TRLotc-Lenac se les exige el cumplimiento de lo establecido en el Art. 4.6.2 de estas Normas.

## **SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

### **Artículo 4.2.2. Planes Parciales.**

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de ordenación urbanística encargados de desarrollar íntegramente las determinaciones urbanísticas de cada sector de suelo urbanizable o ámbito de suelo urbano no consolidado delimitados por el Plan General, mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial, conforme al Art. 35 del TRLotc-Lenac.

En todo caso se deberán observar las reglas sustantivas de ordenación establecidas en el Art. 36 del TRLotc-Lenac, modificado por la Disposición Adicional Segunda, apartado 5º de la Ley 19/2003, de 14 de abril.

2. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

Además:

- a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:
- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
  - Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de actuación.
  - Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado.
  - Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.
- b) Delimitación de unidades de actuación y elección del sistema de ejecución, en su caso, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
- c) Determinación de la zonificación reguladoras de la edificación sobre la superficie neta que podrá ser cualquiera de las zonas siguientes, adaptadas puntualmente, en su caso, a las peculiaridades del sector: "Zona Residencial Intensiva " (RI), "Zona Residencial Semi Intensiva" (RSI), "Zona Residencial Semi Extensiva" (RSE), "Zona Residencial Extensiva" (RE), "Zona Residencial Abierta en Bloque" (RAB), "Zona Edificación Abierta Industrial " (I-A), " Zona de Equipamientos (E) y "Zonas de Espacios Libres de dominio y uso público" (LP).
- d) Especial referencia a la repercusión de la actuación urbanizadora en el entorno con análisis específico de:
- El paisaje circundante, especialmente los sectores situados en la costa, proximidades de barrancos, montañas y zonas visualmente muy expuestas.
  - Las zonas destinadas a ser edificadas con pendiente superior al 25 por 100, las que se sitúen frente a vías estructurales del municipio o frente a barrancos o la ribera de mar, deberán ser objeto de formalización detallada, en planta, sección y alzado a escala mínima 1/1000 o perspectiva.

- En terrenos inclinados en ladera, con carácter general, la edificación prevista no sobrepasará el plano virtual envolvente paralelo al terreno natural situado a una altura igual a la establecida como máxima para la zona.
  - En los casos en que no sea posible la conexión a la red de alcantarillado municipal, todo sector de suelo urbanizable deberá disponer de un adecuado sistema de depuración en función de los vertidos generados. En el Plan Parcial se concretarán las características de la red de saneamiento y del sistema de depuración.
- e) Cuanta documentación adicional fuese precisa deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.
- f) El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificadamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de actuación que se hubiesen delimitado, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.
- g) La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.
3. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

#### **Artículo 4.2.3. Planes Especiales**

1. El Plan Especial es el instrumento que desarrolla o complementa el Plan General ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado.

- 2.** Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el número 2 del Art. 37 del TRLotc-Lenac.
- 3.** En relación con los sistemas generales, los Planes Especiales establecerán la ordenación pormenorizada y su coordinación, siempre que no exijan la previa definición de un modelo territorial.

En concreto se podrán desarrollar los sistemas generales de:

- Comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas y sus zonas de protección.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
- Infraestructuras y servicios generales de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

- 4.** Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas. Su Memoria justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente la relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

El Plan Especial contendrá las determinaciones y documentación señaladas en el Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

- 5.** Los Planes Especiales de Ordenación podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, sin afectar a la ordenación estructural.
- 6.** Regirán para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación las mismas reglas establecidas para los Planes Parciales de Ordenación, con la salvedad de que los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas o Sitios Históricos se formularán por el Ayuntamiento y requerirán

informe favorable del Cabildo Insular correspondiente, que se entenderá evacuado positivamente una vez transcurridos tres meses desde su solicitud (Art. 37.4 y 5 del TRLotc-Lenac).

#### **Artículo 4.2.4. Estudios de Detalle.**

1. Tal y como se establece en el Art. 38 del TRLotc-Lenac, los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
  - a) Las alineaciones y las rasantes.
  - b) Los volúmenes.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

#### **Artículo 4.2.5. Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación.**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.
2. Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos

de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.
4. Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
5. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.
6. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, deberá comunicarse al Cabildo Insular correspondiente y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación (Art. 40 del TRLotc-Lenac).

#### **Artículo 4.2.6. Normas Especiales de Protección.**

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los elementos o espacios generales no requiera la redacción de Planes Especiales, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles.



**Artículo 4.2.7. Registro de bienes protegidos de interés de servidumbres.**

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos urbanos o naturales del territorio que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.
2. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

**Artículo 4.2.8. Catálogos.**

1. A tenor de lo establecido en el Art. 39 del TRLotc-Lenac, el Ayuntamiento deberá aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, mediante actualización del existente, o de nueva redacción, en el que se recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.
2. El catálogo se tramitará, aprobará y publicará de conformidad con las reglas establecidas al efecto para los Planes Parciales (Art.88 del RPIO).

### CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### SECCIÓN 1ª: FORMAS DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

##### **Artículo 4.3.1. Formas de ejecución de la ordenación territorial y urbanística.**

Se establecen en el TRLotc-Lenac, las siguientes:

- a) Ejecución mediante la delimitación de **Unidades de Actuación** o ejecución Sistemática.
- b) La ejecución de los **Sistemas Generales**.
- c) Ejecución en **Áreas de Gestión Integrada**.
- d) Ejecución mediante **obras públicas ordinarias**.

##### **Artículo 4.3.2. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística sistemática.**

1. Sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y cuando así se decida, a suelo de Asentamientos, exigirán con arreglo a lo previsto por la Legislación aplicable sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de una unidad espacial concreta (unidad de actuación), así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, de no encontrarse fijado en estas Normas.
2. Asimismo en concordancia con el artículo 88.4 del TRLotc-Lenac y el Art. 22 del RGE, 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 concreto.

**Artículo 4.3.3. Delimitación de Unidades de Actuación.**

1. La determinación y delimitación de unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 22 a 25, ambos inclusive, del Decreto 183/2004 de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

**Artículo 4.3.4. Sistemas y Formas de Ejecución Jurídica.**

1. Con arreglo a lo establecido en el Art. 97 del TRLotc-Lenac, el sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:
  - a) Suelo Urbano Consolidado:
    - Se ejecutarán directamente las actuaciones urbanísticas conforme a lo establecido en los Art. 187 a 190 del RGE
  - b) En suelo urbanizable:
    - Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.
    - Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.
  - c) En asentamientos en suelo rústico:
    - Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.
    - Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica (Art. 46 RGE).
    - La ejecución de actuaciones aisladas se realizara conforme a los Art. 191 a 195, ambos inclusive, del RGE

- d) En sistemas generales y Equipamientos Estructurantes Públicos:
    - Preferencia de la expropiación sobre la ocupación directa.
    - Se estará a lo dispuesto en los Art. 141 a 147, ambos inclusive, del RGE.
  - e) En sistemas locales:
    - Se ejecutarán conforme a los Artículos 148 y 149, ambos inclusive RGE.
  - f) En proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales:
    - Se ejecutará conforme a los Art. 196 a 201 del RGE, ambos inclusive.
2. El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, afectación que se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad (Art. 98 del TRLotc-Lenac).

#### **Artículo 4.3.5. Ejecución mediante obras públicas ordinarias.**

Cuando no esté prevista por el planeamiento la delimitación de Unidades de Actuación ni sea precisa ni conveniente por tratarse de la ejecución de actuaciones urbanísticas aisladas, según el Art. 145 del TRLotc-Lenac, dicha actividad de ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, pudiéndose fijar contribuciones especiales para la adquisición de suelo y la ejecución de las obras.

### **SECCIÓN 2ª: PARCELACIONES URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 4.3.6. Parcelaciones urbanísticas.**

1. Tendrá la consideración de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos de asentamiento rural o agrícola (Art. 81 del TRLotc-Lenac).
2. Serán indivisibles las fincas, unidades, parcelas y solares contemplados en el Art. 82.1 del TRLotc-Lenac. En los suelos urbanizables, se prohíben las parcelaciones hasta que

gane firmeza en vía administrativa el instrumento reparcelatorio, salvo las excepciones previstas en el Art. 26 RGE.

3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado, o urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada (Art. 83 TRLotc-Lenac).

**TITULO 5.**  
**NORMAS                    GENERALES                    DE**  
**PROTECCIÓN.**

## CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 5.1.1. Definición.

En este título se recoge un conjunto de disposiciones que tienen por objeto la protección, conservación y regulación:

**1.** Del patrimonio cultural.

Entendido como el conjunto de bienes culturales que constituyen aportaciones humanas significativas para la colectividad y constitutivas de la identidad histórica de los ciudadanos.

**2.** Del medio natural.

### Artículo 5.1.2. Instrumentos de protección.

**1.** Se consideran instrumentos genéricos de protección:

- a) Los Planes Especiales, elaborados con este fin.
- b) Los Catálogos de Bienes Protegidos que complementen este Plan o su planeamiento de desarrollo, previstos en el Art. 39 del TRLotc-Lenac.

**2.** Se consideran instrumentos específicos de protección del patrimonio cultural:

- a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio histórico, tanto estatal como autonómica.
- b) Los regulados expresamente por estas Normas.

**3.** Se consideran instrumentos de protección del medio natural:

- a) Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica, y específicamente los Estudios para la Evaluación del Impacto Ecológico de las actuaciones incluidas en el Anexo de la Ley 11/1990 de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.
- b) Las Normas Generales de Protección de este Plan General.

### **Artículo 5.1.3. Listado de Planes Especiales de Protección.**

Este Plan General expresa la necesidad de redactar los Planes Especiales de Protección cuyo listado se recoge en este artículo.

#### **1. Planes Especiales delimitados por el Plan General.**

En el Capítulo 4 de este Título se incluyen las fichas de planeamiento de estos Planes Especiales con sus condiciones de ordenación y desarrollo.

- a) Plan Especial de Ordenación, Protección y revalorización de las fuentes de Breña Alta, así como su articulación con el *“Camino de La Cumbre (PEP-1)*. Incluye el ámbito del camino, con los recursos de miradores, elementos etnográficos, históricos, ambientales, etc..., los ramales de conexión a cada una de las fuentes y las áreas de entorno próximas a cada una de ellas :
  - SGLP-6. Fuente Nueva y su entorno (RPC-1)
  - SGLP-7. Fuente de Aduares y su entorno (RPC-2)
  - SGLP-8. Fuente Melchora y su entorno (RPC-3)
  - SGLP-9. Fuente Espinel (RPC-4)
  - SGLP-10. Fuente Grande y su entorno (RPC-5)
  - SGLP-11. Fuente Chávez y su entorno (RPC-6)
- b) Plan Especial del Conjunto arqueológico del Barranco de Pata-Horno de La Cal **(PEP-2)**
- c) Plan Especial del Conjunto arqueológico del Barranco del Humo **(PEP-3)**
- d) Plan Especial del Conjunto arqueológico del Guincho **(PEP-4)**
- e) Plan Especial para la preservación y documentación del Patrimonio Arqueológico del Acantilado de Bajamar **(PEP-5)**
- f) Plan Especial del Conjunto Arqueológico del Barranco del Galeón **(PEP-6)**.



- g) Plan Especial de Ordenación del Mirador de La Concepción y su entorno (RPC-10 y SGLP-5), así como su articulación con las Normas de Conservación del Monumento Natural Risco de La Concepción P-7 (ENP). **(PEP-7)**
- h) Plan Especial de Ordenación y Protección de Los Dragos Gemelos de San Isidro y su entorno (RPC-11). **(PEP-8)**
- i) Plan Especial de Ordenación y Dotación de equipos recreativos del Parque Lineal Barranco de Los Álamos (SGLP-2). **(PEO-1)**
- j) Plan Especial de Ordenación y Dotación de Equipo Complementario de La Playa de Bajamar (SGLP-3). **(PEO-2)**
- k) Plan Especial de Ordenación del Hospital Insular (SGE-1). **(PEO-3)**
- l) Plan Especial de Ordenación del Puerto Pesquero y Deportivo (SGE-4). **(PEO-4)**
- m) Plan Especial de Ordenación del Parque Recreativo de La Pared Vieja **(PEO-5)**
- n) Plan Especial para la protección y adecuación del Palmeral de El Llanito **(PEO-6)**
- o) Plan Especial de Ordenación del Parque Lineal Aguacencio-Aduares **(PEO-7)**
- p) Plan Especial de Ordenación del Parque Barranco de Los Álamos (tramo aeródromo-Ctra. LP-202) **(PEO-8)**.
- q) Plan Especial de Ordenación y Protección del área de interés cultural de San Pedro **(PEO-9)**
- r) Plan Especial de Ordenación del Parque de La Caldereta **(PEO-10)**.
- s) Plan Especial de Protección y Ordenación del cauce del Barranco de Aguacencio a su paso por el ámbito urbano de San Pedro (Estudio de Inundabilidad).

## **2. Planes Especiales sin delimitar.**

- a) Plan Especial de las Áreas de Interés Ecológico. Pinar Canario y Monteverde Excelso (RPN-<sub>2IEP</sub>)
- b) Plan Especial de las Áreas de Interés Ecológico. Monteverde Degradado (RPN-<sub>3IEM</sub>)
- c) Plan Especial del Área de Reservas de Bosque Natural (RPN-<sub>4RBN</sub>)
- d) Planes Especiales de Reservas Paisajísticas (RPP)
- e) Planes Especiales de Ordenación del litoral
- f) Plan Especial de protección de caminos rurales
- g) Planes Especiales de restauración ambiental (Conos volcánicos afectados por extracciones incontroladas de picón, vertederos de residuos incontrolados, etc.)
- h) Planes Especiales de protección de perspectivas
- i) Planes Especiales de infraestructuras de telecomunicaciones y similares
- j) Plan Especial para la ordenación del uso de invernaderos (Apartado B-4 del capítulo 4 del título 6º de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural)
- k) Planes Especiales de Ordenación y Protección de áreas de valor histórico, etnográfico y/o arquitectónico, en Suelo Urbano o Rústico.

## **3. Otros Planes especiales.**

Se refiere al Plan Especial previsto en el Art. 8.7.2 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural del presente PGO.

## CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### Artículo 5.2.1. Clases.

1. El patrimonio cultural, regulado en este Capítulo, está constituido por los siguientes bienes:
  - a) Arqueológicos
  - b) Arquitectónicos y etnográficos
  - c) Caminos rurales.
  
2. Con independencia de la existencia de un catálogo municipal que recoja de forma exhaustiva los bienes integrantes del patrimonio arquitectónico y etnográfico municipal, el Plan General establece unas Normas Generales de Protección para los inmuebles que constituyen la parte fundamental e insustituible de dicho patrimonio.

### Artículo 5.2.2. Delimitación del área de aplicación.

Las Normas Generales de Protección establecidas en este capítulo se extienden a la totalidad del término municipal.

## SECCIÓN 1ª. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### Artículo 5.2.3. Regulación de los recursos arqueológicos.

1. La riqueza arqueológica del término municipal exige que se articulen unas efectivas medidas de protección que impidan su desaparición y favorezcan su acrecentamiento.
  
2. Con carácter general, el promotor, director de obra o contratista que, en ejecución de una obra en cualquier punto del término municipal, descubra restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento operando, automáticamente, la suspensión temporal de la licencia.

3. A efectos de su regulación se distinguen:

a) Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC)

Se corresponde con tres conjuntos arqueológicos (Barranco de Pata-Horno de La Cal, barranco del Humo y zona del Guincho) ubicados en el término municipal donde existen restos arqueológicos de importancia, estén o no declarados Bienes de Interés Cultural. En ellos la protección es integral.

Las áreas afectadas quedan reguladas tal y como se establece para estas subcategorías en el título 6 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural. Hasta que no se realicen los estudios correspondientes que delimiten con exactitud la zona, o hasta que exista una declaración de Bienes de Interés Cultural, se entenderá el límite que determinen las autoridades competentes del Excmo. Cabildo Insular de La Palma.

Las zonas comprendidas en esta categoría quedan reflejadas en el plano de Ordenación general del municipio.

b) El suelo del municipio no comprendido en las dos subcategorías señaladas en el apartado anterior, será edificable, siempre que ello sea posible con la ordenación que el Plan General establece, salvo que una vez iniciados los trabajos se produzcan hallazgos cuya importancia y valor excepcional, y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su descubrimiento, aconsejen lo contrario, todo ello según ratificación del Área de Patrimonio del Cabildo Insular.

Excepcionalmente, en caso de producirse un hallazgo arqueológico muy relevante, el Ayuntamiento podrá acordar la anulación de la licencia en todos sus efectos basándose en la no-idoneidad de la misma.

## SECCIÓN 2ª. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

### Artículo 5.2.4. Niveles de protección.

Se establecen una protección integral y otra ambiental que conforman ambas, cuatro niveles de protección:

#### 1. Nivel 1 de Protección Integral (asimilable al Art. 2 de la Ordenanza del Catálogo de protección del Patrimonio)

En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un alto grado de interés patrimonial, y que representan piezas insustituibles dentro del ambiente rural de Breña Alta.

En estos edificios y elementos se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas consolidando su estado actual sin una modificación sustancial de su aspecto y de su relación con la parcela que ocupa. Las obras que se permiten dentro de este nivel de protección se circunscriben a la restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de las obras añadidas

Por todo ello se protegen integralmente las fachadas, tanto exteriores como las interiores a patios, el volumen aparente, incluyendo las cubiertas, la geometría básica de la planta, las escaleras, tipos de acceso, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos formales y decorativos esenciales.

#### Protección Ambiental

#### Nivel 2 de Protección (asimilable al Art. 3 de la Ordenanza del Catálogo de protección del Patrimonio).

En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos en los que la fachada y su escala con respecto al medio urbano o rural son los elementos de mayor interés, siendo su interior de valor secundario o en deficiente estado de conservación.

Se protegen integralmente la fachada y el volumen el edificio, incluyendo la cubierta y la fachada interior al patio en caso de que se trate de edificios tradicionales. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.

**Nivel 3 de Protección. (asimilable al Art. 4 de la Ordenanza del Catálogo de protección del Patrimonio)**

En este nivel se incluyen edificios en los que se valora la fachada o un valor añadido de carácter simbólico o representativo otorgado con el paso del tiempo por los ciudadanos o las instituciones, pero que, por su específica situación (urbana o rural), se les permite el aumento de una planta, manteniéndose la fachada original o el añadido de nuevas piezas.

La nueva planta deberá emplear los mismos materiales para carpintería y acabados que la fachada primitiva, debiendo además mantener las leyes formales de ésta y situarse en el mismo plano de fachada.

**Nivel 4 de Protección. (asimilable al Art. 5 de la Ordenanza del Catálogo de protección del Patrimonio)**

En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos, no incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio, que tienen un valor ambiental, o que se encuentran en una situación urbana o rural significativa, pero que por el estado de conservación, situación urbanística, etc., se permite su sustitución. El nuevo edificio o elemento arquitectónico o constructivo deberá adaptarse especialmente al ambiente urbano o rural en el que se implanta, contribuyendo a conservar la calidad del medio.

En estos casos no se permite el derribo de la pieza existente hasta que no obtenga la correspondiente licencia municipal la nueva edificación.

En los proyectos para los que se solicita licencia deberán dibujarse las fachadas incluyendo la de los edificios colindantes, para una mayor adaptación a la edificación existente.

### **Artículo 5.2.5. Definición de tipos de actuación.**

A los efectos de una mejor definición de las obras o actuaciones máximas permitidas por grado de protección, por remisión a conceptos previamente definidos, se establece la siguiente escala de posibles actuaciones en la cual cada una contiene las anteriores:

#### **1. Conservación**

Según el Art. 46 a) de la Ley 4/99, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:

*“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”.*

#### **2. Restauración**

Según el Art. 46 b) de la Ley 4/99, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:

*“Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación”.*

Son actuaciones dirigidas a la recuperación del estado histórico del edificio y su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de su protección.

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo. La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo sólo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio.

#### **3. Consolidación**

Según el Art. 46 c) de la Ley 4/99, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:

*“Son intervenciones de consolidación las 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.”*

#### **4. Rehabilitación**

Según el Art. 46 d) de la Ley 4/99, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:

*“Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio”.*

La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

Incluye la adaptación al uso previsto mediante redistribuciones que no afecten a elementos esenciales del inmueble y cuyo fin sea la mejora de las condiciones de habitabilidad así como la dotación de todo tipo de servicios con las mismas limitaciones.

No incluye la eliminación de estructura alguna, a excepción de las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el punto 2 anterior. Se permitirá la sustitución parcial de elementos portantes y estructurales cuando su estado de conservación haga inviable o muy costosa su recuperación sin afectar a las características externas del inmueble.

En edificaciones tradicionales tales como pequeñas viviendas, bodegas o pajeros no se considerará rehabilitación, sino renovación, las intervenciones que supongan alteración de sus proporciones externas tales como el desplazamiento vertical de las cubiertas para aumentar la altura libre interior salvo que se trate de pequeños incrementos de altura derivados del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, o Norma que la sustituya.

El cumplimiento de la ordenación que el Plan General establece en el emplazamiento concreto del inmueble sujeto a protección o el cumplimiento, a su vez, de normas sectoriales como de habitabilidad o turismo rural, entre otras, no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como un todo a mantener y no únicamente sus características tipológicas u ornamentales.



## 5. Renovación

Según el Art. 46 e) de la Ley 4/99, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:

*“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”.*

La composición de fachadas y las proporciones del nuevo edificio harán referencia al sustituido.

### Artículo 5.2.6. Nivel de protección INTEGRAL.

#### 1. Ámbito de aplicación

Los edificios sometidos al nivel de **protección integral** son los siguientes:

- ✓ Garita de vigía en La Cuesta.
- ✓ Casa Alberto Lugo Rodríguez.
- ✓ Portada Casa Alberto Lugo Rodríguez.
- ✓ Iglesia de La Concepción.
- ✓ Molino del viento.
- ✓ Portada en Camino El Llanito.
- ✓ Horno de tejas cerámicas.
- ✓ Nicho de Cruz del Lomo Melchora.
- ✓ Portada Casa de Don Leoncio.
- ✓ Nicho junto a la Casa de Don Leoncio.
- ✓ Portada a la casa Dña. Nieves.
- ✓ Portada de Casa de Don Fulgencio.
- ✓ Portada frente a finca de Urbano.
- ✓ Portada finca de D. Blas Bravo Pérez
- ✓ Nicho de la Cruz de La Piedad.
- ✓ Nicho de la Cruz de la Sociedad.
- ✓ Nicho de la Cruz Chica.
- ✓ Nicho de la Cruz del Medio.
- ✓ Hacienda de Bajamar: molino.

- ✓ Hacienda de Bajamar: casas anexas
- ✓ Hacienda de Bajamar: horno de tejas
- ✓ Iglesia de San Pedro.
- ✓ Horno de Cal en la Cuesta de La Pata.

**2. Condiciones de edificación.**

- a) Actuación máxima permitida: Consolidación según Art. 5.2.5.3 de esta normativa urbanística de la Ordenación Pormenorizada.
- b) Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar así como las marquesinas o salientes no acordes con la edificación.

**3. Condiciones de uso**

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.

Los edificios y elementos arquitectónicos de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección y con las normas de este Plan General de Ordenación.

**4. Tramitación**

Además de los documentos exigidos con carácter general en el Art. 5.4.8. de esta Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las actuaciones a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

- c) Descripción de las características tipológicas del edificio, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.
- d) Alzado del conjunto donde se ubica el edificio o del tramo de calle, en su caso, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
- e) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.
- f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

#### 5. Legitimación de expropiaciones

En caso de ausencia de uso o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por el TRLotc-Lenac.

### Artículo 5.2.7. Nivel de protección AMBIENTAL.

#### 1. Ámbito de aplicación

Las edificaciones y elementos arquitectónicos sometidos a un nivel de protección ambiental en sus diferentes grados, (niveles: 2, 3 y 4), son los incluidos en el Catalogo de Protección del Patrimonio anejado al presente Plan General, que se enumeran a continuación:

PROTECCIÓN AMBIENTAL	NIVEL DE PROTECCIÓN
✓ Casa Mittelmeier	2
✓ Casa De Camineros	2
✓ Casa Alpendre En "La Cuesta"	2
✓ Casa De D. Raúl En "La Estrella"	2
✓ Casa Bethencourt Concepción	2
✓ Casa De D. Armando Yanes	2
✓ Casa Osmunda	2
✓ Portada Casa Aciego De Mendoza	2
✓ Casa Aciego De Mendoza	2
✓ Casa De D <sup>a</sup> Rafaela Álvarez Gil	2
✓ Casa De D. Conrado	2
✓ Casa De Las Machinas	2
✓ Monasterio Cisterciense De La Santísima Trinidad	2
✓ Casa De La Encrucijada	2
✓ Casa De D. Pedro De Arce Y Rueda	2
✓ Camino Real "La Cuesta" – "Las Vueltas"	2
✓ Hacienda "El Reventón"	2
✓ Casa En Buenavista	2

✓ Casa "La Abuela"	2
✓ Casa De Las Dominiccas, En Botazo	2
✓ Casa De Miguelito, En El Porvenir	2
✓ Casa De Vicente	2
✓ Casa De D. Pedro "El Viejo"	2
✓ Casa Concepción Reyes	2
✓ Casa De Panchito, El Aparejador	2
✓ Casa Junto A La De Panchito	2
✓ Casa Parroquial	2
✓ Casa Osterwold Tilman	2
✓ Casa Sánchez Hernández	2
✓ Casa Camacho González (I)	2
✓ Casa Camacho González (II)	2
✓ Casa De D. Panchito, En San Pedro	2
✓ Casa De D. Leoncio, En El Molino	2
✓ Casa De D <sup>a</sup> Dulce Rebato	2
✓ Casa De D <sup>a</sup> Petra Mederos	2
✓ Casa De D. Leoncio	2
✓ Casa Cabrera-Kabana	2
✓ Portada Casa Cabrera-Kabana	2
✓ Casa De D <sup>a</sup> Nieves	2
✓ Ermita De San Miguel	2
✓ Entorno De La Ermita De San Miguel	3
✓ Casa De D. Tomás Díaz, En Miranda	2
✓ Casa En Camino Mereje (1)	2
✓ Casa En Camino Mereje (2)	2
✓ Casa De D. Hermenegildo	2
✓ Casa Abreu (I)	2
✓ Casa Abreu (II) (Camino De Lemus)	2
✓ Nicho De La Cruz De La Pavona	2
✓ Nicho De La Casa De Miguel "El Caminero"	2
✓ Ermita De San Isidro	3
✓ Ermita De "El Socorro"	2
✓ Hacienda De Bajamar: Hotel Florida	2
✓ Hacienda De Bajamar: Jardines	2

En general quedan incluidas en este nivel de protección las construcciones auxiliares no residenciales de pequeña dimensión pero de enorme fragilidad y valor etnográfico como bodegas, pajeros, aljibes, eras, carboneras, abrigos pastoriles, piletas, hornos, nichos de cruces, etc., considerándose todas con un nivel de protección 2.

## 2. Condiciones de edificación

Actuación máxima permitida: Rehabilitación según Art. 5.2.5.4 de esta Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

Se permiten ampliaciones en parcelas que no tengan agotado su aprovechamiento, mediante propuesta que deberá justificar la adecuación de la ampliación al edificio existente y el mantenimiento de las características que motivaron su protección.

En zonas urbanas comerciales habrá de regularse mediante ordenanza el tipo de carteles a colocar, prohibiéndose los carteles luminosos.

### **3. Condiciones de uso**

La regulación de usos tiene por objeto mantener o recuperar un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, y de su entorno inmediato. En tal sentido se permite el mantenimiento de los usos existentes y los cambios de uso según la ordenación que el Plan establece si no son inconvenientes para la conservación de las características del edificio objeto de protección.

#### **Artículo 5.2.8. Revisión del listado de edificios protegidos.**

El listado de edificios protegidos en cualquiera de los niveles establecidos podrá ser revisado por el Ayuntamiento, modificando o ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas.

#### **Artículo 5.2.9. Deber de conservación de las edificaciones y declaración de ruina.**

Se estará a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo VIII del Título tercero del TRLotc-Lenac, "Deber de conservación de las edificaciones y declaración de ruina". (Artículos 153 al 158)

#### **Artículo 5.2.10. Catálogo.**

Se acompaña al presente Plan General el Catálogo previsto en el Art. 39 del TRLotc-Lenac para su tramitación simultánea.

### **SECCIÓN 3ª. CAMINOS RURALES**

**Artículo 5.2.11. Protección de caminos rurales.**

1. Los caminos rurales son bienes de dominio público por lo que queda prohibida su ocupación o interrupción mediante cualquier construcción, actividad o instalación.
2. Este Plan General protege de manera específica los caminos rurales señalados en el plano PHA “Patrimonios Históricos y Ámbitos Arqueológicos (*Elementos Culturales sometidos a Especial Protección*)”, en los tramos que se encuentran grafiados a tal fin en el mismo plan.
3. Se establecen dos niveles de protección con los objetivos siguientes:
  - a) Tramos especialmente protegidos.

Corresponde a los tramos de mayor interés por sus especiales características y estado de conservación en los que la protección ha de garantizar la conservación de esas características. Dentro de éstos se incluyen los vestigios empedrados del Camino de Las Vueltas.
  - b) Protección del tránsito peatonal.

Corresponde a tramos pertenecientes a caminos con continuidad más allá de los límites del municipio o incluidos en programas de senderismo pero que han sufrido transformaciones en determinados tramos para adaptarlos a la circulación de vehículos. En ellos se ha de hacer compatible el tránsito peatonal y el de vehículos y la conservación de los elementos del camino que no hayan sido alterados (paredes laterales de piedra, empedrado, etc.).
4. La anchura total mínima de la franja de protección de los caminos recogidos en el apartado 3.a anterior, en los tramos sometidos a especial protección, se establece en cinco metros salvo en los casos en que se conservan los muros laterales en los que la franja será la delimitada por el plano vertical exterior de dichos muros si ésta es mayor. En dicha franja quedan prohibidos los vallados, edificaciones, instalaciones o cualquier otra actuación que pueda alterar las características del tramo merecedor de protección. Se prohíbe, en esos tramos, la instalación de tuberías o canalizaciones en superficie.
5. Tal y como ha quedado expresado en el Art. 5.1.3 de esta Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, el Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial de

protección de los caminos rurales o realizar mediante obras públicas ordinarias recuperaciones de determinados tramos.

**CAPITULO 3. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.****SECCIÓN 1ª. ÁMBITOS AMBIENTALES.****Artículo 5.3.1. Definición y tipos de ámbitos.**

El PGO recoge los ámbitos establecidos por la legislación sectorial y ambiental de carácter comunitario, nacional o autonómico, como Ámbitos Ambientales, dentro del suelo rústico, a los efectos de definir, bien la ordenación ambiental y/o urbanística o el sometimiento a un procedimiento de Evaluación de Impacto concreto, de conformidad con la Ley 11/1990, en relación con los usos, actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones que se pretenda implantar en los citados ámbitos.

En Breña Alta existen los siguientes ámbitos:

ÁMBITO	DENOMINACION		LEGISLACION
<b>LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC)</b>	Monumento Natural Risco de La Concepción	ES 7020014	Decisión de la Comisión 2002/11/CE, de 9 de enero
	Parque Natural de Cumbre Vieja	ES 7020094 p.p.	
	Sitio de Interés Científico Juan Mayor	ES 7020024	
	Riscos de Bajamar	ES 7020076	
	Monteverde de Breña Alta	ES 7020094 ES 7020087	
<b>ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA)</b>	Cumbres y Acantilados del Norte de La Palma	ES 0000114	Decisión de la Comisión 2002/11/CE, de 9 de enero
<b>ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (RPN)</b>	Monumento Natural Risco de La Concepción (P-7)		Anexo Reclasificación Espacios Naturales de Canarias
	Parque Natural Cumbre Vieja (P-4)		
	Sitio de Interés Científico Juan Mayor (P-17)		
<b>ÁREAS DE SENSIBILIDAD ECOLÓGICA (ASE) Y AREAS DE INTERES PARA LAS AVES (IBAs)</b>	Monumento Natural Risco de La Concepción (P-7) ASE		Art. 23 de la Ley 11/1990 y 245.2 del TRLotc-Lenac
	Parque Natural Cumbre Vieja (P-4) ASE		
	Sitio de Interés Científico Juan Mayor (P-17) ASE		
	IBA N° 379 Monteverde de La Palma		

La delimitación de los ámbitos ambientales aparece recogida en los Planos de Ordenación Estructural OE-2.1 (Clasificación y Categorización del Suelo).



**Artículo 5.3.2 Lugares de Importancia Comunitaria. LIC.**

1. De conformidad con artículo 6.4. del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, relativo a la Conservación de los Hábitat Naturales de la Fauna y Flora Silvestres, "(...) *Desde el momento en que un lugar figure en la lista de lugares de importancia comunitaria, éste quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de este artículo. (...)*". Se extractan los párrafos de los referidos apartados cuyas determinaciones pueden afectar a los usos y actividades reguladas en el PGO:

***Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, las Comunidades Autónomas correspondientes sólo manifestarán su conformidad con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberse sometido a información pública.***

*Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las Administraciones públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 quede protegida. (...)*

*En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritaria, únicamente se podrán alegar consideraciones relacionadas con la salud humana y la seguridad pública, o relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medio ambiente, o bien, otras razones imperiosas de interés público*

*de primer orden. En este último caso, a través del cauce correspondiente, habrá que consultar, previamente, a la Comisión Europea.*

(...)

2. Además de la normativa sectorial correspondiente, serán de aplicación para los Lugares de Importancia Comunitaria las Medidas de Protección del Medioambiente estipuladas en la Sección 2ª de este Título, impuestas a todo aprovechamiento y uso del suelo con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.

#### **Artículo 5.3.3. Espacios Naturales Protegidos. RPN-1<sub>ENP</sub>.**

1. La ordenación urbanística de los Espacios Naturales Protegidos se realizará por los planes o normas de los mismos como instrumentos de ordenación, estándose a ellos en cuanto al régimen de aplicación.

A los RPN existentes en el municipio les corresponden los siguientes planes y normas:

ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	PLANES Y NORMAS
Parque Natural de Cumbre Vieja (P-4)	Plan Rector de Uso y Gestión (1)
Monumento Natural Risco de La Concepción (P-7)	Normas de Conservación (2)
Sitio de Interés Científico, Barranco de Juan Mayor (P-17)	Normas de Conservación (3)

(1) Aprobación definitiva por la COTMAC el 30/11/09

(2) En tramitación

(3) Aprobado definitivamente por la COTMAC el 30/11/05

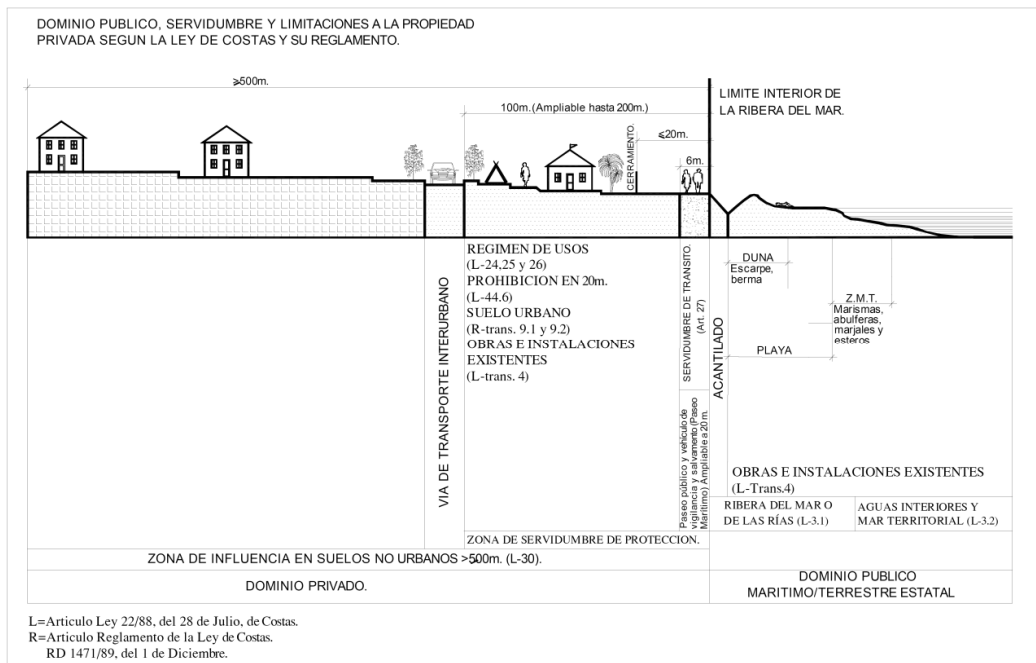
#### **Artículo 5.3.4. Áreas de Sensibilidad Ecológica. ASE.**

Todos los usos, actividades y construcciones que se realicen en un Área de Sensibilidad Ecológica deberá someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto de conformidad con la Ley 11/1990.

### **SECCIÓN 2ª. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE**

**Artículo 5.3.5. Protección del litoral.**

1. Los usos previstos por el PGO, en cualquier clase de suelo, se ajustarán a las disposiciones de la Ley de Costas y concretamente en Servidumbre de Protección a lo establecido en los artículos 24 y 25 y, en Servidumbre de Tránsito, a lo previsto en el artículo 27 del citado texto legal.
2. Según se establece en el artículo 44.6 de la mencionada Ley, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la servidumbre de protección.
3. Las edificaciones existentes en zona de dominio público marítimo-terrestre y de servidumbre de protección y les será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
4. Esquema Gráfico del Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbres:



### **Artículo 5.3.6. Protección de los recursos hidrológicos. Control de vertidos.**

1. Tiene como objeto la protección del dominio público hidráulico, impidiendo el deterioro de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
2. Protección de recursos hidráulicos.

Para que el aprovechamiento de los recursos hidráulicos, así como el vertido de las aguas residuales, se efectúe sin perjuicio del equilibrio natural, serán de aplicación todas las disposiciones legales de aplicación sobre vertidos y en concreto:

- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.

Todas las edificaciones del término municipal, cualquiera que sea su uso, deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio. Para ello será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no-contaminación de aguas subterráneas o superficiales. Se prohíben los pozos negros sin tratamiento previo.

Tal y como se establece en el Art. 12.2 del Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico,... *Los vertidos de aguas residuales domésticas que se produzcan por el sistema de fosas sépticas filtrantes en zonas donde exista red de alcantarillado municipal, y siempre que no excedan de 250 metros cúbicos anuales, habrán de ser expresamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia que permita la construcción del inmueble de donde emanen. En los restantes supuestos compete el otorgamiento de la autorización al Consejo Insular de Aguas.*

*La solicitud que se curse ante la Administración municipal, a los efectos anteriormente indicados, habrá de contener, como mínimo, los requisitos exigidos por el apartado 1 del mismo artículo.*

Se procurará, en lo posible, la disposición de medidas preventivas que reduzcan la contaminación en origen, tales como conseguir una mayor transformación de las materias primas, incorporar sistemas de reciclado de agua, y/o recuperar materias residuales útiles.

Sin perjuicio de las demás disposiciones que fueran de aplicación, las granjas de cría de animales, explotaciones agrícolas, o instalaciones de transformación de productos agrícolas o ganaderos, mantendrán instalaciones depuradoras de tipo industrial, dimensionadas conforme a previsiones temporales al menos a diez años vista, diseñadas y operadas por técnicos competentes y con elementos de control de su funcionamiento permanente y fácilmente revisables, siempre que sus efluentes superen la cantidad de 40 metros cúbicos diarios para los líquidos o 200 kilogramos diarios para los sólidos.

### 3. Protección de cauces de barrancos.

Tal y como establece el Art. 6.1 del Plan Hidrológico Insular de La Palma y demás normativa de ordenación del territorio, *los terrenos lindantes con los cauces públicos constituyen sus márgenes, las cuales estarán sujetas, con carácter general, y en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre para uso público de cinco metros de anchura.* En el mismo artículo 7, se establece que la zona de policía tendrá una anchura máxima de 25 metros contada a partir del extremo de la zona de dominio público, siempre que no se supere el borde de la zona anegable.

Al no encontrarse hasta la fecha deslindado el dominio público hidráulico, se ha encargado por este Ayuntamiento un documento denominado "Estudio de Inundabilidad" redactado por la Empresa GEODOS Planificación y Servicios, S.L., cuyas conclusiones y recomendaciones son asumidas por el Plan General.

En base al mismo, este Plan General categoriza el Suelo Rústico de Protección Hidrológica, como el constituido por el dominio público hidráulico, delimitado a partir de la avenida máxima esperada en al menos 100 años, mas la servidumbre legalmente

establecida en 5 m a ambos márgenes, sin perjuicio de que en algunos casos dicha franja de protección se haya aumentado atendiendo a las características orográficas del barranco.

Dicha delimitación y por consiguiente la línea de policía se entenderá corregida de forma automática, en caso de que por el Consejo Insular de Aguas se efectúe el deslinde del dominio público.

Cualquier actuación en la zona de policía, de las indicadas en el art. 13 del Reglamento del Dominio Público hidráulico (Decreto 86/2002, de 2 de julio) o norma que lo sustituya, estará sujeta a la previa autorización del Consejo Insular de Aguas.

*Se considerarán cauces de aguas discontinuas, que forman parte del dominio público, aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad. (Art. 58.2 de la Ley de Aguas de Canarias y Art. 5 del Plan Hidrológico Insular).* La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público y en su zona de servidumbre requiere autorización o concesión administrativa.

#### **Artículo 5.3.7. Protección de la vegetación.**

1. Serán objeto de protección los ejemplares de las especies vegetales señaladas en el Anexo del Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias, en los términos en que en dicho Decreto se determina.
2. La tala de árboles situados en masas arbóreas quedará sometidas al requisito de previa licencia municipal sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fuesen precisas.
3. En la regulación de los diferentes usos y actividades en suelo rústico se establece como limitación la conservación de la vegetación de porte arbóreo o autóctona existente.

**Artículo 5.3.8. Protección de la fauna.**

1. Serán objeto de protección los ejemplares de las especies animales señaladas en el Anexo del Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias, en los términos en que en dicho Decreto se determina.

**Artículo 5.3.9. Protección del suelo.**

1. Las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 30%, o que afecten a una superficie de 2.500 m<sup>2</sup>, o un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberán acompañarse de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras que fueran precisas.
2. Se conservará y mantendrá el suelo y su masa vegetal en las condiciones adecuadas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud pública o cualquier perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general.

**Artículo 5.3.10. Protección del paisaje.**

1. Con carácter general y para todo tipo de suelo, las construcciones, instalaciones y usos serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará a lo dispuesto en el TRLotc-Lenac y a las medidas de protección establecidas en estas normas.
2. Se establecen, para suelo rústico, las *Condiciones Generales para la Ejecución de los Distintos Usos y Actividades* (Capítulo 4 del Título 6 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural) y las *Condiciones Particulares de Desarrollo de los Asentamientos Rurales y Agrícolas* (Capítulo 5 del Título 4 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada), que tienen como principal objetivo contribuir a la integración paisajística de las distintas actuaciones.

**Artículo 5.3.11. Protección del cielo.**

El Plan General no recoge de forma expresa las determinaciones y limitaciones derivadas de la Ley 31/1998, de 31 de octubre, sobre protección de la calidad astronómica de los observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias y de su reglamento puesto que su obligatoriedad deriva de la propia ley y el Plan General no establece mayores grados de protección.

**Artículo 5.3.12. Protección atmosférica y ambiental.**

No podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente a la salud, a la riqueza animal o vegetal, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas.



## CAPITULO 4 FICHAS DE PLANEAMIENTO. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN, PROTECCIÓN Y REVALORIZACIÓN DE LAS FUENTES DE BREÑA ALTA Y SU ARTICULACIÓN CON EL CAMINO DE LA CUMBRE.		PEP-1
IDENTIFICACION	SITUACIÓN:	Zonas altas del Municipio, de interés ecológico, ubicadas entre el Parque Natural Cumbre Vieja, y las reservas de bosque natural RPN-4 <sub>RBN</sub>	
	CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Rústico de Protección Natural de Interés ecológico. Monteverde degradado (RPN-3 <sub>IEM</sub> ) y Reservas de Bosque Natural ( RPN-4 <sub>RBN</sub> ) Además de localizaciones puntuales de Suelo Rústico de Interés Cultural: RPC-1 ( Fuente Nueva), RPC-2 (Fuente Aduares), RPC-3 ( Fuente Melchora), RPC-4 (Fuente Espinel), RPC-5 (Fuente Grande) y RPC-6 (Fuente Chávez).	
	SUPERFICIE TOTAL:	La que resulte de la ordenación.	
	PLANOS:	OE-6 (Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes)	
OBJETIVOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenar, proteger y revalorizar los Sistemas Generales de Equipamiento: SGE-1 ( Fuente Nueva y su entorno), SGE-2 (Fuente Aduares y su entorno), SGE-3 ( Fuente Melchora y su entorno, SGE-4 (Fuente Espinel y su entorno ), SGE-5 (Fuente Grande y su entorno) y SGE-6 (Fuente Chávez y su entorno), así como el Camino de La Cumbre, recogido en el Plano PHA (Elementos Culturales sometidos a Especial Protección), como Especialmente Protegido, así como los ramales de conexión entre dicho camino y cada fuente.</li> <li>- La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito.</li> <li>- Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores.</li> <li>- Lograr el máximo nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección.</li> <li>- Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.</li> </ul>		
ANTECEDENTES			
PROGRAMACIÓN	PRIORIDAD MEDIA		

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO ARQUEOLÓGICO DEL BARRANCO DE PATA-HORNO DE LA CAL		PEP-2
<b>IDENTIFICACION</b>	<b>SITUACION</b>	Zona baja del Municipio, próxima al límite con el Municipio de Breña Baja, apoyado a la Carretera LP-2 ubicado dentro del área de Suelo Rústico de Protección Paisajística de los Riscos de Bajamar y El Guincho (RPP-9).	
	<b>CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO</b>	Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-9) y Suelo Rústico de Protección Cultural de carácter puntual RPC-7	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	La resultante de la ordenación.	
	<b>PLANOS</b>	PHA (Patrimonio Históricos y Ámbitos Arqueológicos (Elementos culturales sometidos a especial protección).	
<b>OBJETIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comprende la ordenación del Conjunto Arqueológico situado en el interfluvio de los Barrancos “del Cuervo” y “de La Pata”, constituido por un conjunto de 14 cuevas de habitación y 5 necrópolis, así como del área de influencia situada a ambos márgenes del barranco hasta la Ctra. LP-2.</li> <li>- La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito.</li> <li>- Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores.</li> <li>- Lograr el máximo nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección.</li> <li>- Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.</li> </ul>		
<b>ANTECEDENTES</b>			
<b>PROGRAMACIÓN</b>	PRIORIDAD MEDIA		

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO ARQUEOLÓGICO DEL BARRANCO DEL HUMO		PEP-3
<b>IDENTIFICACION</b>	<b>SITUACION</b>	Zona baja del Municipio, próxima al límite con el Municipio de Breña Baja, apoyado a la Carretera LP-2 ubicado dentro del área de Suelo Rústico de Protección Paisajística de los Riscos de Bajamar y El Guincho (RPP-9).	
	<b>CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO</b>	Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-9) y Suelo Rústico de Protección Cultural de carácter puntual (RPC-8)	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	La resultante de la ordenación.	
	<b>PLANOS</b>	PHA (Patrimonio Históricos y Ámbitos Arqueológicos (Elementos culturales sometidos a especial protección).	
<b>OBJETIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comprende la ordenación del Conjunto Arqueológico del Barranco del Humo, situado en la desembocadura del mismo, compuesto por una veintena de cuevas a ambos márgenes del Barranco, y en especial la denominada Cueva del Humo (RPC-7).</li> <li>- La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito.</li> <li>- Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores.</li> <li>- Lograr el máximo nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección.</li> <li>- Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.</li> </ul>		
<b>ANTECEDENTES</b>			
<b>PROGRAMACIÓN</b>	PRIORIDAD MEDIA		

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO ARQUEOLÓGICO DEL GUINCHO		PEP-4
<b>IDENTIFICACION</b>	<b>SITUACION</b>	Zona baja del Municipio, próxima al límite con el Municipio de Breña Baja, apoyado a la Carretera LP-2 ubicado dentro del área de Suelo Rústico de Protección Paisajística de los Riscos de Bajamar y El Guincho (RPP-9).	
	<b>CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO</b>	Suelo Rústico de Protección Paisajística de los Riscos de Bajamar y El Guincho (RPP-9) y Suelo Rústico de Protección Cultural de carácter puntual (RPC-9)	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	La resultante de la ordenación.	
	<b>PLANOS</b>	PHA (Patrimonio Históricos y Ámbitos Arqueológicos (Elementos culturales sometidos a especial protección). OE-2.2. (Clasificación y Categorización del Suelo)	
<b>OBJETIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comprende la ordenación de los yacimientos arqueológicos y vestigios de los Riscos del Guincho, y en especial, la denominada "Cueva de los Guinchos" (RPC-9).</li> <li>- La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito.</li> <li>- Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores.</li> <li>- Lograr el máximo nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección.</li> <li>- Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.</li> </ul>		
<b>ANTECEDENTES</b>			
<b>PROGRAMACION</b>	PRIORIDAD MEDIA		

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	PLAN ESPECIAL PARA LA PRESERVACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL ACANTILADO DE BAJAMAR		PEP-5
<b>IDENTIFICACION</b>	<b>SITUACION</b>	Zona baja del Municipio, próxima al límite con el Municipio de Breña Baja, apoyado a la Carretera LP-2 ubicado dentro del área de Suelo Rústico de Protección Paisajística de los Riscos de Bajamar (RPP-9).	
	<b>CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo Rústico de Protección Paisajística de los Riscos de Bajamar (RPP-9)	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	La resultante de la ordenación.	
	<b>PLANOS</b>	OE-2.2. (Clasificación y Categorización del Suelo)	
<b>OBJETIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comprende la ordenación de los yacimientos arqueológicos y vestigios de los Riscos de Bajamar.</li> <li>- La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito.</li> <li>- Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores.</li> <li>- Lograr el máximo nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección.</li> <li>- Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.</li> </ul>		
<b>ANTECEDENTES</b>			
<b>PROGRAMACIÓN</b>	PRIORIDAD MEDIA		

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO ARQUEOLÓGICO DEL BARRANCO DEL GALEÓN		PEP-6
<b>IDENTIFICACION</b>	<b>SITUACION</b>	Zona baja del Municipio, próxima al limite con el Municipio de S/C de La Palma, ubicado en el Espacio Natural Protegido P-7 (Monumento Natural Risco de La Concepción)	
	<b>CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo Rústico de Protección Natural (ENP)	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	La resultante de la ordenación.	
	<b>PLANOS</b>	OE-2.2. (Clasificación y Categorización del Suelo)	
<b>OBJETIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comprende la ordenación de los yacimientos arqueológicos del Barranco del Galeón</li> <li>- La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito.</li> <li>- Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores.</li> <li>- Lograr el máximo nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección.</li> <li>- Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.</li> </ul>		
<b>ANTECEDENTES</b>			
<b>PROGRAMACIÓN</b>	PRIORIDAD MEDIA		

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL MIRADOR DE LA CONCEPCIÓN Y SU ENTORNO, ASÍ COMO SU ARTICULACIÓN CON LAS NORMAS DE CONSERVACIÓN DEL MONUMENTO NATURAL RISCO DE LA CONCEPCIÓN P-7		PEP-7
IDENTIFICACION	SITUACION	Zona de medianías del Municipio, ubicado entre el Monumento Natural Risco de La Concepción (P-7) y Suelo Rústico de Protección Paisajística RPP-8 (Ladera Sur del P-7)	
	CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO	Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-8) Y Suelo Rústico de Protección Natural. (RPN)	
	SUPERFICIE TOTAL	La resultante de la ordenación.	
	PLANOS	OE-2.2. (Clasificación y Categorización del Suelo)	
OBJETIVOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La introducción de equipamientos singulares subterráneos, en compatibilidad con los valores de protección de las áreas P-7 y RPP-8, dentro de la filosofía de fomento activo de los recursos naturales.</li> <li>- La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito.</li> <li>- Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores y ordenadores.</li> <li>- Lograr el máximo nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección.</li> <li>- Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.</li> </ul>		
ANTECEDENTES			
PROGRAMACIÓN	PRIORIDAD MEDIA		

TERMINO MUNICIPAL DE BREÑA ALTA	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS DRAGOS GEMELOS DE SAN ISIDRO Y SU ENTORNO		PEP-8
<b>IDENTIFICACION</b>	<b>SITUACION</b>	Zona de medianías altas del Municipio, apoyado en la LP-203 que va desde el Cruce del Llanito hasta el Refugio del Pilar ubicado dentro del Asentamiento Rural de San Isidro RAR-1	
	<b>CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC-11) y Asentamiento Rural (RAR-4).	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	La resultante de la ordenación.	
	<b>PLANOS</b>		
<b>OBJETIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los Dragos Gemelos constituyen, independientemente de su valor ambiental y botánico, un símbolo que figura en el escudo heráldico municipal, por tanto con unos indudables valores culturales a preservar.</li> <li>- La protección, conservación, restauración, acrecentamiento, difusión, conocimiento, investigación y gestión del patrimonio cultural y natural del ámbito.</li> <li>- Ordenación y en su caso, restricción de usos, de acuerdo con los fines protectores.</li> <li>- Lograr el máximo nivel de accesibilidad pública, guiando la afluencia hacia las zonas donde el uso sea compatible con la conservación de los valores objeto de protección.</li> <li>- Cualquier actuación a realizar antes de la aprobación definitiva del Plan Especial requerirá informe preceptivo y vinculante del Excmo. Cabildo Insular.</li> </ul>		
<b>ANTECEDENTES</b>			
<b>PROGRAMACIÓN</b>	PRIORIDAD MEDIA		

En Breña Alta a diciembre de 2.010

Justo Fernández Duque  
Arquitecto Redactor