

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA GUANCHA

## ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.O.T.

20 JUL 2006

APROBACIÓN DEFINITIVA  
TEXTO REFUNDIDO



La Secretaria de la Comisión  
de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias

Angela Sánchez Alemán



### NORMAS URBANÍSTICAS



ESTUDIO Y GESTIÓN  
DE ARQUITECTURA  
Y TERRITORIO S.L. UNIP.

JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE  
C/DEL PILAR, 16-5ºizq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE  
TFNO:922-286303 FAX:922-286303

ARQUITECTO  
jtrujillo@coactfe.org



AYUNTAMIENTO  
DE LA GUANCHA



CONSEJERÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL  
GOBIERNO DE CANARIAS



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA GUANCHA

(ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.)



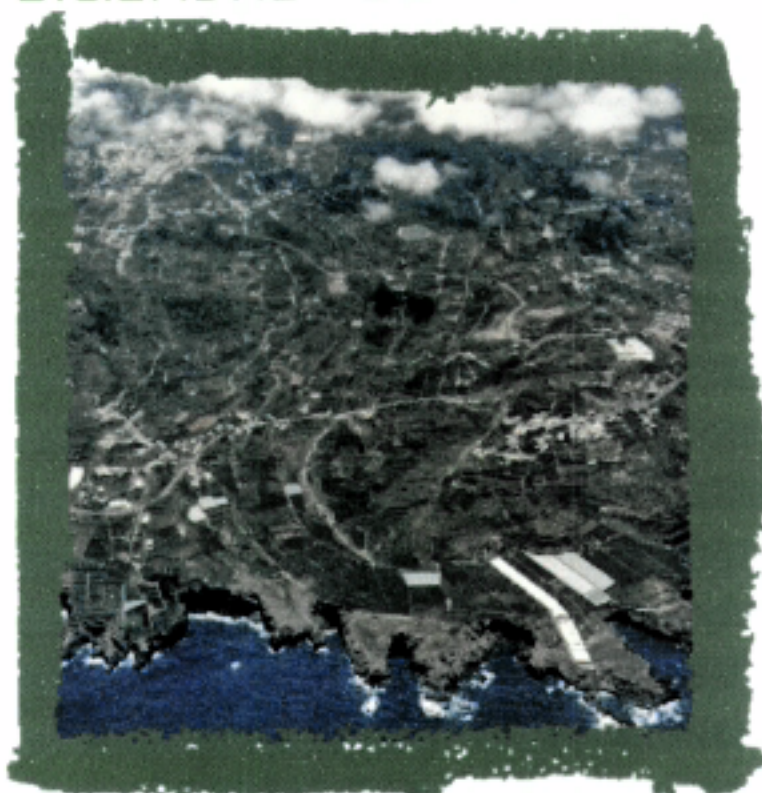
Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha ..... 20 JUL. 2006..



La Secretaria de la Comisión  
de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias

*P.O. [Signature]*  
Ángela Sánchez Alemán

DICIEMBRE DE 2006



**NORMAS URBANÍSTICAS**



ESTUDIO Y GESTIÓN  
DE ARQUITECTURA  
Y TERRITORIO S.L. UNIP.

**JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE**

C/DEL PILAR, 16-5ºizq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE  
TFNO: 922-286303 FAX: 922-286303

ARQUITECTO

jtrujillo@coactfe.org

**EQUIPO REDACTOR**

Pablo García Maffiotte

Luis M. Jerez Darías

Tarsis Morales Martín

Arquitecto

Geógrafo

Geógrafo

José F. Trujillo La-Roche

Juan C. Padrón Valido

Salvador L. Núñez León

Agoney Núñez León

Arquitecto

Delineación

Delineación

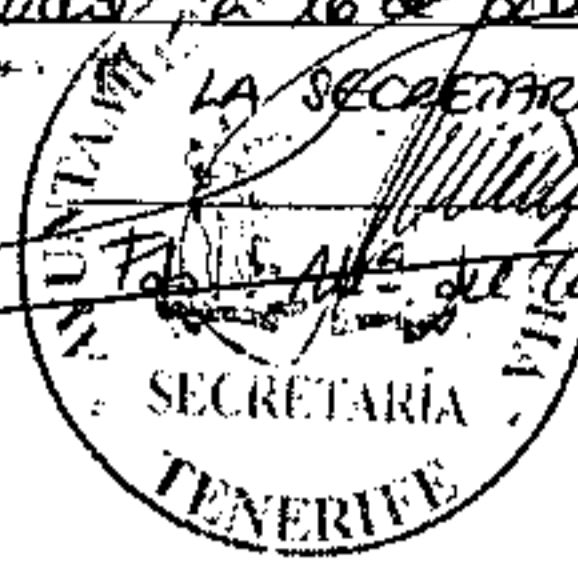
Delineación



Diligencia: Por hacer constar que el presente documento consta de este índice numerado del 1' al 6' y de los folios numerados del 1 al 143. de Gran Canaria, a 16 de octubre de 2007.

P.G.O. LA GUANCHA

INDICE



INDICE

Fdo. M. del Carmen Reyes Pérez.



**TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES.**

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

PAG. 1

Art.1.1.1.- OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL

PAG. 1

Art.1.1.2.- VIGENCIA Y EFECTOS.

PAG. 2

Art. 1.1.3.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

PAG. 2

Art. 1.1.4.- MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

PAG. 3

Art. 1.1.5.- OBLIGATORIEDAD

PAG. 4

Art. 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN

PAG. 4

Art. 1.1.7.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

PAG. 4

Art. 1.1.8.- EL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y LAS ORDENANZAS MUNICIPALES

PAG. 7

**TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

PAG. 8

Art. 2.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PAG. 8

Art. 2.1.2. CATEGORIZACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

PAG. 8

**CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO**

PAG. 11

Art. 2.2.1. ÁMBITOS URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN

PAG. 11

Art. 2.2.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

PAG. 11

Art. 2.2.3. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

PAG. 12

Art. 2.2.4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO RÚSTICO

PAG. 12

**CAPÍTULO 3. FUNCIÓN DEL SUELO EN LA ORDENACIÓN**

PAG. 14

Art. 2.3.1. ÁMBITOS DE SISTEMAS GENERALES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

PAG. 14

Art. 2.3.2. EL RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

PAG. 14

Art. 2.3.3. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

PAG. 14

Art. 2.3.4. SISTEMA VIARIO

PAG. 15

Art. 2.3.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

PAG. 16

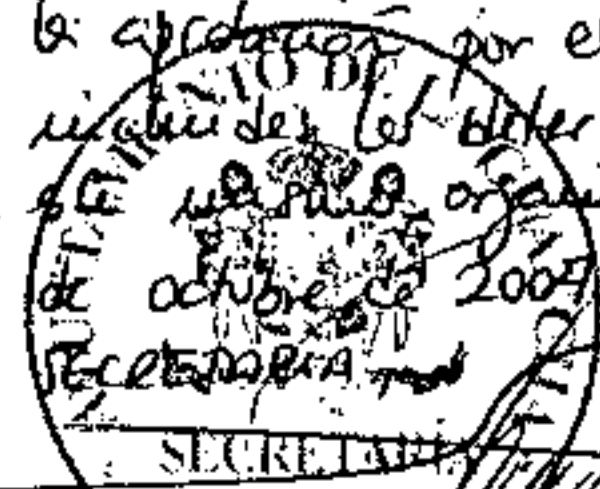
Art. 2.3.6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

PAG. 17

Art. 2.3.7. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

PAG. 18

Diligencia: Por hacer constar la aprobación por el Pleno de fecha 16.10.2007 de este TR. del P.G.O. de La Guancha, una vez recibidos los dictámenes expedidos en los informes sectoriales posteriores al acuerdo de este mismo órgano de fecha 04.05.2007.  
La Guancha, a 16 de octubre de 2007.



Fdo. M. del Carmen Reyes Pérez



00001



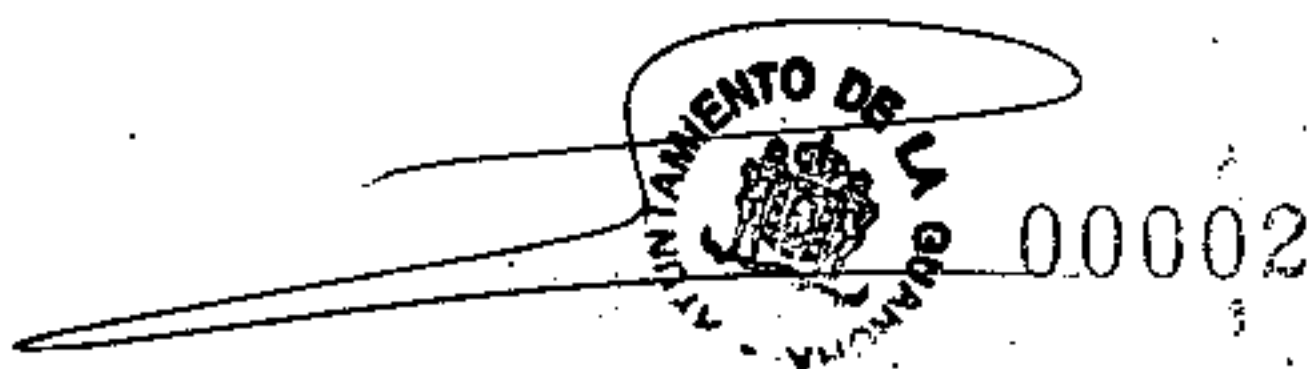
<b>CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO</b>	<b>PAG. 19</b>
Art. 2.4.1. DEBERES, DERECHOS Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS	PAG. 19
Art. 2.4.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	PAG. 19
Art. 2.4.3. APROVECHAMIENTO MEDIO (AM).	PAG. 20
Art. 2.4.4. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN (ASA)	PAG. 20
Art. 2.4.5. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO	PAG. 21
Art. 2.4.6. LIMITACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL	PAG. 21
Art. 2.4.7. LÍMITES A LA UTILIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	PAG. 22

### TÍTULO TERCERO: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

<b>CAPÍTULO 1: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>PAG. 23</b>
Art. 3.1.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PAG. 23
Art. 3.1.2. PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN	PAG. 23
Art. 3.1.3. PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN	PAG. 23
Art. 3.1.4. ESTUDIOS DE DETALLE	PAG. 25
Art. 3.1.5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS	PAG. 26
Art. 3.1.6. PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL Y CALIFICACIONES TERRITORIALES	PAG. 26

### TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

<b>CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES Y ZONAS O TIPOS DE EDIFICACIÓN</b>	<b>PAG. 28</b>
Art. 4.1.1. DEFINICIÓN Y NORMAS GENERALES	PAG. 28
Art. 4.1.2. TIPOS DE ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN ZONAL	PAG. 30
<b>CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN ADOSADA</b>	<b>PAG. 34</b>
Art. 4.2.1. DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES	PAG. 34
Art. 4.2.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN	PAG. 35
Art. 4.2.3. SOLAR EDIFICABLE	PAG. 35
Art. 4.2.4. REGULACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA	PAG. 37
Art. 4.2.5. ALTURA DE PISOS	PAG. 38
Art. 4.2.6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN QUE DE FRENTE A DOS VÍAS QUE NO FORMEN ESQUINA	PAG. 38
Art. 4.2.7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VÍAS CONTIGUAS	PAG. 39
Art. 4.2.8. ESQUINAS ACHAFLANADAS	PAG. 40





Art. 4.2.9. CARACTERÍSTICAS DE LOS CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES	PAG. 40
Art. 4.2.10. PATIOS DE MANZANA	PAG. 42
Art. 4.2.11. PATIOS DE LUCES	PAG. 42
Art. 4.2.12. CLARABOYAS EN PATIOS DE LUCES Y DE VENTILACIÓN	PAG. 42
Art. 4.2.13. SÓTANOS	PAG. 43
Art. 4.2.14. ADAPTACIÓN A TERRENOS EN LADERA	PAG. 43
Art. 4.2.15. JARDÍN DELANTERO O EN FACHADA	PAG. 43
Art. 4.2.16. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA PERMITIDA	PAG. 44
Art. 4.2.17. USOS PERMITIDOS	PAG. 45
<b>CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN CIUDAD JARDÍN. (ZONA CJ)</b>	<b>PAG. 46</b>
Art. 4.3.1. DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES	PAG. 46
Art. 4.3.2. RESTO DE PARÁMETROS	PAG. 47
Art. 4.3.3. SÓTANOS	PAG. 47
Art. 4.3.4. USOS PERMITIDOS	PAG. 47
<b>CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN ABIERTA. (ZONA 3 EA)</b>	<b>PAG. 48</b>
Art. 4.4.1. DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES	PAG. 48
Art. 4.4.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN	PAG. 48
Art. 4.4.3. DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES	PAG. 49
Art. 4.4.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	PAG. 49
Art. 4.4.5. ALTURA DE PISOS	PAG. 49
Art. 4.4.6. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA	PAG. 50
Art. 4.4.7. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	PAG. 50
Art. 4.4.8. RETRANQUEOS	PAG. 51
Art. 4.4.9. SÓTANOS	PAG. 51
Art. 4.4.10. JARDINES	PAG. 51
Art. 4.4.11. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA	PAG. 52
Art. 4.4.12. ADOSE DE EDIFICACIONES	PAG. 52
Art. 4.4.13. EDIFICACIONES AUXILIARES	PAG. 52
Art. 4.4.14. CERRAMIENTOS	PAG. 52
Art. 4.4.15. COLONIAS DE VIVIENDAS EN HILERA	PAG. 53
Art. 4.4.16. USOS PERMITIDOS	PAG. 53



00003



<b>CAPÍTULO 5. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL. (ZONA 4-I)</b>	<b>PAG. 54</b>
Art. 4.5.1. DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES	PAG. 54
Art. 4.5.2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	PAG. 54
Art. 4.5.3. SOLAR EDIFICABLE	PAG. 54
Art. 4.5.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	PAG. 55
Art. 4.5.5. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA	PAG. 55
Art. 4.5.6. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA	PAG. 55
Art. 4.5.7. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	PAG. 56
Art. 4.5.8. RETRANQUEOS	PAG. 56
Art. 4.5.9. SÓTANOS	PAG. 57
Art. 4.5.10. MODIFICACIONES DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	PAG. 57
Art. 4.5.11. EDIFICIOS AUXILIARES	PAG. 57
Art. 4.5.12. ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	PAG. 58
Art. 4.5.13. CERRAMIENTOS	PAG. 58
Art. 4.5.14. AGRUPACIÓN DE PARCELAS	PAG. 58
Art. 4.5.15. USOS PERMITIDOS	PAG. 58
<b>CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES</b>	<b>PAG. 61</b>
Art. 4.6.1. CONDICIONES GENERALES	PAG. 61
Art. 4.6.2. TIPO EDIFICATORIO APLICABLE A LOS EQUIPAMIENTOS	PAG. 61
Art. 4.6.3. CONDICIONES APLICABLES A LOS ESPACIOS LIBRES	PAG. 61
Art. 4.6.4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS LIBRES	PAG. 62
Art. 4.6.5. CONDICIONES RELATIVAS A LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	PAG. 62
<b>TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE</b>	<b>PAG. 64</b>
Art. 5.1.1.- DEFINICIÓN Y NORMAS GENERALES	PAG. 64
Art. 5.1.2.- CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES	PAG. 66
Art. 5.1.3.- CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO URBANIZABLE	PAG. 66
Art. 5.1.4.- CALIFICACIÓN ZONAL EN SUELO URBANIZABLE	PAG. 67
Art. 5.1.5.- CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO URBANIZABLE	PAG. 67



**TÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

**CAPÍTULO 1. SUELO RÚSTICO**

Art. 6.1.1.- DEFINICIÓN DEL SUELO RÚSTICO	PAG. 68
Art. 6.1.2.- NORMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO	PAG. 68
Art. 6.1.3.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL	PAG. 71
Art. 6.1.4.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	PAG. 76
Art. 6.1.5.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA	PAG. 77
Art. 6.1.6.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA	PAG. 79
Art. 6.1.7.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	PAG. 87
Art. 6.1.8.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	PAG. 89
Art. 6.1.9.- INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS	PAG. 90
Art. 6.1.10.- CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE	PAG. 91
Art. 6.1.11.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL	PAG. 91
Art. 6.1.12.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RÚRAL	PAG. 93
Art. 6.1.13.- SENDEROS TURÍSTICOS	PAG. 97

**ANEXO: DESARROLLO DEL RÉGIMEN NORMATIVO DE LOS USOS EN EL SUELO RÚSTICO**

**TÍTULO SÉPTIMO: REGLAMENTACIÓN GENERAL DE LOS USOS.**

**CAPÍTULO 1. USOS.**

ART.7.1.1.- CONDICIONES DE LOS USOS	PAG. 130
ART.7.1.2.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	PAG. 130
ART.7.1.3.- USOS ESENCIALMENTE URBANOS	PAG. 131
ART.7.1.4.- USO RESIDENCIAL	PAG. 132
ART.7.1.5.- USO TURÍSTICO	PAG. 132
ART.7.1.6.- USO INDUSTRIAL	PAG. 134
ART.7.1.7.- USO TERCIARIO	PAG. 135
ART.7.1.8.- USO DE OCIO	PAG. 135
ART.7.1.9.- USOS ESENCIALMENTE RÚSTICOS	PAG. 136



00005

ART.7.1.10.- USO MEDIOAMBIENTAL	PAG. 136
ART.7.1.11.- USO FORESTAL	PAG. 137
ART.7.1.12.- USO EXTRACTIVO	PAG. 137
ART.7.1.13.- USO HIDROLÓGICO	PAG. 137
ART.7.1.14.- USO AGRARIO	PAG. 137
ART.7.1.15.- USOS GLOBALES MIXTOS	PAG. 138
ART.7.1.16.- USO RECREATIVO	PAG. 138
ART.7.1.17.- USO COMUNITARIO	PAG. 139
ART.7.1.18.- USO DE COMUNICACIONES	PAG. 139
ART.7.1.19.- USO INFRAESTRUCTURAL	PAG. 140
ART.7.1.20.- ÁMBITOS Y TRAMOS DE VÍAS SATURADOS	PAG. 141
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	PAG. 142



00005





## TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES.

### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

#### Art. 1.1.1.- OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL.

1. El objeto del presente Plan General es la ordenación urbanística de la totalidad del territorio municipal de La Guancha, estableciendo el modelo de organización de su territorio y la gestión para su ejecución.

2. En el marco de la legislación urbanística y de los instrumentos de ordenación de rango superior, el Plan General tiene como objeto:

- a) La ordenación estructural del territorio municipal que define el modelo de organización urbanística del mismo y su desarrollo futuro, determinando los elementos de su estructura general y la clasificación, calificación y uso característico del suelo.
- b) La ordenación pormenorizada y las determinaciones e instrucciones para la formulación de ésta por el planeamiento de desarrollo, en aquellos ámbitos en que así se establece.
- c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística necesaria para su ejecución.

3. Estas Normas Urbanísticas Generales contienen la regulación de las determinaciones de ordenación estructural y de los conceptos básicos de carácter general para la aplicación de la ordenación pormenorizada.

4. El presente Plan General de Ordenación se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente contenidas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante (LOTENC), Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), Leyes Territoriales de la Comunidad Autónoma Canaria, así como las demás normas parciales aplicables. En cuanto a las disposiciones reglamentarias en materia de gestión, será de aplicación el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004 de 21 de diciembre). En cuanto al reglamento de planeamiento será de aplicación supletoria el estatal, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en la LOTENC.

Será de aplicación igualmente la ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban Las Directrices de Ordenación General y Las Directrices de Ordenación de Turismo de Canarias.





5. El planeamiento general que se revisa, Normas Subsidiarias de Planeamiento, fue aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 27/02/91. EL actual planeamiento vigente, Normas Subsidiarias, así como sus posteriores modificaciones, revisiones y demás planes de desarrollo de las mismas, no mantienen su vigencia ninguno de sus documentos o determinaciones, quedando en su totalidad explícitamente derogados a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación de La Guancha.

Todo ello, sin perjuicio de que clasificaciones y categorización de suelo, así como determinaciones urbanísticas del planeamiento que se revisa coincidan con las del presente Plan General de Ordenación.

#### Art. 1.1.2.- VIGENCIA Y EFECTOS.

1. El Plan General, una vez aprobado definitivamente, entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación de sus Normas Urbanísticas, en la forma legalmente establecida; y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en este mismo Título y en la legislación urbanística aplicable.

2. La entrada en vigor del Plan General produce los efectos legalmente establecidos, y en concreto los siguientes:

- a) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener información sobre la misma en la forma que determine la legislación aplicable.
- b) La ejecutividad de sus determinaciones, que implica la vinculación de los terrenos y de las instalaciones, construcciones y edificaciones, al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, calificación y ordenación establecida en el Plan General y en los instrumentos que la desarrollen.
- c) La declaración de utilidad pública de los proyectos y obras de ejecución pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación, cuando así se determine; o de imposición de servidumbres, en su caso; y, en general, la habilitación a la administración Pública para llevar a cabo la ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan General.

#### Art. 1.1.3.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderá por Revisión del Plan General la reconsideración de su contenido que afecte sustancialmente a los elementos de la ordenación urbanística estructural o al modelo territorial establecido, debiendo cumplirse, en todo caso, lo establecido en el Art. 46 de la LOTENC.

2. El Plan General podrá revisarse a los ocho años de su vigencia, siempre que se justifique la oportunidad de tal revisión, o en todo caso cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La necesidad de adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial





de ámbito supramunicipal, o a una legislación urbanística sobrevenida. En tales supuestos, la revisión será obligatoria cuando la misma se determine de forma imperativa.

- b) La evolución de las necesidades colectivas de la población o de las circunstancias socioeconómicas del municipio, siempre que de ello se desprenda la conveniencia de reconsiderar, en todo o en parte, la estructura general que contiene el planeamiento.
- c) Si circunstancias sobrevenidas lo justifican por afectar significativamente a los objetivos y criterios determinantes del modelo de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo y así lo acuerda motivadamente en el Pleno el Ayuntamiento.
- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelo rústico en urbanizable.

#### Art. 1.1.4.- MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General cuando no se alteren substancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física, de forma que sea necesaria su revisión global. En cualquier caso, la Modificación se ajustará a lo que se dispone en este artículo y en general, en lo dispuesto en el Art. 46.4 de la LOTENC, y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y, específicamente, en el mantenimiento o mejora de los estándares previstos en cuanto a equipamientos y espacios libres.

#### 2. No se considerarán modificaciones del Plan General:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General.
- b) Los reajustes no substanciales del ámbito de unidades de actuación que se justifiquen motivadamente para desarrollar la ejecución de las mismas, siempre que no supongan cambios de categoría de suelo urbano, ni perjuicios a los propietarios incluidos en dicho ámbito. En todo caso se ajustarán a lo establecido en el art. 23 puntos 7 y 8 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- c) La aprobación de Ordenanzas Municipales que desarrollen contenidos del Plan General, así como del Catálogo de Protección o de las Instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados del Plan General.



3. Toda modificación de los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de las superficies totales previstas anteriormente, en similares condiciones topográficas. Cuando la modificación incremente el volumen edificable de un área se deberán a su vez incrementar los espacios libres públicos en cinco (5) m<sup>2</sup> por cada habitante o plaza alojativa que se aumente.

#### Art. 1.1.5.- OBLIGATORIEDAD.

1. Las determinaciones de este Plan General de Ordenación, obligan por igual tanto al Ayuntamiento y otras Administraciones y entidades públicas como a los particulares.

#### Art. 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN.

1. Las determinaciones del Plan General se contienen en siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Normativa urbanística.
- c) Anexo de instrumentos de desarrollo.
- d) Planos de Ordenación Urbanística.

#### Art. 1.1.7.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.

2. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiéndose a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades de este Plan General expresados en la Memoria Justificativa correspondiente. En caso de duda o imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios.

3. La delimitación gráfica de sectores, polígonos, unidades de actuación, zonas y sistemas de este Plan General, podrán ser precisadas justificadamente por los instrumentos de desarrollo, Planes Parciales o Especiales, etc. que los desarrollen el futuro. En cualquier caso, no se podrán variar las superficies brutas afectadas en más o menos un 5% de lo consignado en la correspondiente ficha, tal como establece el artículo 23 del Reglamento de Gestión.

4. Para los fines previstos en este Plan General de Ordenación, los códigos de identificación de las distintas clases, ámbitos y sectores previstos en los Planos de Ordenación Estructural serán los siguientes:



CLASES	Categorías		
Suelo Urbano.....	.....	SUR	
	Consolidado.....	SUR-C	
	De interés cultural.....	SUR-CUL	
Se desarrolla mediante	{	No Consolidado.....	SUR-NC
		Unidad de Actuación.....	UA
Suelo Urbanizable Sectorizado.....	.....	SUBLE	
	Residencial Ordenado.....	SUBLE-RES-O	
	Residencial No Ordenado.....	SUBLE-RES-NO	
	Industrial-Terciario Ordenado.....	SUBLE-IND-O	
Suelo Rústico.....	.....	RUST	
Valores ambientales	{	Protección Natural.....	AMB { <ul style="list-style-type: none"> <li>1- { T-11 T-0</li> <li>2- Bosques consolidados</li> <li>3- L.I.C. Acantilado de los perros</li> <li>4- Zona costera</li> </ul>
		Protección Paisajística.....	PAI { <ul style="list-style-type: none"> <li>1- Barrancos</li> <li>2- Enclaves y Laderas</li> </ul>
		Protección Costera.....	COS
Valores económicos	{	Protección Agraria.....	AGR { <ul style="list-style-type: none"> <li>AGR1</li> <li>AGR2</li> <li>AGR3</li> </ul>
		Protección Hidrológica.....	PH
		Protección Infraestructuras.....	INF
Formas tradicionales de población rural	{	Asentamiento Rural.....	AR
Suelo Rústico de Protección Territorial		.....	PT
Sistemas Generales.....	.....	SG	
De Red Viaria.....	.....	RV	
De zonas Verdes y Espacios Libres	.....	EL	



De Dotaciones Equipamientos e Infraestructuras:

Deportivo.....	DP	Culturales.....	CL
Otras Infraestructuras.....	OIF	Religioso.....	RL
Sanitario.....	SA	Social.....	SO
Asistencial.....	AS	Cementerios.....	CM
Educativo.....	ED	Abastecimiento y Depuración de Aguas.....	AG
Seguridad y Defensa.....	SD	Administrativo.....	AD
Telecomunicaciones.....	TL	Comercial.....	CO

5. para los fines previstos en este Plan General de Ordenación los códigos de identificación de los distintos ámbitos, sectores, sistemas y zonas previstas en los Planos de Ordenación Pormenorizada serán los siguientes:

**Suelo Urbano Consolidado**

**Edificación Residencial y Compatible**

Edificación Adosada 2 Plantas	AD-2
Edificación Adosada 3 Plantas	AD-3
Edificación Ciudad Jardín 2 Plantas	CJ-2
Edificación Ciudad Jardín 3 Plantas	CJ-3
Jardín Delantero	.....
Edificación abierta	EA-2

**Edificación Industrial y Compatible**

Edificación Adosada	AD-I
Edificación Abierta	EA I





**Suelo Urbano No Consolidado, se desarrolla mediante:**

Unidades de Actuación Residencial UA

**Dotaciones y Equipamientos Locales**

Dotaciones.....	DOT
Equipamientos.....	EQP
Administrativo.....	AD
Social.....	SO
Sanitario.....	SA
Asistencial.....	AS
Educativo.....	ED
Culturales.....	CL
Deportivo.....	DP
Comercial.....	CO
Religioso.....	RL
Cementerios.....	CM
Telecomunicaciones.....	TL
Infraestructuras.....	OIF
Abastecimiento y Depuración de Aguas	AG
Seguridad y Defensa.....	SD
<b>Zonas Verdes y Espacios Libres</b>	<b>EL</b>
<b>Edificios Catalogados</b>	<b>C</b>

El resto de códigos son iguales que en los Planos de Ordenación Estructural.

**Art. 1.1.8.- EL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y LAS ORDENANZAS MUNICIPALES.**

1. En estas Normas Urbanísticas no se contemplan aspectos que han quedado perfectamente regulados por el REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS (Decreto 183/2004, 21 de Diciembre de 2004). En este sentido no se incluye el desarrollo del Plan General de Ordenación según Regímenes del Suelo, los sistemas de actuación, etc. Igualmente no figuran aspectos relativos a la Información y Vigilancia del Planeamiento, Documentación para la solicitud de licencias, procedimiento para su obtención, plazo y caducidad de las mismas, etc.
2. Igualmente, tal como establece el art. 40 de la LOTENC, los instrumentos del planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. Estas ordenanzas se aprobarán y modificará, de acuerdo con la legislación de régimen local.



## TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

#### Art. 2.1.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El territorio ordenado por el Plan General de Ordenación de La Guancha clasifica a efectos del Régimen Jurídico en **Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico**; de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II el Título II de la LOTENC. La delimitación de estos tipos de suelo se hace en los planos de Clasificación del Territorio Municipal (Ordenación Estructural).

2. El **Suelo Urbano** comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos establecidos en el Art. 50 de la LOTENC para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.

3. Tienen la consideración de **Suelo Urbanizable** aquellos recintos susceptibles de incorporarse al proceso de urbanización durante la vigencia temporal que se establece para este Plan General. Todo el Suelo Urbanizable recogido por el presente Plan General se considera **Sectorizado**, a los efectos de los derechos y deberes a los que hacen referencia los Art. 68 y siguientes de la LOTENC. El Suelo Urbanizable podrá estar directamente ordenado por el Plan General o pasar a considerarse como Ordenado a través de la Redacción y Aprobación del Plan Parcial correspondiente. En último lugar, podrá a formar parte del Suelo Urbano Consolidado una vez cumplidas las obligaciones a que hace referencia el Art. 71 de la LOTENC.

4. El **Suelo Rústico** comprende el resto de superficies del municipio que deben de preservarse por motivos ambientales, de conservación de la estructura productiva agraria tradicional o que en cualquier caso, no son necesarios para cubrir la demanda edificatoria prevista en los próximos años, o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido, tal como señala el Art. 54 de la LOTENC.

#### Art. 2.1.2.- CATEGORIZACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

1. Cada clase de suelo se divide, en las categorías que se determinan en estas Normas Urbanísticas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso, atendiendo a las denominaciones que establece la LOTENC en el Capítulo II de su Título II.

2. En **Suelo Urbano** se establecen las categorías de **Consolidado y No Consolidado**, integrando en el primero a aquellas superficies que cuentan con todos los servicios y en el segundo al resto del suelo delimitado que se encuentra afectado por ámbitos de gestión y ejecución remitida a **Unidades de Actuación**.





Una parte del suelo urbano consolidado se ha categorizado como suelo de Interés Cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico. Este suelo coincide con el casco tradicional de La Guancha, se ha remitido a un Plan Especial de Protección.

3. El **Suelo Urbanizable**, en este Plan General, se categoriza únicamente como **Sectorizado** por haberse producido la delimitación de sectores. Se regula según lo establecido en el Art. 53 de la LOTENC.

Los sectores en que se divide el **Suelo Urbanizable Sectorizado** pueden incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:

- a) **Suelo Urbanizable Ordenado**, integrado por aquellos sectores que cuentan con ordenación pormenorizada, realizada directamente por el Plan General, o que cuentan con plan parcial aprobado y el Plan General asume las determinaciones urbanísticas del mismo.
- b) **Suelo Urbanizable No Ordenado**, integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada.

4. El **Suelo Rústico** clasificado en este Plan General se subdivide en las siguientes categorías de las señaladas en el Art. 55 de la LOTENC.

- a) Entre los que tiene valores naturales o culturales que precisan protección ambiental:
  - **Suelo Rústico de Protección Natural**. Dentro de este suelo se han establecido cuatro subcategorías:
    - Suelo Rústico de Protección Natural 1. Comprende los terrenos de los Espacios Naturales Protegidos, T-0 Parque Nacional del Teide y T-11 Parque Natural de Corona Forestal.
    - Suelo Rústico de Protección Natural 2. Incluye los terrenos de bosques consolidados que no se encuentran en los Espacios Naturales Protegidos.
    - Suelo Rústico de Protección Natural 3. Incluye el L.I.C. Acantilado Costero de los Perros.
    - Suelo Rústico de Protección Natural 4. Incluye la zona costera del municipio.
  - **Suelo Rústico de Protección Paisajística**. Incluye aquellas áreas que tienen una destacada presencia en la definición del paisaje del municipio, fundamentalmente zonas de barrancos con vegetación característica y enclaves o laderas que conservan la vegetación propia del terreno natural.



- **Suelo Rústico de Protección Costera.** En el que se incluyen los terrenos de dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y protección. La adscripción a esta categoría específica será compatible en este Plan General con Suelo Rústico de Protección Agraria y de Protección Natural.
- b) Terrenos que precisan protección por sus valores económicos por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras.
- **Suelo Rústico de Protección Agraria.** Para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola o ganadero. Las ordenanzas municipales podrán establecer regulaciones especiales para distintas situaciones del suelo rústico de protección agraria.  
  
En este Plan se han establecido tres subcategorías de Suelo Rústico de Protección Agraria: 1, 2, y 3 en función de las distintas regulaciones que se establezcan para cada subcategoría.
  - **Suelo Rústico de Protección Hidrológica.** Para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.
  - **Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.** Para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.
- c) Cuando en los terrenos existen formas tradicionales de poblamiento rural.
- **Suelo Rústico de Asentamiento Rural.** Referido a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
- d) **Suelo Rústico de Protección Territorial.** Para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.



## CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

### Art. 2.2.1.- ÁMBITOS URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN.

1. El Plan General delimita ámbitos urbanísticos de ordenación dentro del suelo urbano, del urbanizable, y en supuestos concretos del suelo rústico, a los efectos de definir de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos, con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación pormenorizada o las establecidas para su posterior concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada, en su caso, en los de Clasificación del Suelo y Estructura General, y su regulación específica se contiene en estas Normas Urbanísticas, en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo.

### Art. 2.2.2.- ORDENACIÓN EN SUELO URBANO.

#### 1. Áreas de Ordenación.

Todo el suelo urbano se divide en Áreas de Ordenación, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito o núcleo diferenciable. La delimitación de las Áreas se ha realizado atendiendo al reconocimiento de los núcleos preexistentes, de los que provienen de actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y los que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación.

Estas Áreas de Ordenación pueden incluir suelos urbanos consolidados y no consolidados por la urbanización o la edificación, en cuyo caso se delimita también el ámbito de gestión correspondiente.

Cuando así se determina, las Áreas de Ordenación pueden incluir o coincidir con alguno de los otros ámbitos definidos en los números siguientes de este artículo, dependiendo de si se establece directamente la ordenación pormenorizada, si se remite a un instrumento ya existente o si queda sujeta a la formulación de un instrumento de desarrollo.

#### 2. Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo

En los supuestos de suelo urbano no ordenado de forma pormenorizada, o que precisa de un estudio específico para su correcta ordenación o para la adaptación de la misma, o bien cuando resulta necesario la mejora de las condiciones ambientales del medio urbano o cuando deben regularse aspectos de carácter sectorial. El Plan General delimita ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, para su ordenación podrá ser a través de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, estableciendo en la ficha correspondiente las



determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, para la formulación de tales instrumentos.

### 3. Supuestos de Tratamiento Específico.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada se señalan las parcelas para las que ha sido necesario definir de forma específica las determinaciones aplicables. Tal tratamiento específico se contiene en las fichas correspondientes del Anexo de Instrumentos de Desarrollo. En estos ámbitos, los parámetros y condiciones de la edificación y de los usos establecidos en las Normas Urbanísticas se aplican de forma subsidiaria para lo no contenido en las fichas correspondientes.

#### Art. 2.2.3.- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.

1. Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados se consideran ámbitos de ordenación, tanto los ya ordenados como los no ordenados sujetos a planeamiento de desarrollo. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación. Sus respectivos usos característicos se establecen tanto en dichos planos como en las fichas correspondientes del Anexo de Instrumentos de Desarrollo.

##### a) Sectores de Suelo Urbanizable Ordenados.

Integrado por aquellos sectores que cuentan con ordenación pormenorizada, realizada directamente por el Plan General, o que cuentan con plan parcial aprobado y el Plan General remite a dicho instrumento la ordenación pormenorizada.

##### b) Sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado.

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado para los que el Plan General no establece su ordenación pormenorizada, se desarrollará ésta a través del pertinente Plan Parcial, que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, que se establecen en la ficha correspondiente del sector contenida en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo; y mediante el procedimiento legal de aplicación.

#### Art. 2.2.4.- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

##### 1. Ámbitos de Espacios Naturales Protegidos.

En los Planos de Ordenación Estructural se diferencia de forma clara y precisa los terrenos sujetos a un régimen de protección ambiental declarado legalmente, por lo que su ordenación será la que establezcan los pertinentes instrumentos ambientales o de ordenación de los recursos naturales. Hasta que se produzca la entrada en vigor de dichos instrumentos será de aplicación con carácter transitorio lo establecido en estas normas.



**2. Ámbitos de Asentamientos Rurales.**

En el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación del suelo y en los correspondientes de Ordenación Pomenorizada se delimitan los ámbitos de suelo rústico calificados como Asentamientos Rurales, estableciéndose la ordenación pomenorizada de los mismos.

**3. Ámbitos de Protección de Infraestructuras.**

Los terrenos de suelo rústico adscritos a la categoría de Protección de Infraestructuras se consideran ámbitos de ordenación y su regulación se contiene en estas Normas y en la legislación sectorial que resulte de aplicación en cada caso.

**4. Ámbitos de Proyectos de Actuación Territorial y de Calificaciones Territoriales.**

Se considerarán Ámbitos de Ordenación en suelo rústico los que delimiten los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales que se autoricen por el órgano competente de acuerdo a la legislación urbanística y a lo contenido en estas Normas.



### **CAPÍTULO 3. FUNCIÓN DEL SUELO EN LA ORDENACIÓN.**

#### **Art. 2.3.1.- ÁMBITOS DE SISTEMAS GENERALES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**

1. El Plan General de Ordenación define el conjunto de Sistemas en relación a su función respecto a la ordenación general del Territorio y de acuerdo a lo especificado en el Art. 32 de la LOTENC.
2. Se califican como Sistemas Generales aquellos suelos de interés general con los que se permitirá conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, espacios libres, equipamientos y servicios, y que, en su conjunto, configuran la estructura general y orgánica del territorio u ordenación estructural.
3. Para el Municipio de La Guancha se determinan las áreas afectas a los Sistemas Viales, de Espacios Libres, de Equipamientos y de Infraestructuras que podrán ser Generales o Locales, atendiendo al alcance supramunicipal o municipal de los servicios ofertados.
4. El presente Plan General distingue, a su vez para el Suelo Urbano, los Sistemas y Zonas aplicables. Se entiende por zona la extensión de suelo, continua o discontinua sujeta a un *régimen normativo uniforme que se relaciona con una tipología edificatoria concreta y diferenciada.*

#### **Art. 2.3.2.- EL RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

1. Los bienes correspondientes a los distintos Sistemas Generales son de naturaleza pública.
2. El suelo comprometido en la ejecución e implantación de los distintos Sistemas Generales se obtendrán a través de Expropiación como Sistema Público de Ejecución en el caso de no estar adscritos a sectores de suelo urbanizable.
3. En el caso de que el presente Plan General de Ordenación incluya o adscriba alguna pieza perteneciente a los distintos Sistemas Generales dentro de ámbitos de Suelo Urbano o Urbanizable, los propietarios tendrán que ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para la ejecución de los sistemas generales, tales como vías, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, dotaciones culturales y los precisos para la instalación y funcionamiento de las restantes infraestructuras y servicios públicos.

#### **Art. 2.3.3.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.**

1. Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, el Plan General de Ordenación distingue entre sistemas generales y sistemas locales.

Son sistemas generales aquellos cuya área de influencia se entiende a todo el suelo municipal y pueden tener repercusión en otros municipios limítrofes o en conjunto de la isla.



Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

La determinación de sistemas generales y locales se hace en los planos de ordenación y de acuerdo con los preceptos de estas Normas Urbanísticas.

2. El Plan General de Ordenación determina en su totalidad los sistemas generales y así mismo, los sistemas locales para Suelo Urbano. Los sistemas se grafían en los planos de Clasificación del Suelo, y en los planos de Zonificación Pormenorizada del Suelo Urbano.

La determinación de los suelos adscritos a sistemas locales se realizará, llegando el caso, en los Planes Parciales y en Los Planes Especiales que desarrollen este Plan General, atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en las Normas Urbanísticas y en su Fichero anexo para cada ámbito o sector.

3. En general, el Suelo destinado a Sistemas Generales, en el caso de que no sea ya de titularidad pública, se obtendrá por el sistema de expropiación, excepto en el caso de que se contemple de otra manera en el desarrollo de otras figuras de planeamiento de rango inferior como Planes Parciales, Unidades de Actuación, etc.

Cuando se indique expresamente la posición, tamaño o uso de los sistemas locales en los sectores sujetos a un posterior Plan Parcial o Especial, éste deberá mantener la previsión, sin perjuicio de contemplar las dotaciones correspondientes según establece la legislación urbanística vigente.

#### Art. 2.3.4.- SISTEMA VIARIO.

1. El sistema viario incluye:

- a) Las Carreteras Regionales, Insulares y Municipales, así como los caminos rurales que comunican los distintos núcleos definidos en los planos de Clasificación del Territorio Municipal.
- b) Vías Urbanas de Estructura, que conforman la red primaria de comunicación y que permiten por su forma, dimensión y alcance la absorción de los tráficos de enlace entre los núcleos urbanos y dentro de ellos.
- c) Las Calles y Pasajes peatonales definidos en los planos de Zonificación Pormenorizada de los núcleos urbanos.

2. En general, tendrán consideración de sistemas generales las vías incluidas e el primero y segundo apartado del número anterior. Las Carreteras quedarán sujetas a las determinaciones que establece la *Ley 9/91 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias* (en adelante LC) y su Reglamento de desarrollo posterior, *Decreto 131/95 de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias* (en adelante RCC), en lo referente a su construcción, financiación, uso y explotación.

Se ha previsto en este Plan General las franjas de protección reguladas en sus artículos 24 y



25 referentes a dominio público, servidumbre y afección.

Los futuros enlaces y cruces en las nuevas vías previstas se adaptarán a lo definido en su Proyecto correspondiente, teniendo el carácter de indicativo el diseño dibujado en los Planos de Zonificación Pormenorizada.

3. Tendrán la consideración de sistemas generales las Carreteras Regionales, Insulares y Municipales, así como las Vías Urbanas de Estructura (Avenidas) que se señalen en el Plano de ordenación. El resto de calles, aparcamientos y peatonales en Suelo Urbano serán sistemas locales, y todas aquellas que se incorporen como consecuencia del desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

4. El diseño y las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, su función territorial o urbana, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes.

5. Las Vías de Acceso Principal integradas dentro del Sistema General Viario que deban realizarse en desarrollo de este planeamiento no podrán tener una sección inferior a 12 metros con dos carriles de tránsito de tres metros como mínimo. Las Vías de Tránsito Inferior deberán tener un ancho superior a 9 metros con un carril de tránsito y franja de aparcamiento, debiendo permitirse la plantación de arbolado en una de las aceras al menos. Los Senderos de circulación peatonal exclusiva tendrán una sección transversal mínima de 3 metros.

6. Los suelos edificables colindantes a la carretera actual C-820 y a la futura Autopista TF-5 (cierre del anillo insular de carreteras) deberán pedir autorización al organismo titular de la carretera, antes de iniciar cualquier edificación.

La Línea Límite de Edificación, de acuerdo con la legislación de Carreteras de Canarias, debe situarse, medido desde las aristas exteriores de sus calzadas (línea blanca del borde), como mínimo a 35m en el caso de la autopista y de 25m con respecto a la C-820.

No debe interpretarse que coincide necesariamente el borde del suelo rústico de protección de infraestructuras con la línea de edificación de suelos urbanos o urbanizables.

7. El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras ha de incluir las zonas de dominio público de las carreteras (franja de 8m de anchura contado a partir del pie de los terraplenes o desmontes o muros de contención en su caso), lo que debe respetarse en las proximidades del SUR-NC UA-5 "Las Ánimas" en el barrio de Las Cucharas y en el asentamiento rural de Las Crucitas. Igualmente se tendrá en cuenta en el SUBLE-IND-O N°4 La Yegua.

#### Art. 2.3.5.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

1. Constituyen el Sistema de Equipamientos aquellas superficies que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población.







Tienen consideración de sistemas locales todos aquellos suelos destinados a dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector urbano. Las distintas dotaciones pertenecientes al Sistema de Equipamientos podrán ser de titularidad pública o privada. Para diferenciarlos se ha denominado dotaciones cuando son de titularidad pública y equipamientos cuando es de titularidad privada.

2. la construcción de edificios sobre las parcelas calificadas para albergar equipamientos y dotaciones se registrará por las siguientes condiciones:

- a) El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento.
- b) Los Equipamientos, salvo expresión en contrario, se albergarán en edificaciones que respeten los parámetros de los tipos edificatorios de la zona, los cuales no podrán superarse.

#### Art. 2.3.6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

1. Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de Parques, Plazas y Jardines urbanos públicos. Los parques urbanos tienen la consideración de Sistema General. Se diferencian de los jardines urbanos por el carácter local de éstos, más relacionados con determinados barrios o sectores, así como por su tamaño y especificaciones.

2. El Plan General de Ordenación de La Guancha delimita las áreas reservadas a Parques en Suelo Urbano.

Las Plazas y Jardines urbanos de carácter público se delimitan también para Suelo Urbano, y parcialmente en el Urbanizable. Los Planes Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el Sistema de Espacios Libres, de acuerdo con los requerimientos de la LOTENC y lo fijado en este Plan para cada sector.

3. Los Parques, Plazas y Jardines públicos habrán de ordenarse con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o mantenimiento de parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo.

4. También se admitirán las edificaciones destinadas al uso cultural y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o servicios, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 10% de la superficie del parque en servicio en el momento de proyectarlas. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros.

5. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) de los espacios ajardinados de las áreas de parques y jardines, pero en ningún caso, se admitirán aprovechamientos edificables del suelo o el subsuelo.



**Art. 2.3.7.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.**

1. El sistema de Infraestructuras y Servicios Urbanos se refiere al conjunto de las diferentes redes de infraestructura de suministro para las cuales deben existir las reservas del suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen
2. En el caso de que se hiciera necesaria la instalación de alguno de estos servicios para los que no existiera una reserva de suelo específica, este se podrá situar en Suelo Rústico siguiendo la tramitación a que hace referencia la LOTENC. En particular mediante un Plan Territorial Especial, de acuerdo al Art.23.3 cuando se trate de infraestructuras de alcance supramunicipal y mediante un Proyecto de calificación Territorial de acuerdo al Art. 27 cuando se trate de actuaciones puntuales.
3. La red municipal de saneamiento será separativa, de forma que las aguas pluviales tengan una red independiente.  
  
Con carácter general se impone la obligatoriedad de disponer soluciones de Drenaje Territorial en orden a derivar las aguas pluviales a los cauces. Todas estas obras contarán con la preceptiva Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas.
4. Las redes de riego de calles y jardines públicos, tendrán su trazado independiente de la red de suministro, de forma que pueda utilizarse para el riego el agua depurada.
5. El alumbrado público deberá cumplir la Ley del cielo de Canarias.



**CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.****Art. 2.4.1.- DEBERES, DERECHOS Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS.**

1. Los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, los siguientes:

- a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que contengan la ordenación pormenorizada y los proyectos o instrumentos de gestión urbanística que requiera la ejecución del planeamiento.
- b) El cumplimiento efectivo de las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos afectados por viales, dotaciones y equipamientos y de los necesarios para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, la compensación económica de su valor urbanístico.
- c) La ejecución de las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento, o en su caso, el pago de las cuotas de urbanización que correspondan.
- d) La sujeción del uso de los terrenos y las edificaciones a las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística pormenorizada o específica, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
- e) El cumplimiento de los plazos previstos y la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones.

3. Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tienen el deber de conservar las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.

4. Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo y de las construcciones y edificaciones los establecidos en la legislación urbanística, según la clase y categoría de suelo de que se trate.

**Art. 2.4.2.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.



2. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

3. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo, no incluye la edificabilidad correspondiente a las Dotaciones Públicas, pero sí la asignada a los equipamientos privados.

4. El aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto de Actuación o Calificación Territorial, debiendo realizar las cesiones o compensaciones a favor del Ayuntamiento que se definen expresamente en estas Normas, y -de ser mayores- las que se determinen por la legislación urbanística o las que se especifiquen en la propia resolución autorizante, así como las otras obligaciones que puedan establecerse en cada caso.

#### Art. 2.4.3. APROVECHAMIENTO MEDIO (AM).

1. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de las dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total de la unidad o del sector, excluidos -en su caso- los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por Sistemas Generales adscritos al mismo. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

2. Las fichas o cuadros contenidas en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo de las diferentes Unidades de Actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan General y los no ordenados, aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades y sectores delimitadas en cada área.

#### Art. 2.4.4. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN (ASA).

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá -en su caso- ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos afectados por viales y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas.



2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible en apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o -en su caso- ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad o sector deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

4. En las Unidades de Actuación preexistentes y en los sectores de suelo urbanizable ordenado el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales sectores se han desarrollado en cada caso.

#### **Art. 2.4.5. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.**

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado será la cesión obligatoria y gratuita, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, de la superficie de suelo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General. En algunos casos podrá compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente.

2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal del suelo.

3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento se ajustarán a lo establecido en el artículo 71 de la LOTENC.

#### **Art. 2.4.6. LIMITACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL.**

1. Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos o actividades a implantar en ellos, deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.

2. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y en sus servidumbres se ajustarán a lo dispuesto en el Título II,





Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas, y en los preceptos correspondientes de su Reglamento.

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre, en las siguientes condiciones:

- a) Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- b) Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
- c) Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.
- d) Las instalaciones de tramitación de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44 de la Ley de Costas.

3. Los usos e instalaciones en las zonas de dominio público de carreteras y sus servidumbres se ajustarán a la legislación aplicable.

4. Los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico declarados como tales en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, producirá los efectos regulados en dicho texto legal según el bien protegido de que se trate.

#### Art. 2.4.7. LÍMITES A LA UTILIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

1. Para la aplicación y el desarrollo de las determinaciones de este Plan General de Ordenación, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones genéricas del suelo, salvo que la ordenación pormenorizada disponga expresamente otras condiciones.

- a) Los terrenos con pendientes media igual o inferior al 20% se consideran con aptitud urbanística normal. Los terrenos con pendientes medias comprendidas entre el 20% y el 50% se consideran con aptitud urbanística reducida.
- b) Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 50%, son intrínsecamente no aptos para la urbanización y determinarán la calificación, en su caso, como espacios libres de protección, no computables respecto a los estándares mínimos a cumplir respecto a ellos, salvo que para determinaciones usos y edificaciones se consideren criterios más restrictivos.



## TÍTULO TERCERO: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.

### CAPÍTULO 1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN: DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 3.1.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, sus características funcionales o el ámbito en el que inciden. Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas Urbanísticas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano que se determinan.

#### Art. 3.1.2. PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN.

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable o de los ámbitos de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada o en los que se ha de proceder a su reforma interior o renovación urbana, salvo que a su vez se haya determinado la redacción de Estudios de Detalle que la complementen.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, conteniendo su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que procedan.

#### Art. 3.1.3. PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN.

1. Los Planes Especiales de Ordenación son Instrumentos de Ordenación Urbanística que desarrollan o completan las determinaciones de los Planes Generales, ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado, tal como establece el art. 37 de la LOTENC. Se ordenarán mediante Planes Especiales los Sistemas Generales que no estén ordenados pormenorizadamente por este Plan General.



2. Los Planes Especiales podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar las determinaciones de ordenación pomenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.

3. También podrán tramitarse Planes Especiales, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental; y por el planeamiento insular o territorial; para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada, sobre los que tengan competencia tales instrumentos. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pomenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial.

4. Planes especiales de este Plan general.

**a) Plan especial de edificaciones sometidas al régimen de fuera de ordenación**

Para cumplimentar lo dispuesto en la ley 4/2006, de 22 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación y su correspondiente Catálogo de edificaciones sometidas al régimen fuera de ordenación, con el siguiente contenido y determinaciones:

1. Estudio de las características de la edificación y de las formas de asentamiento residencial, y de las posibilidades de disminución del impacto paisajístico.
2. El Plan Especial regulará el régimen legal de fuera de ordenación, desarrollando y completando las determinaciones del Plan General, y diferenciando el régimen jurídico de aplicación en atención a las circunstancias urbanísticas concurrentes y al grado de discrepancia con la legalidad y con las determinaciones del planeamiento territorial y del Plan General.
3. El Catálogo incluirá la identificación y documentación gráfica de todas aquellas edificaciones que puedan ser sometidas a procesos de regularización, diferenciando las que hayan quedado incluidas en núcleos de suelo urbano, en sectores de suelo urbanizable o en asentamientos rurales delimitados, en virtud del Plan General de Ordenación, y distinguiendo las siguientes situaciones:

- Edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero.
- Edificaciones censadas al amparo de la Disposición Adicional Primera TRLOTENC.
- Edificaciones censadas al amparo de la Ley 4/2006, de 22 de mayo.
- Edificaciones que, aún contando con los correspondientes títulos habilitantes, hayan quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad sobrevinida con el nuevo planeamiento.



**b) Plan especial de Protección del casco histórico de La Guancha**

Los objetivos de este plan especial de protección se pueden concretar en:

- Proteger y conservar el Patrimonio histórico.
- La recuperación de la actividad residencial y productiva y su complejidad funcional y social.
- La peatonalización de algunas zonas
- Mejorar la morfología arquitectónica, el paisaje urbano y los niveles de urbanización.
- Sobre todo ordenar el interior de las manzanas y todo el conjunto de pasajes, peatonales y calles, integrando el paisaje rural que se conserva dentro de las manzanas citadas.

**c) Plan Especial de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua en el marco municipal.**

Este Plan Especial tiene por objeto, profundizar en el análisis de los recursos, demandas, dotaciones e instalaciones necesarias para garantizar la sostenibilidad de los sistemas municipales de abastecimiento y saneamiento, y su interconexión con los sistemas comarcales de producción industrial de agua (agua desalada y agua reciclada) y de depuración.

De este modo, se determinarán las reservas de suelo para las infraestructuras necesarias y la programación económico-financiera de las actuaciones precisas. Para los sectores de suelo urbanizable, ámbitos de suelo urbano no consolidado y para la estimación general del municipio, se hará una reserva de agua potable de 1 m<sup>3</sup>/habitante.

Este Plan estudiará de forma detallada el suelo rústico de protección Hidrológica de forma que pueda proponer mejoras, deslindes y usos en los cauces y zona de servidumbres de acuerdo a los objetivos y la legislación que regula este tipo de suelo.

El citado Plan Especial deberá contar con informe preceptivo de coherencia con la planificación hidráulica insular.

Se establece un plazo máximo de dos (2) años para la aprobación definitiva de este Plan Especial, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación que desarrolla.

**Art. 3.1.4. ESTUDIOS DE DETALLE**

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta.



2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas legalmente.

#### **Art. 3.1.5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS.**

1. La normativa urbanística y las determinaciones de protección contenidas en este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:

- a) Catálogo de Protección.
- b) Ordenanzas de Edificación.
- c) Ordenanzas de Urbanización.
- d) Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

2. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define para cada uno de ellos en los Títulos correspondientes de estas Normas Urbanísticas, así como en la legislación aplicable.

#### **Art. 3.1.6. PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL Y CALIFICACIONES TERRITORIALES.**

1. Los Proyectos de Actuación Territorial son instrumentos de Ordenación Territorial de carácter excepcional que por razones de interés general justificado, legitiman las obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviese específicamente prohibidas por el planeamiento, según establece el art. 25 y 26 de la LOTENC.

2. La Calificación Territorial es un instrumento de Ordenación Territorial, que ultimara el régimen urbanístico de suelo rústico definido, en este caso, por el Plan General, complementando la calificación del suelo por éste establecida, referido a un terreno concreto donde se va a implantar un proyecto de edificación determinado o un uso objetivo del suelo, que no se encuentre entre los prohibidos por el Plan General.

3. Los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales en Suelo Rústico, a los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de instrumentos de ordenación pormenorizada del ámbito en el que inciden o al que afectan, y de proyectos básicos de ejecución de las edificaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan implantar en ellos. Su contenido deberá resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la legislación



urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones y especificaciones que -en su caso- se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de Actuación Territorial o el documento de Calificación Territorial, deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretende materializar, y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.

4. Los Proyectos de Actuación Territorial y los documentos de Calificación Territorial deberán cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas por la legislación aplicable, por los instrumentos de ordenación territorial y por el planeamiento general del Municipio.

5. Se establecen como condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal las siguientes:

- a) Las intervenciones edificatorias se hará, con arquitectura contemporánea que no imiten arquitecturas tradicionales presuntamente canarias.
- b) Las edificaciones que recojan las nuevas funciones a que vayan destinadas, no imitarán edificaciones destinadas a otras funciones muy diferentes, como iglesias, conventos, caseríos tradicionales, etc.
- c) Los materiales empleados tendrán texturas y colores que se integren en el paisaje en el que se ubiquen. Se empleará para muchos de los elementos de la edificación piedra natural del lugar.
- d) La vegetación se incluirá como parte fundamental del proyecto, debiéndose emplear vegetación y árboles propios de la zona.
- e) La iluminación deberá cumplir la Ley del cielo de Canarias.
- f) La depuración de las aguas residuales será completa, debiéndose reutilizar el agua depurada para los jardines y vegetación del entorno.
- g) Se valorará muy positivamente el uso de energías renovables.



## TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES Y ZONAS O TIPOS DE EDIFICACIÓN.

#### Art. 4.1.1. DEFINICIÓN Y NORMAS GENERALES.

##### 1. Suelo Urbano.

Este Plan General de Ordenación clasifica como Suelo Urbano los terrenos que por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, estén ya transformados por la urbanización por contar con los servicios urbanísticos básicos a los que hace referencia el Art. 50 de la LOTENC, o estar ya consolidados por la edificación por ocupar ésta, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo a la ordenación de este Plan General.

Igualmente serán Suelo Urbano los terrenos que en ejecución de este Plan General hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

##### 2. Suelo Urbano Consolidado.

Está integrado por el suelo ya transformado por la urbanización según lo establecido en el punto anterior, que además cuenta con la pavimentación de la calzada, el encintado de acera y alumbrado público.

Dentro de este suelo se ha delimitado **suelo de interés cultural** coincidiendo con el ámbito del Plan Especial de Protección del casco histórico de La Guancha.

##### 3. Solar.

Tendrá la consideración de solar las parcelas en Suelo Urbano Consolidado. Antes de edificar, tendrá que estar definida la alineación y rasante.

##### 4. Suelo Urbano No Consolidado.

Está constituido por el restante suelo urbano que no cumple con los requisitos establecidos para el Suelo Urbano Consolidado.

El Suelo Urbano No Consolidado se ha integrado para su desarrollo en unidades de actuación cuyas fichas se incluyen en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo.

##### 5. Unidades de Actuación.

Las cesiones obligatorias y gratuitas en las Actuaciones en Suelo Urbano se determinarán en las fichas de las correspondientes unidades y comprenden, de acuerdo con la ordenación urbanística y el Art. 72.2 de la LOTENC las siguientes:

- a) El suelo destinado a viales locales.
- b) El suelo destinado a parques y jardines públicos.

- c) El suelo destinado a dotaciones públicas (deportivas, de recreo, culturales, docentes, etc.) y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- d) El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales

**6. En aquellos suelos urbanos que sean atravesados por cauces hidráulicos:**

a) La Ordenación Pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando -con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.

Asimismo dicha Ordenación Pormenorizada garantiza la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.

b) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Asimismo, las obras en las márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

c) Los terrenos de la trama urbana coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a **Espacios Libres de Protección de Barrancos** que deberán cumplir las condiciones explicitadas en los apartados precedentes a) y b).

d) En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal, dentro del suelo urbano, podrán proponer el reajuste geométrico de las trazas y/o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien deberá aprobar -si fuere procedente- los extremos anteriores.

e) En el Suelo Urbano se podrá proponer la canalización de los cauces, para un periodo de retorno de 500 años (T=500), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas. La superficie de los cauces deberá considerarse como **Espacios Libres de Protección de Barrancos**.



f) En las zonas de suelo urbano donde pase algún cauce no catalogado como público, se propone desde el Plan General, su canalización soterrada por vías públicas mediante obras municipales. Estas obras deberán contar con la supervisión y la preceptiva Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas. Se han señalado con una línea discontinua en los planos de ordenación pormenorizada.

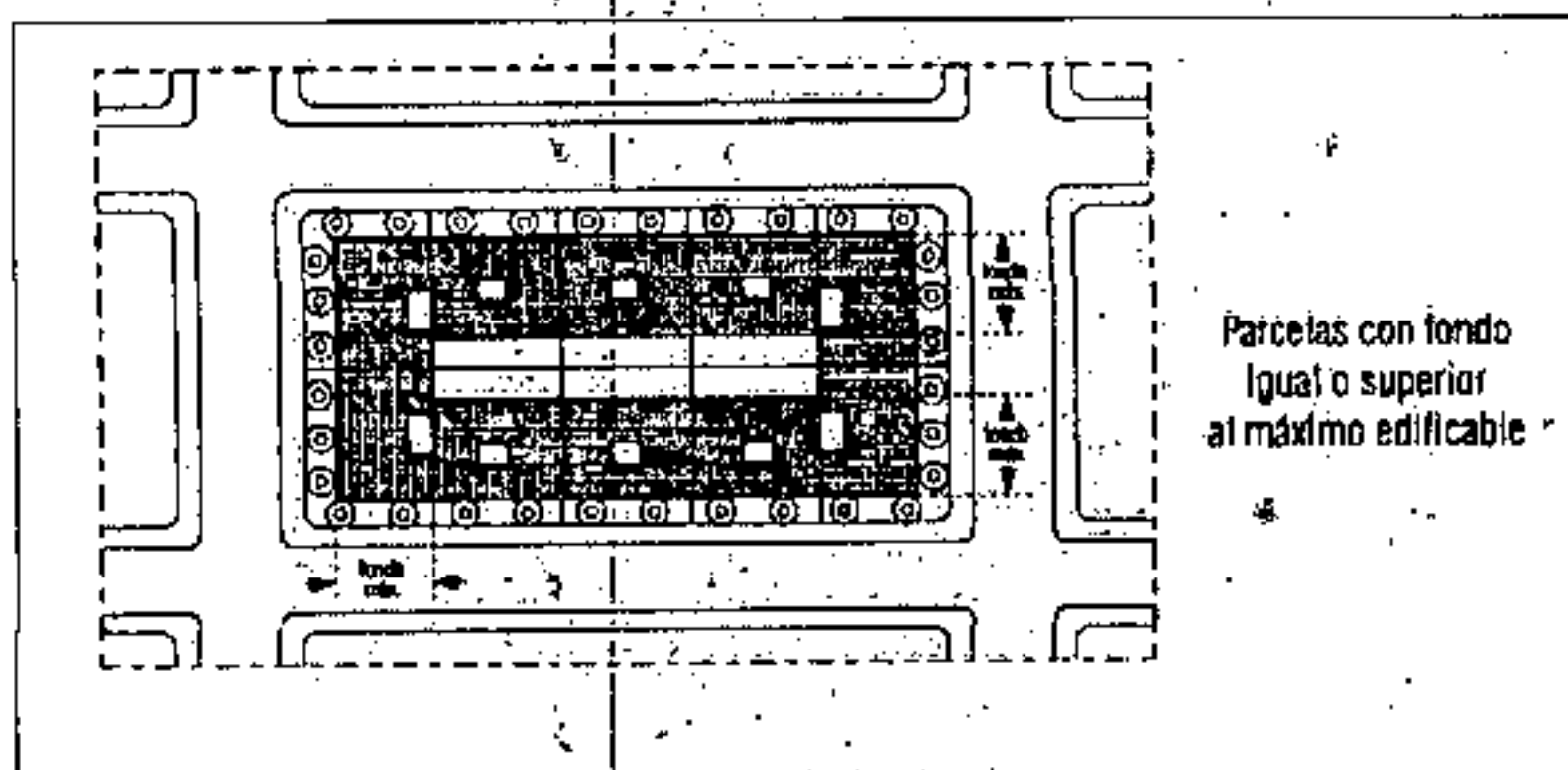
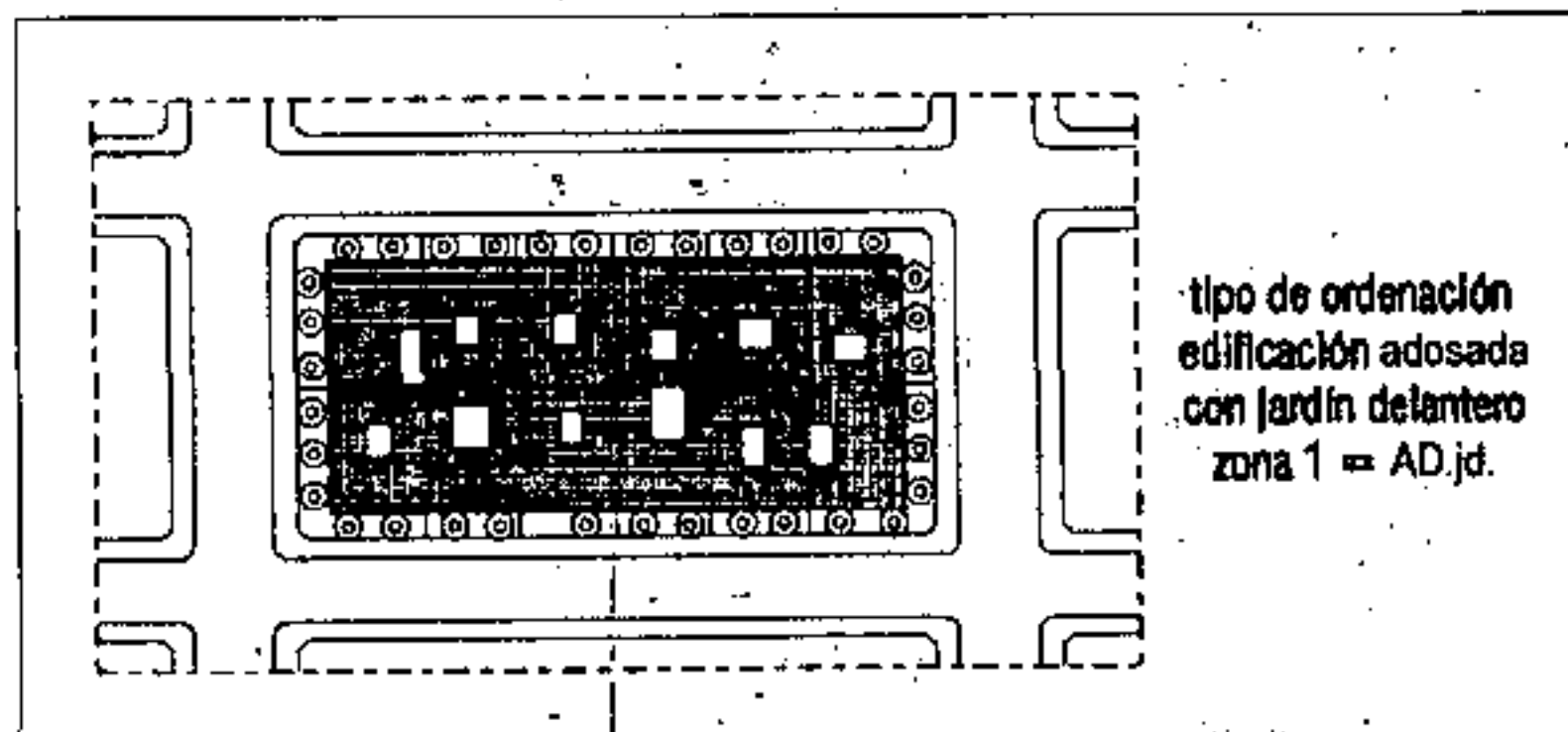
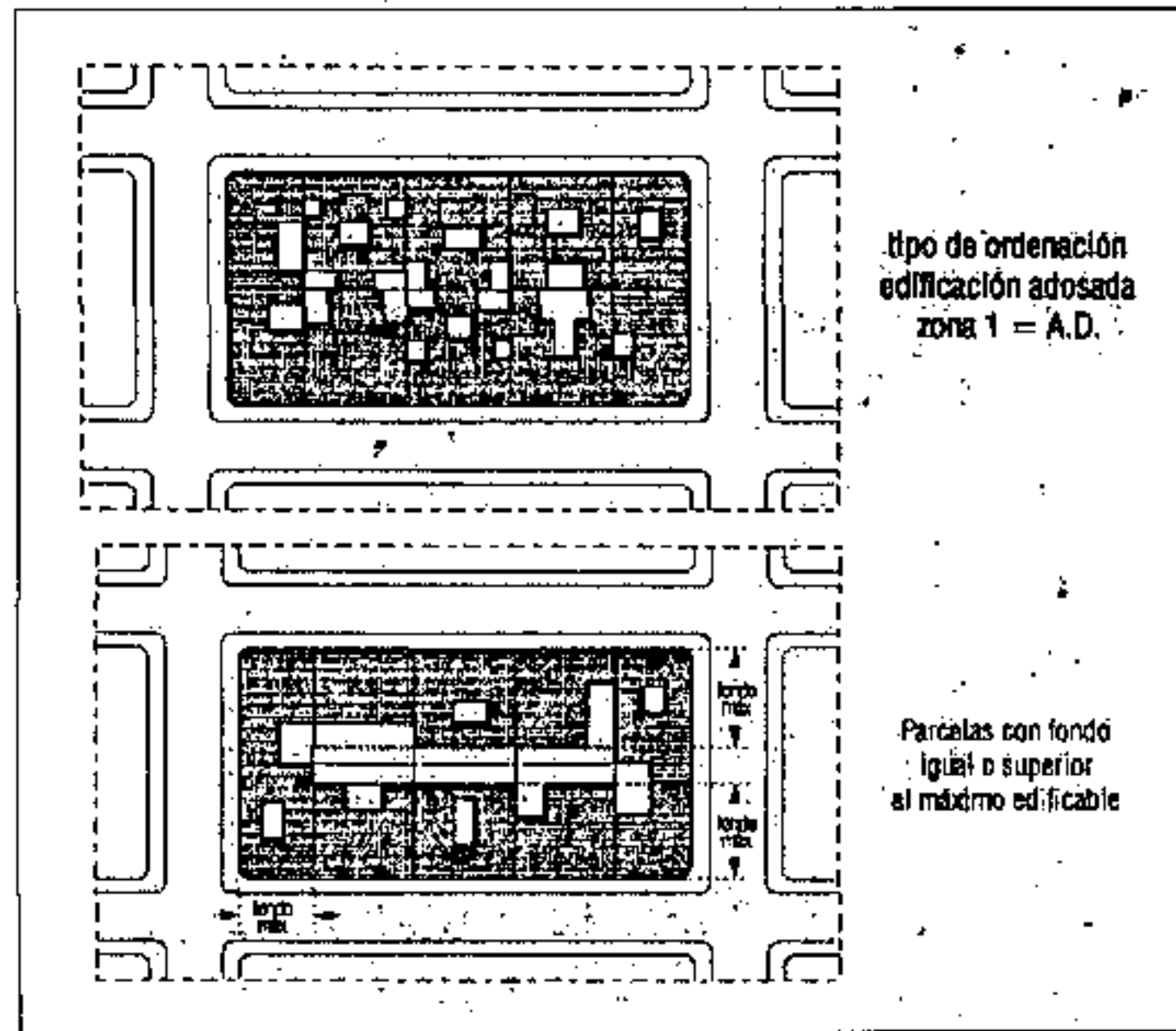
#### Art. 4.1.2. TIPOS DE ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN ZONAL.

1. Este Plan General establece varios tipos edificatorios que sirven para la zonificación del Suelo Urbano. Estos tipos mantienen determinadas constantes y una relación específica con la estructura urbana.
2. Los aspectos terminológicos relativos a la forma del espacio público, uso privado del suelo y edificación, se consideran parte de las futuras Ordenanzas Municipales, pudiendo incorporarse con las modificaciones que se estimen según el procedimiento que define el Art. 40.4 de la LOTENC.
3. Los tipos de ordenación previstos son los siguientes:

a) **Edificación Adosada (ZONA 1 AD).**

Corresponde a las zonas en las que el tipo edificatorio predominante es la edificación entre medianeras con ocupación completa de la parcela cuya línea de fachada coincide o es paralela a la alineación a vial y se rige, básicamente, por la altura reguladora máxima y la profundidad edificable. Puede ser de dos (AD-2) o tres plantas (AD-3)

Este tipo de edificación puede tener un jardín delantero de 3m de fondo en todo su frente de fachada donde venga señalado en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

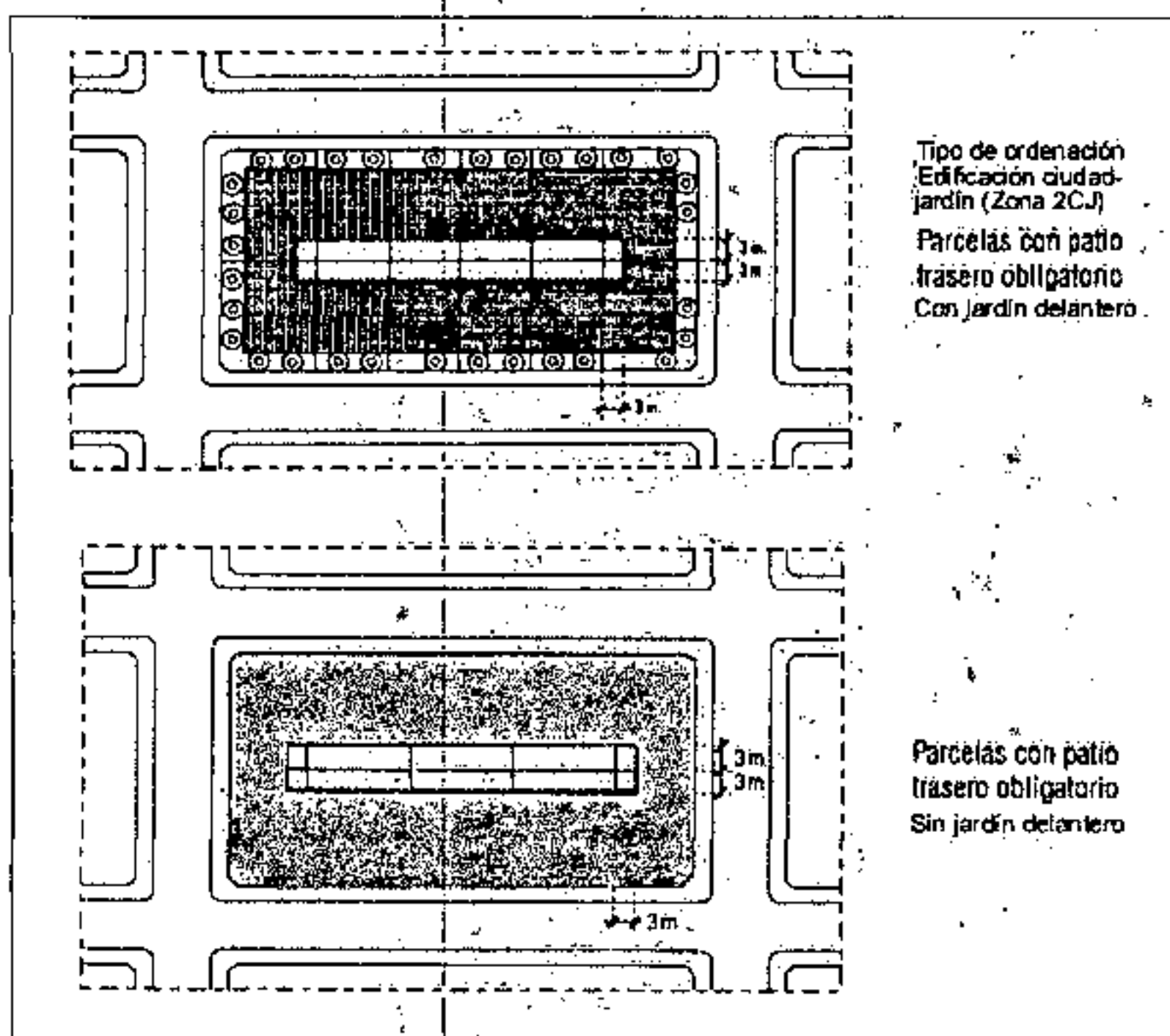


Para parcelas de fondos superiores a 20m se permitirán agrupaciones de viviendas adosadas con fachadas a espacios exteriores privados tal como se definan en las Ordenanzas de Edificación. Estas agrupaciones deberán tener un proyecto edificatorio único y frente a viario público.



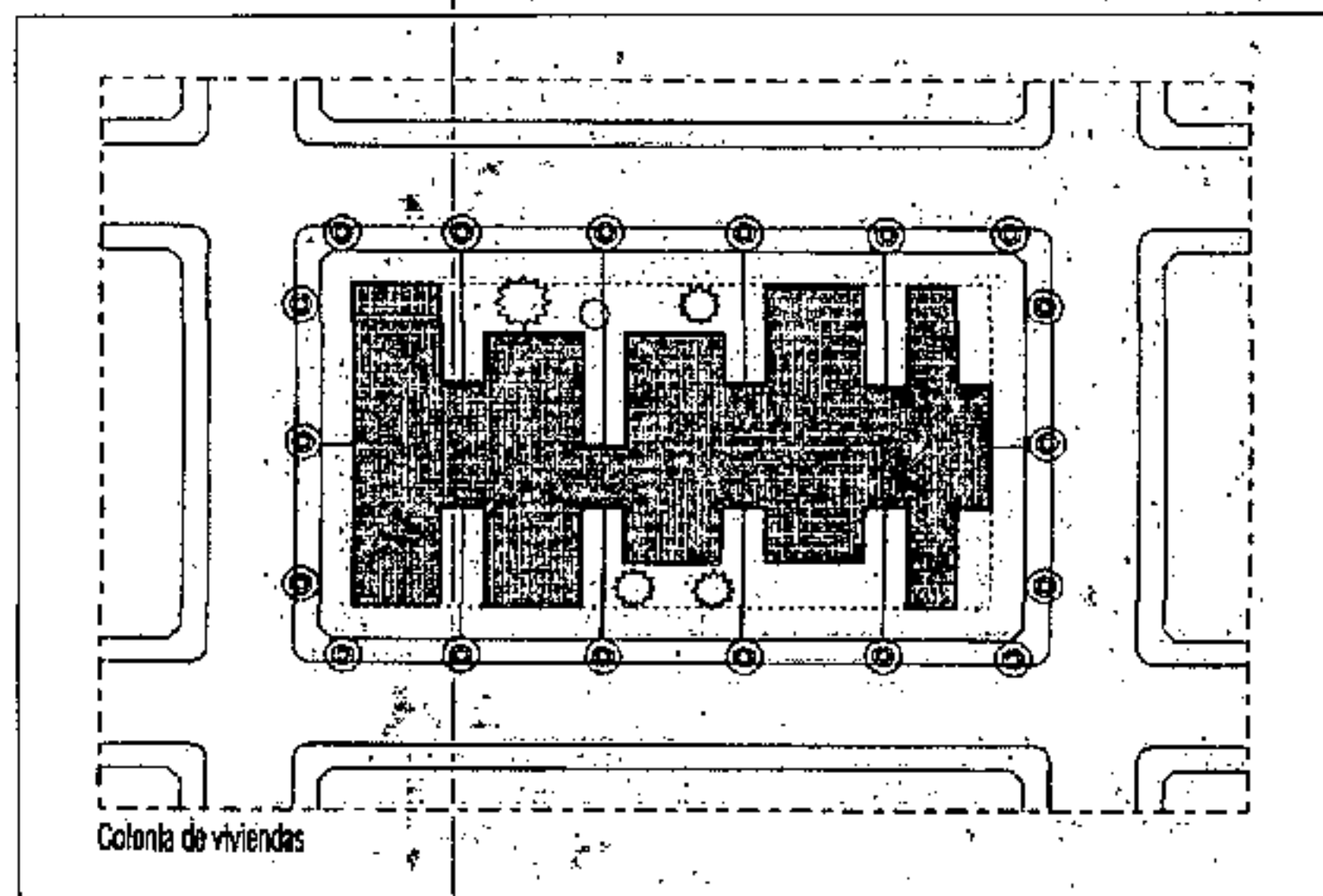
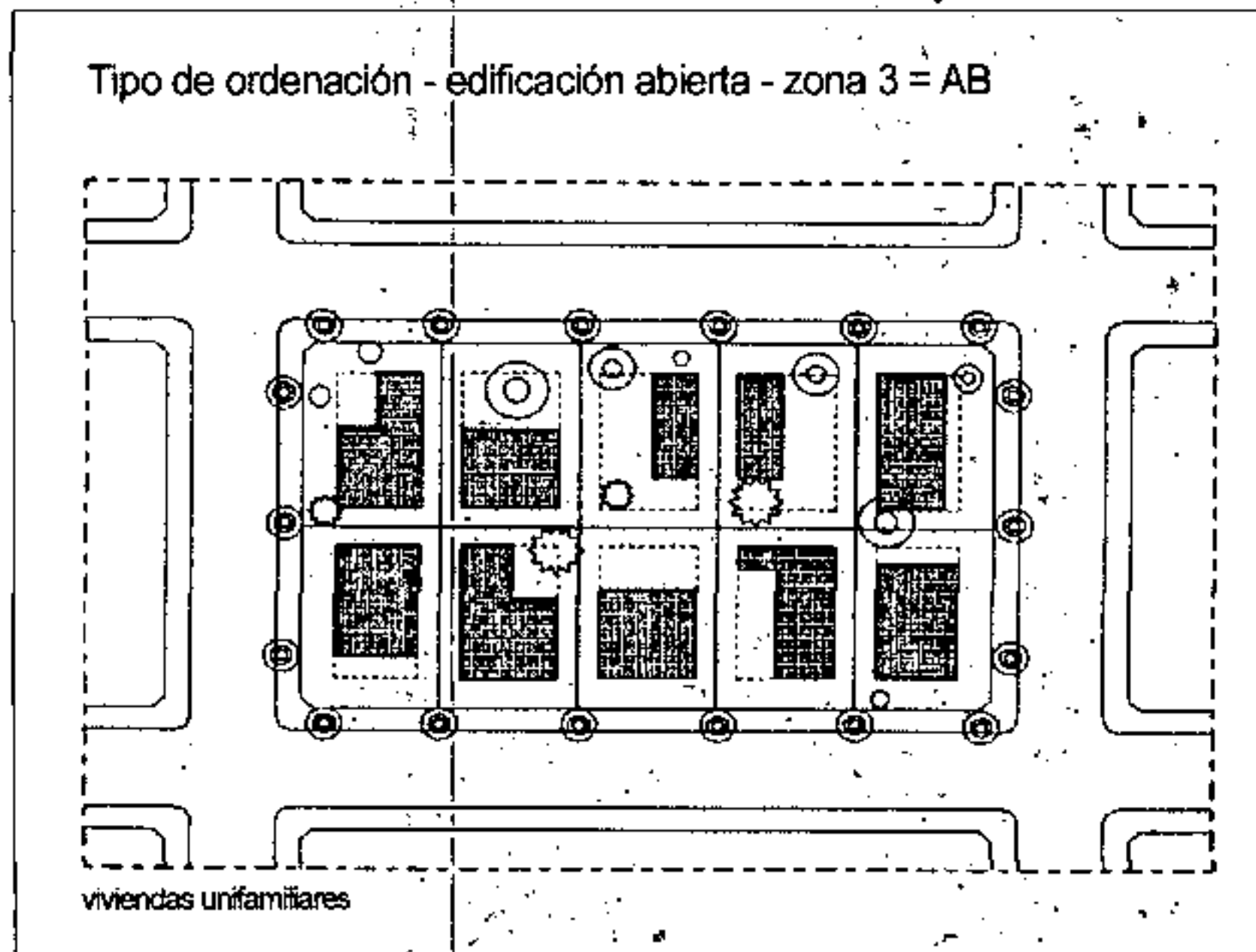
- b) **Edificación Ciudad-Jardín. (ZONA 2 CJ).**
- c) Corresponde a zonas de nueva urbanización que se han desarrollado mediante planes parciales con edificaciones en hilera donde es obligatorio dejar un patio de tres metros de fondo en toda la fachada trasera. En las edificaciones de esquina el patio trasero será como mínimo de 3x3 metros. El fondo edificable máximo es menor que en la edificación adosada. Puede ser de dos(CJ-2) o tres plantas(CJ-3)

Este tipo de edificación suele tener un jardín delantero de 3m de fondo en todo su frente de fachada, donde venga señalado en los Planos de Ordenación Pormenorizada.



- d) **Edificación Abierta. (ZONA 3 EA).**
- Corresponde a las zonas en las que edificación se dispone totalmente aislada dentro de su parcela y se rige principalmente por los parámetros de altura reguladora, la ocupación, los retranqueos máximos y la edificabilidad máxima. Suelen ser sectores destinados a vivienda unifamiliar o colonias de viviendas. La altura máxima es de dos plantas.





**e) Edificación Industrial. (ZONA 4 ADI, EAI).**

Corresponde a las zonas en las destinadas al uso industrial, por lo que su edificación tiene una regulación específica por sus características especiales. Pueden ser en Edificación Adosada o Edificación Abierta.

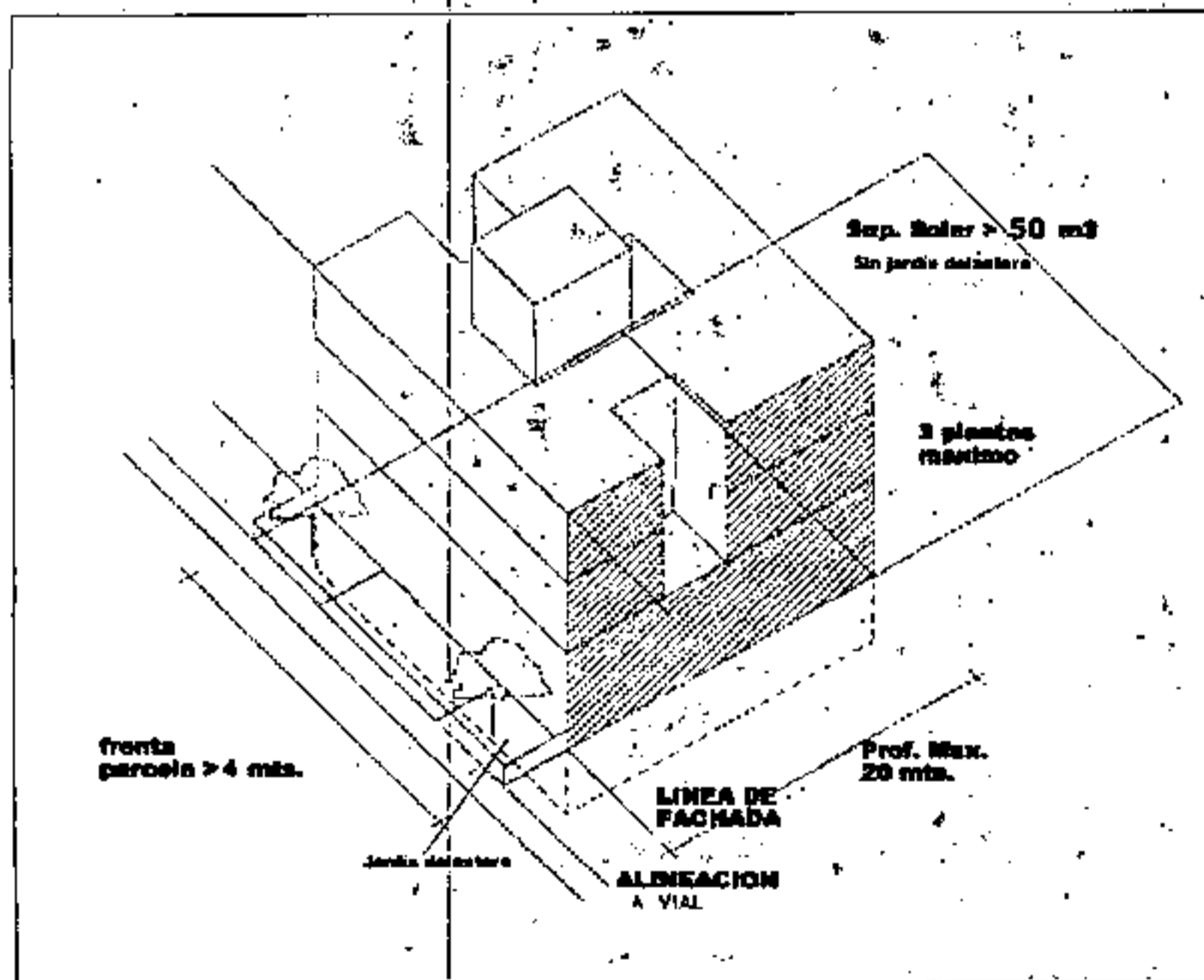
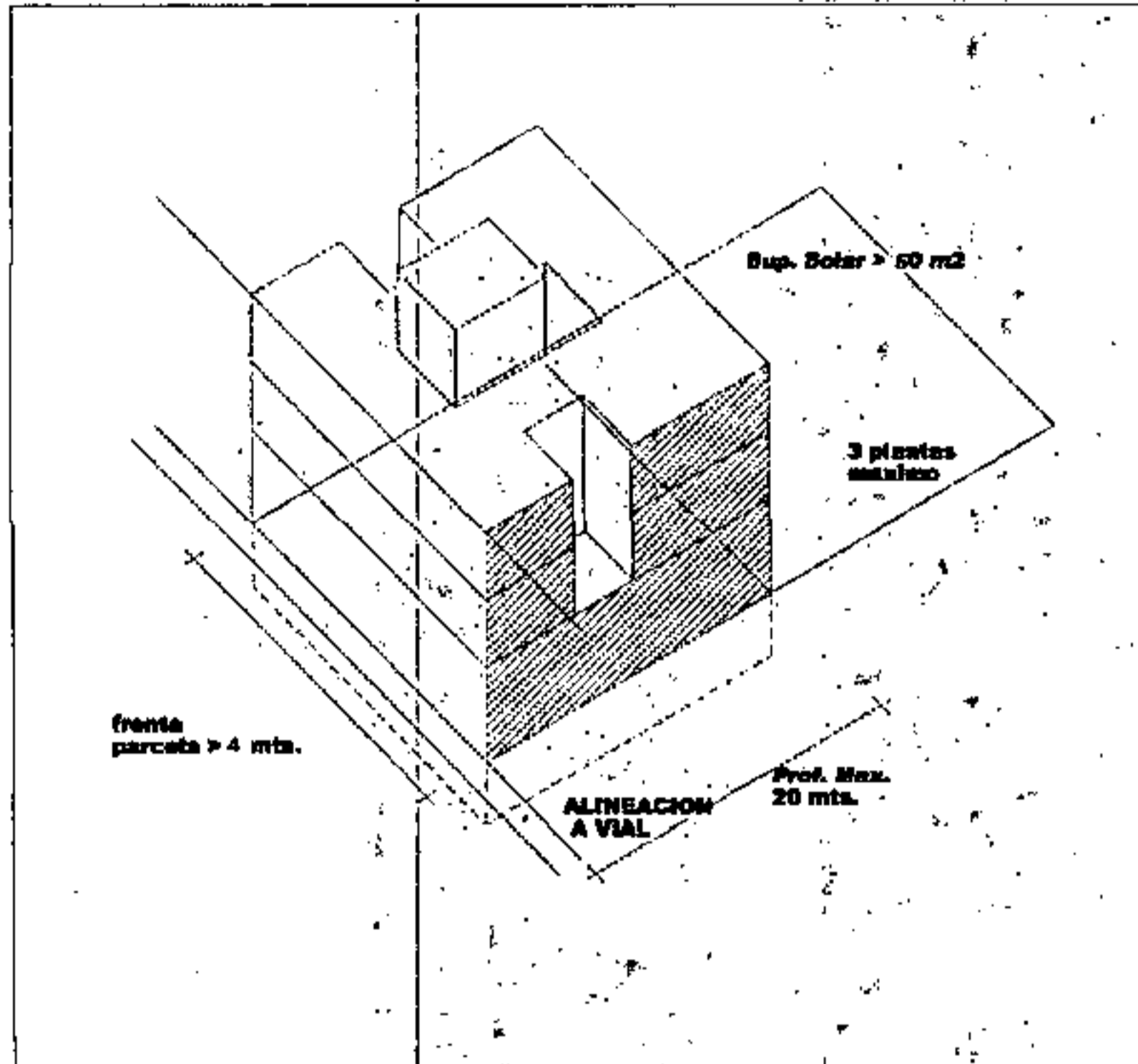
4. La regulación de las directrices para la ordenación urbanística y la aplicación de los parámetros para la edificación, se hace a través de la calificación zonal que desarrolla cada uno de los sistemas definidos y cuya delimitación gráfica se contiene en los Planos de Ordenación Pormenorizada.



**CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN ADOSADA.**

**Art. 4.2.1. DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES.**

1. La Zona I de EDIFICACIÓN ADOSADA se refiere a aquellas zonas en las que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias de manzana señaladas en los planos.



**Art. 4.2.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

1. Los Planos de ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA de cada núcleo urbano definen, en esta zona, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder ser construidas como Edificación Adosada.

La alineación de la edificación será obligatoria y coincidirá con la de vial en este tipo edificatorio con las excepciones que se establecen en los planos de ordenación debido a determinadas singularidades existentes, o a la existencia de jardín delantero.

Cuando la edificación no esté en manzana cerrada sino que esté en fila o esquina, **deberá tener fachada a la zona trasera con el mismo tratamiento que en la fachada a la calle.** En este sentido deberá presentar una fachada con huecos, por lo que tendrán que retranquearse la edificación 3 metros si fuera necesario para que los huecos se abran sobre su propiedad.

2. La profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo con la relación entre los espacios no ocupados de la parcela y no podrá exceder nunca de 20 mts. medidos desde la línea de fachada, incluyendo sótanos. Por lo tanto los jardines delanteros, cuando existan, no computan en el fondo edificable.
3. Las alturas de la edificación se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector. En todo caso, quedan señaladas en los Planos de Ordenación Pormenorizada y pueden ser de dos y tres plantas. En los usos que se señalen el fondo edificable será menor.
4. Las parcelas de profundidad superior a 20m y con superficie suficiente podrán ocuparse con agrupaciones de viviendas adosadas creando espacios exteriores privados, en las condiciones que se definan en las ordenanzas de edificación. Estas agrupaciones deberán tener un proyecto edificatorio único y frente a viario público.
5. En este tipo de edificación el aprovechamiento mínimo de la parcela, no podrá ser inferior al 70% del aprovechamiento máximo de la misma.
6. Las edificaciones de nueva planta en los suelos urbanos no podrán tener longitudes de fachada superiores a 20 metros sin dividir su composición, de forma que recuerde las dimensiones de las parcelas tradicionales de los cascos.
7. Con la finalidad de favorecer la integración paisajística de los nuevos crecimientos, la longitud máxima de fachada será de 20 m. Para una mejor adaptación de las edificaciones a la topografía deberán cumplirse las condiciones establecidas en estas normas, para la adaptación de terrenos en laderas.

**Art. 4.2.3. SOLAR EDIFICABLE.**

1. Se considera solar edificable en edificación adosada al que cumpla las siguientes

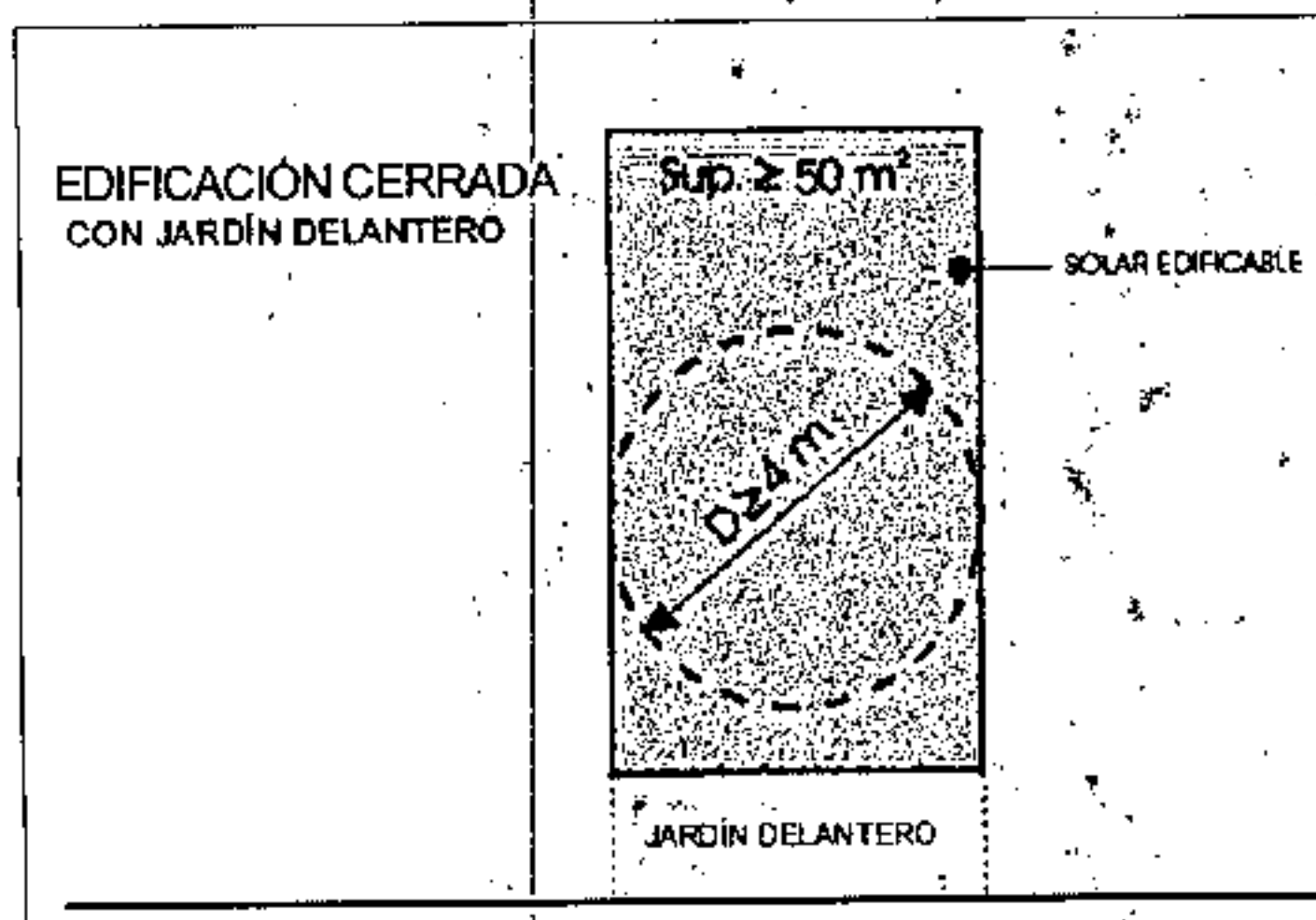
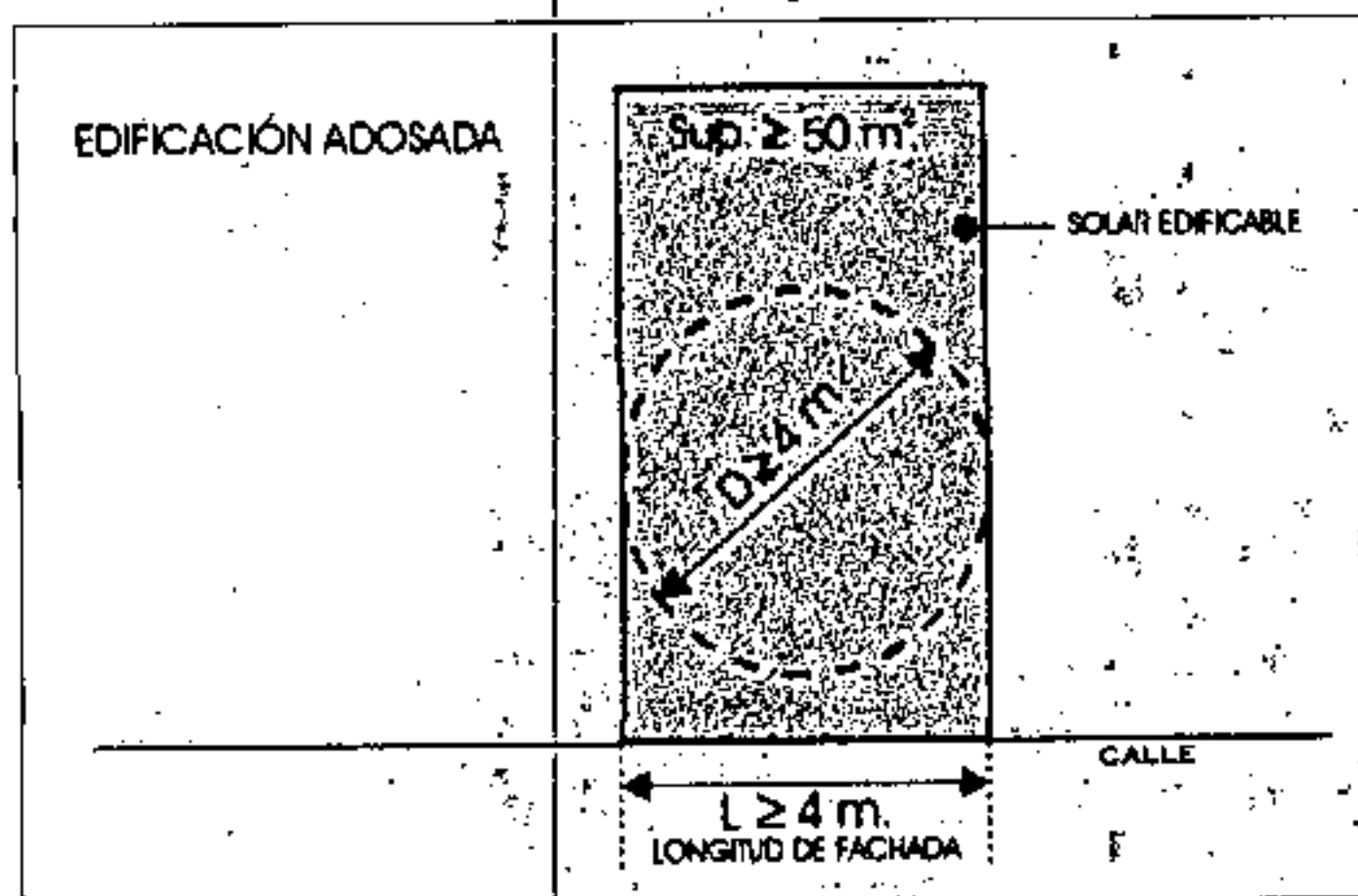


condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público junto con acceso a la red de telefonía. En los casos que no exista red municipal de saneamiento se estará a lo dispuesto por el Consejo Insular de Aguas.
- c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

2. Ningún solar edificable tendrá una longitud de fachada inferior a 4m y se podrá inscribir un círculo de igual diámetro.

La superficie del solar será igual o mayor a 50 m<sup>2</sup>. En el caso de que la parcela tenga jardín delantero, la parcela resultante sin el jardín delantero será igual o mayor a 50 m<sup>2</sup>.





3. En caso de parcelas en suelos urbanos consolidados que no cumplen estas condiciones mínimas y no puedan reparcelarse con las contiguas, al estar edificadas, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan las condiciones de habitabilidad, incendios, accesibilidad y demás normativas que le sean de aplicación para el uso al que se destinen.

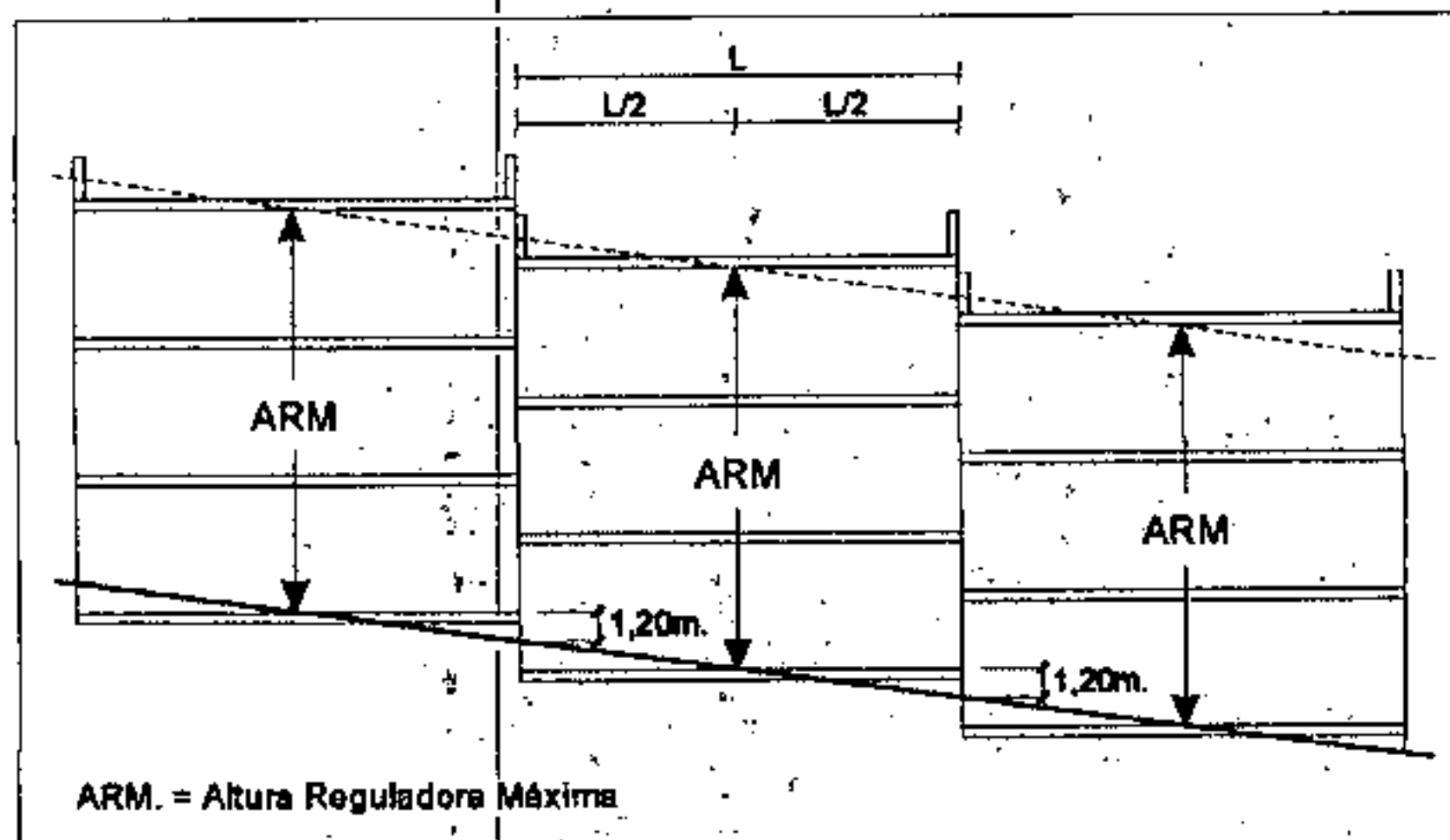
En ningún caso se podrán obtener parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en este artículo, como consecuencia de una parcelación o segregación de terrenos.

**Art. 4.2.4. REGULACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA.**

1. La altura máxima vendrá definida de acuerdo al número de plantas que se le haya asignado a cada manzana o zona de esta en los Planos de Ordenación Pomenorizada.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS nº de plantas incluyendo la baja	ALTURA REGULADORA Mts.
2	7,05
3	10,30

2. La altura reguladora máxima se medirá en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado. Si la rasante tuviese pendiente, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La cota de la cara inferior del forjado de planta baja tendrá como máximo 1,20 mts. de altura en el punto más desfavorable.



3. En cualquier caso, en parcelas en las que sea posible realizar tres plantas sobre rasante no podrán existir más de cinco forjados de techo, y en aquellas en las que sólo se admiten dos plantas sobre rasante el número de forjados de techo se reduce a cuatro en cualquier punto de la superficie ocupada por la edificación dentro del ámbito de la parcela incluyendo las plantas sótanos y semisótanos. En estos casos será de aplicación



el artículo "Adaptación a terrenos en ladera".

4. Los áticos en las edificaciones siempre contarán como planta de altura.

**Art. 4.2.5. ALTURA DE PISOS.**

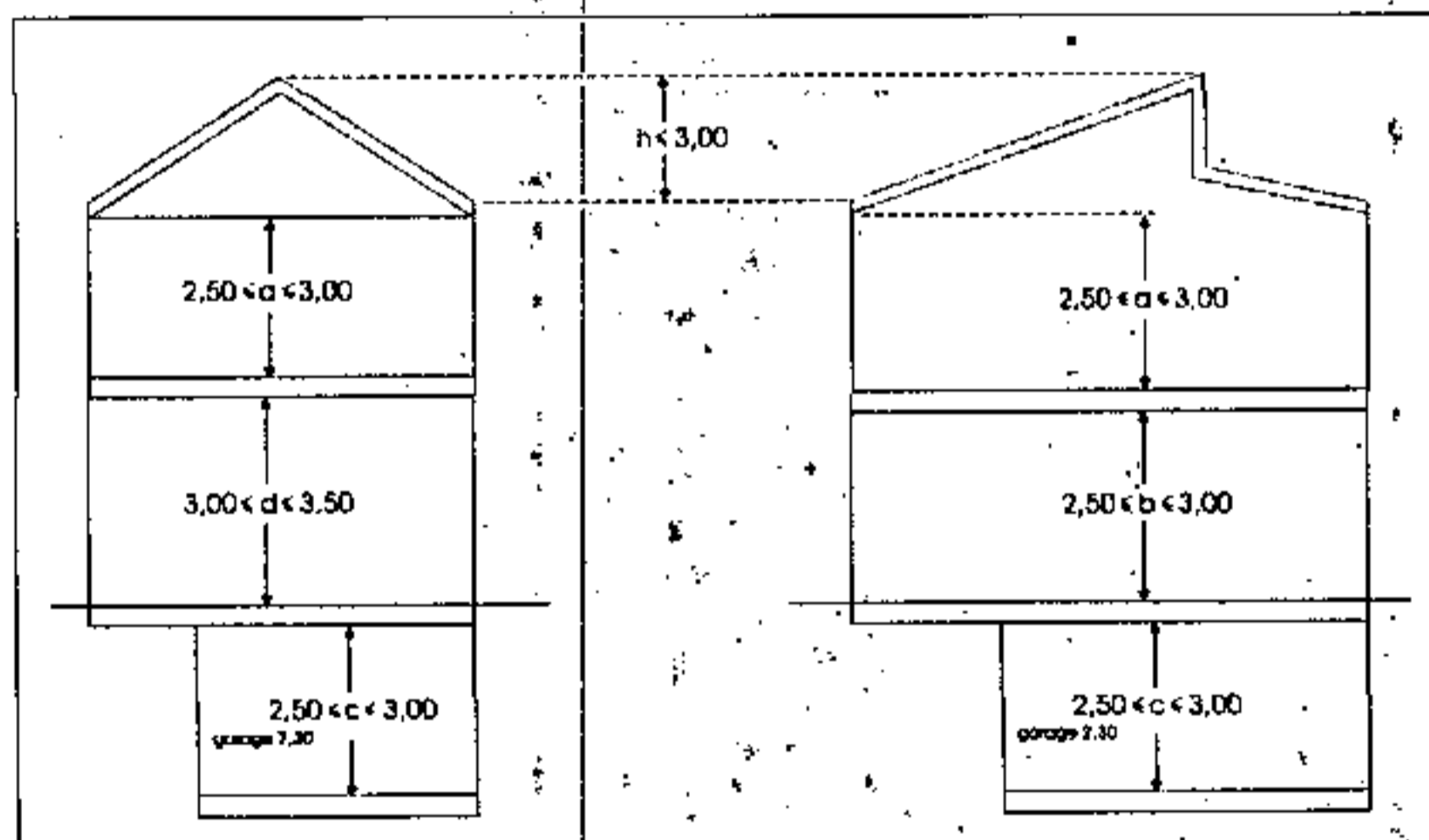
1. La altura máxima de la Planta Baja para usos no residenciales, no podrá ser mayor de 3,50 mts. medida desde la cota del piso colocado hasta la cara inferior del forjado, y un mínimo de 3,00 mts.

2. Para las plantas destinadas a uso residencial la altura mínima será de 2,50 mts. medida igual que en el caso anterior. La máxima altura será 3,00 mts.

Cuando la cubierta interiormente sea inclinada, la altura se medirá en el punto más bajo de esta. La inclinación máxima será de 30° y su altura no podrá superar los tres metros de altura. En el interior de las viviendas y en edificios de otros usos se permiten espacios con doble altura.

3. En sótanos y semisótanos, la altura mínima será de 2,50 mts. y la máxima de 3,00 mts.

En el caso de sótanos o semisótanos dedicados en exclusiva al uso de garaje la altura mínima puede reducirse a 2,30 mts.



4. En los equipamientos y otros edificios de usos especiales que requieran falso techo para instalaciones, el resto de las plantas, además de la baja, podrán tener también 3,50 mts de altura.

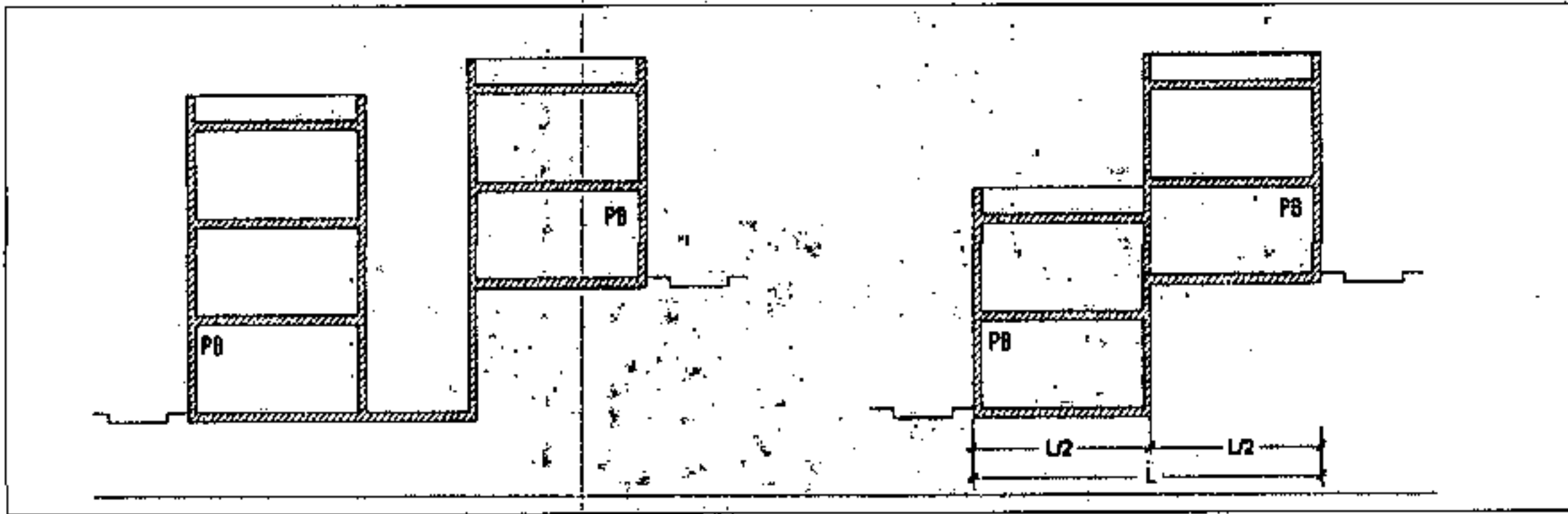
**Art. 4.2.6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN QUE DE FRENTE A DOS VÍAS QUE NO FORMEN ESQUINA.**

1. La altura reguladora máxima para edificios que den frente a dos vías que no formen esquina se medirá de acuerdo a uno de los criterios siguientes:





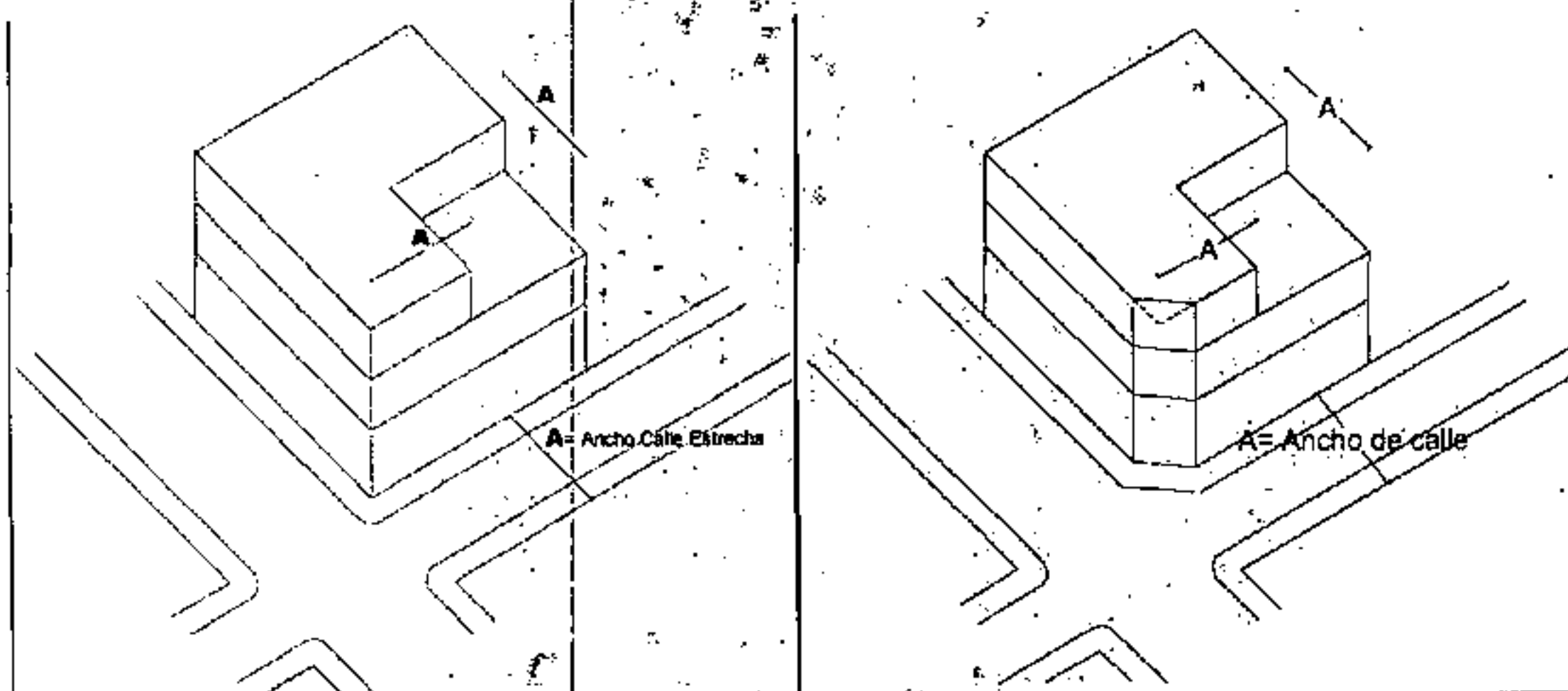
- a) Cuando exista patio de manzana, como si se tratara de dos edificios independientes separados por dicho patio.
- b) Cuando no exista patio de manzana, cada vía definirá la altura máxima correspondiente. El cambio de altura, en caso de producirse, se efectuará según una línea situada en la mitad de la distancia entre ambas fachadas.



- c) Cuando la distancia entre las dos vías sea inferior a 6 mts, la altura será la que tenga la calle inferior, sin que se produzca cambio de altura en la edificación.

**Art. 4.2.7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VÍAS CONTIGUAS.**

1. Si las alturas reguladoras fuesen distintas para cada vía, la mayor de ella podrá prolongarse por la calle adyacente hasta una longitud máxima igual a una vez el ancho de la calle más estrecha contando a partir del vértice definido por el encuentro de las dos alineaciones exteriores de vial correspondientes.
2. A partir del extremo de la fachada superior definido de acuerdo al apartado anterior, el plano de fachada de la última planta deberá retranquearse horizontalmente hacia el interior de la parcela en una distancia igual al ancho de la calle como mínimo.





**Art. 4.2.8. ESQUINAS ACHAFLANADAS.**

1. En los edificios que formen esquina a dos vías, en general, se deberá disponer la realización de un chaflán que tendrá una dimensión mínima de 2 mts. medidos entre las dos alineaciones de vía que lo definen, perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen.
2. Dentro de los cascos consolidados del municipio, podrá no ser de aplicación la solución de esquinas achaflanadas, o tener menor dimensión, con el fin de preservar las características urbanas de los mismos.

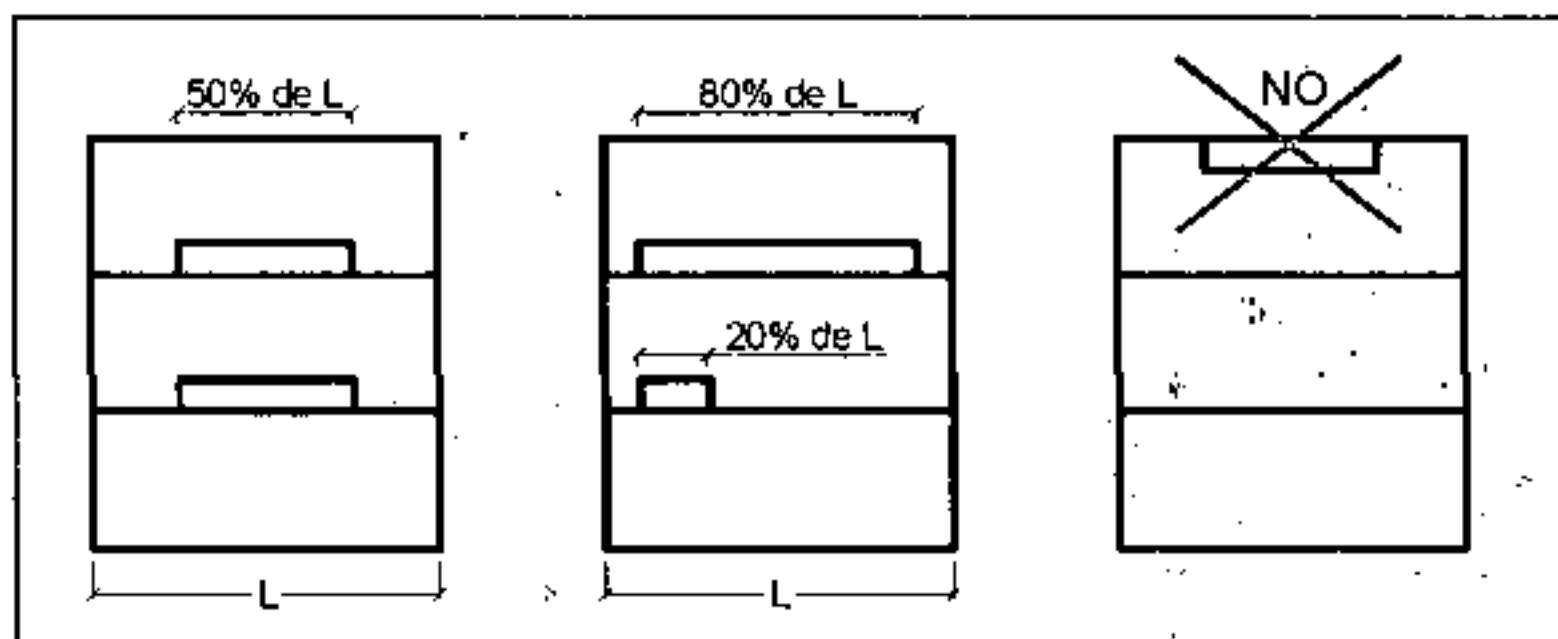
**Art. 4.2.9. CARACTERÍSTICAS DE LOS CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.**

1. Los elementos salientes tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso podrán superar en planta baja los 0,25 mts. En planta de piso y cubierta no podrán superar las dimensiones de vuelo previstas para los cuerpos salientes. La ocupación de la fachada por los elementos salientes es libre.
2. Los cuerpos salientes que vuelen sobre el espacio público sólo se admitirán abiertos. La distancia mínima del cuerpo saliente a la medianera será de 0,80 mts. El plano límite frontal será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo o tangentes en caso de ser curvos. En la planta de cubierta no se admiten cuerpos salientes.
3. Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos salientes abiertos se ajustan a lo definido en el siguiente cuadro.

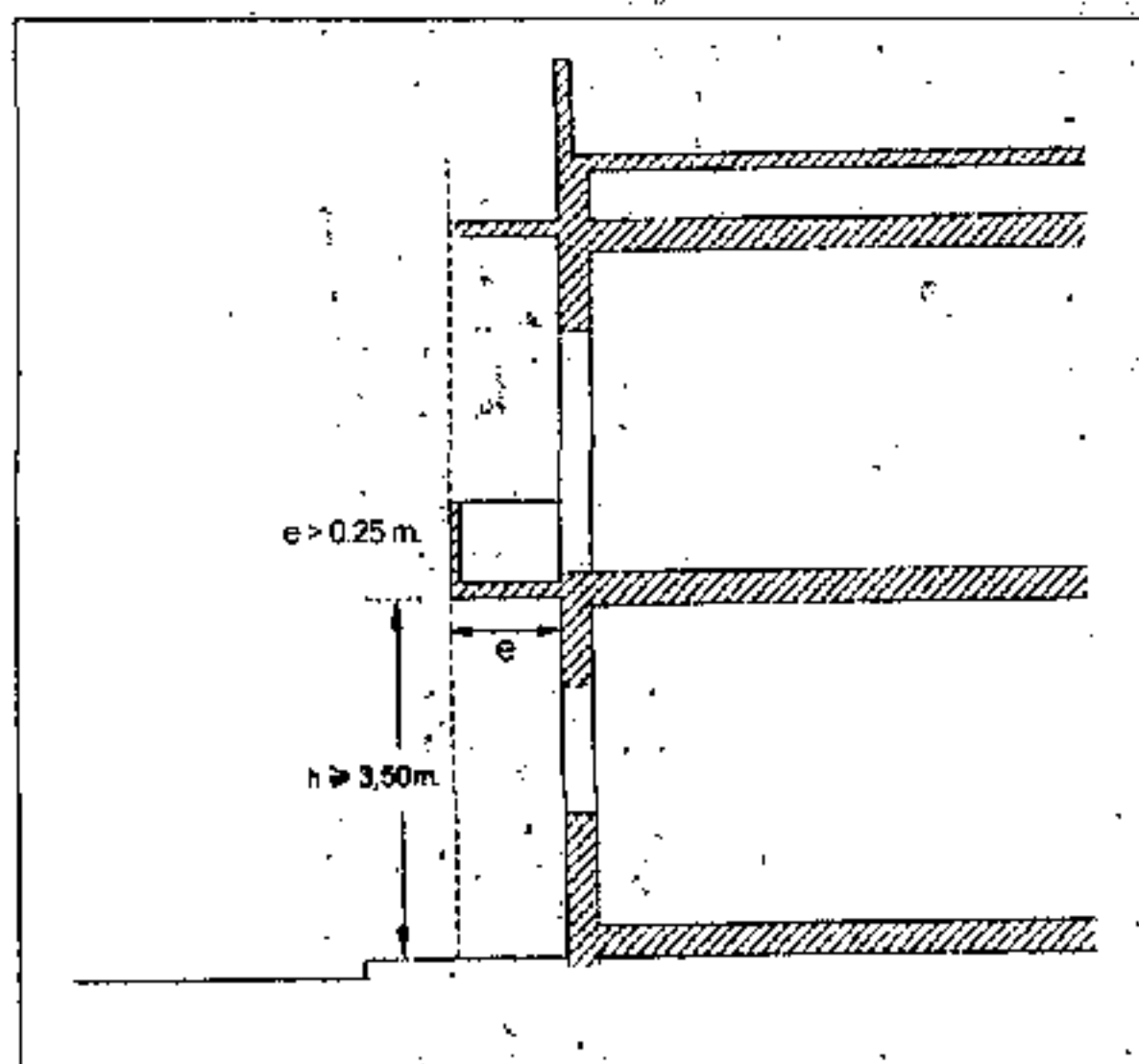
Ancho de calle (mts.)	Dimensión máxima de vuelo	Ocupación máx. de fachada
Hasta 6	0	0
más de 6 hasta 9	40 cm.	50%
más de 9 hasta 12	60 cm.	50%
más de 12	90 cm.	50%

4. La ocupación máxima de la línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante, esta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones permitidas, en una o varias plantas, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.





5. La Altura mínima, sobre la rasante, de los cuerpos salientes o elementos salientes superiores a los 25cm, no será inferior a 3,50 mts.



6. En los espacios libres interiores de parcela o en los patios de manzana los cuerpos y elementos salientes se regularán, a partir del fondo máximo edificable, como a la calle a la que den frente. Si no superan el fondo máximo serán libres, pudiendo ser abiertos o cerrados.

7. Cuando en la edificación exista jardín delantero o patio trasero se permiten cuerpos salientes volados, abiertos o cerrados y elementos salientes a partir del techo de la planta baja con una dimensión máxima de un metro. Se deberán cumplir el resto de condiciones señaladas en este artículo. La distancia mínima a la pared medianera será igual al vuelo y como mínimo 0,80 m. La altura sobre la rasante del jardín o patio trasero podrá ser menor de 3,50 m pero siempre igual o mayor de 2,50 m.



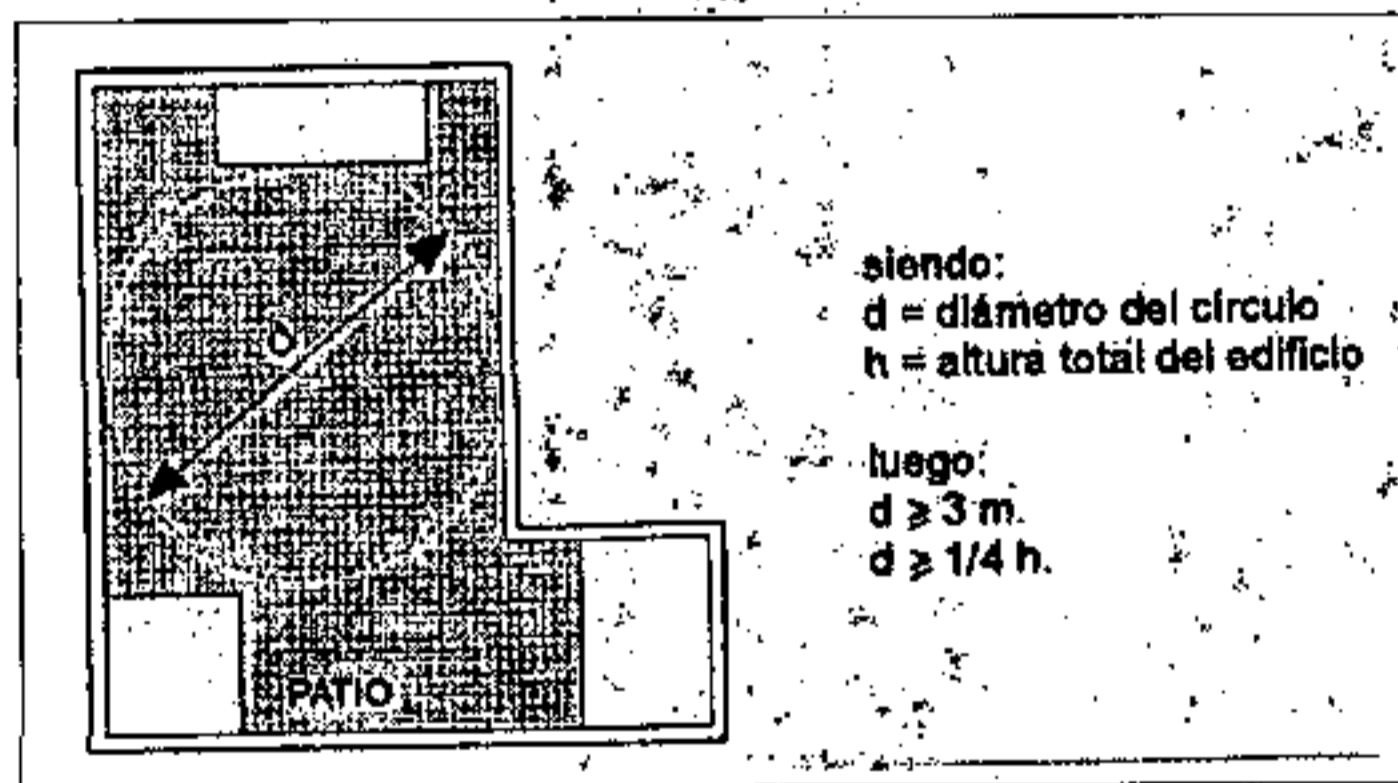
**Art. 4.2.10. PATIOS DE MANZANA.**

1. Será obligatorio la existencia de espacios libres interiores en toda manzana que así se señale en los Planos de Ordenación Pomenorizada del Plan General. Las alineaciones se ajustarán a lo dispuesto para las fachadas en estas Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas de la edificación.

**Art. 4.2.11. PATIOS DE LUCES.**

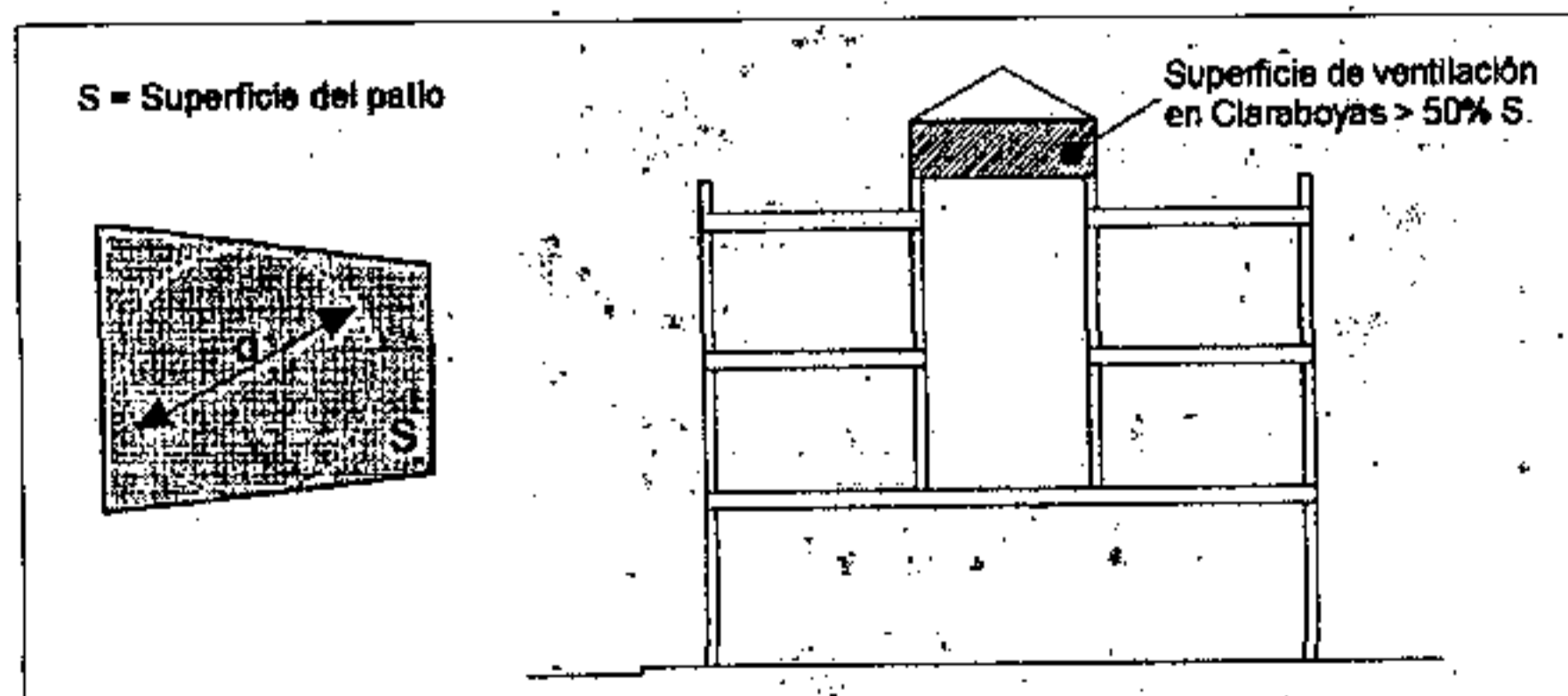
1. La dimensión mínima de los patios de luces y ventilación se establece en función de la altura del edificio, de tal manera, que se pueda inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura total, y como mínimo de 3 metros.

2. En todo caso, para la regulación de los pasos de luces prevalecerán las condiciones que establezca la normativa de habitabilidad del Gobierno de Canarias.



**Art. 4.2.12. CLARABOYAS EN PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN.**

1. Los patios podrán cubrirse mediante claraboyas traslúcidas que ocupen la totalidad del mismo y tengan una superficie de ventilación perimetral superior a la mitad de la superficie que cubre.





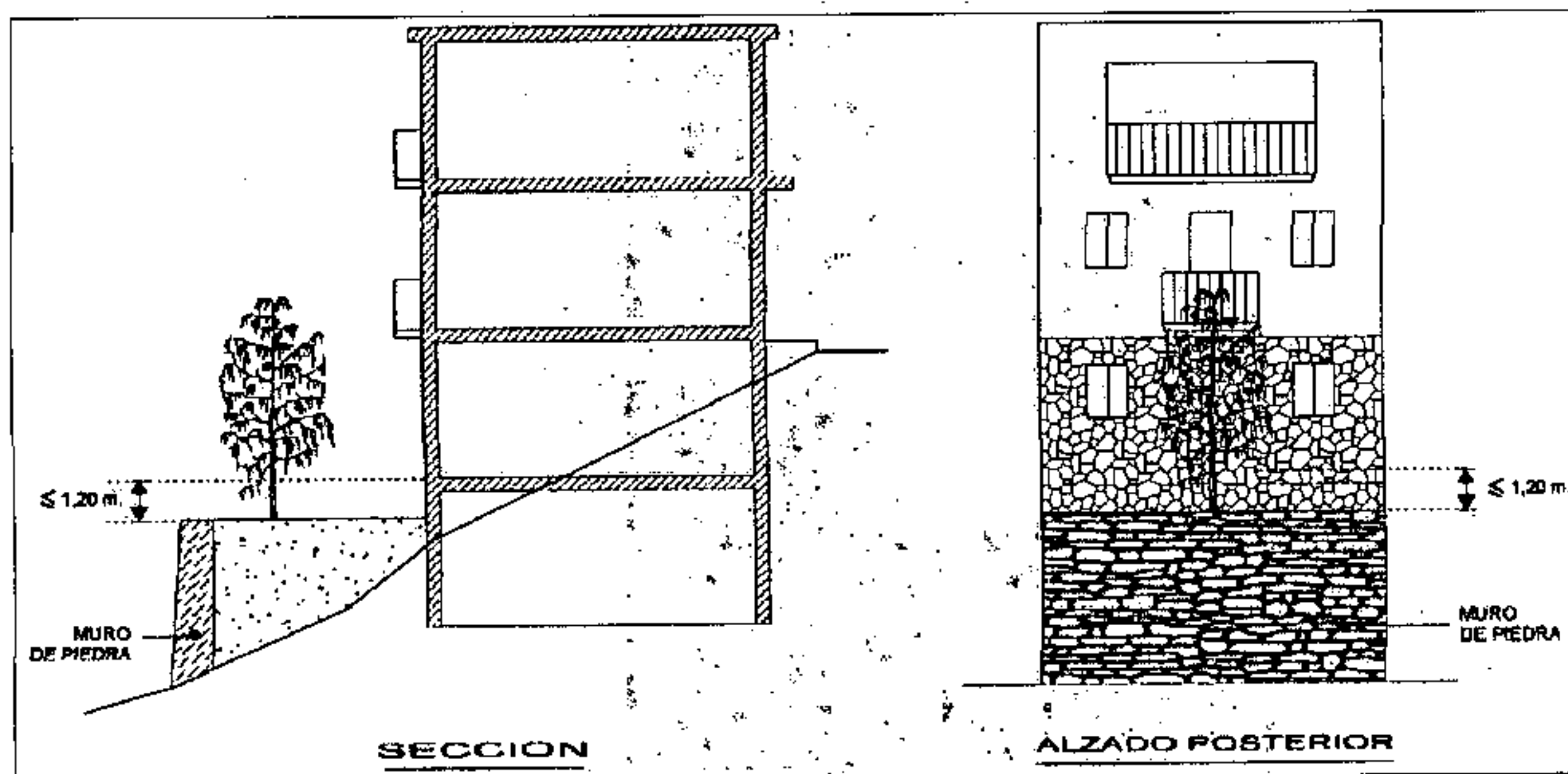
2. En todo caso, prevalecerán las condiciones que establezca la normativa del Gobierno de Canarias que regula la habitabilidad.

#### Art. 4.2.13. SÓTANOS.

1. La realización de sótanos, se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien, se limita el número de éstos a dos plantas. En todo caso no pueden superar el fondo edificable, ni ocupar los jardines delanteros.

#### Art. 4.2.14. ADAPTACIÓN A TERRENOS EN LADERA.

1. Las edificaciones situadas en terrenos descendentes respecto al vial que les da acceso y que su fachada trasera no quede en el interior de una manzana cerrada, y tienen dos plantas bajo la rasante de la calle. El segundo sótano o pilares quedaran ocultos tras un muro de piedra, pudiendo quedar como mínimo 1,20 m. de altura entre la coronación del muro citado y la parte superior del forjado de la planta del primer sótano, como se indica en el gráfico adjunto. Del primer sótano, la fachada trasera y laterales, esta última de quedar al descubierto, estarán forradas con mampostería de piedra natural.

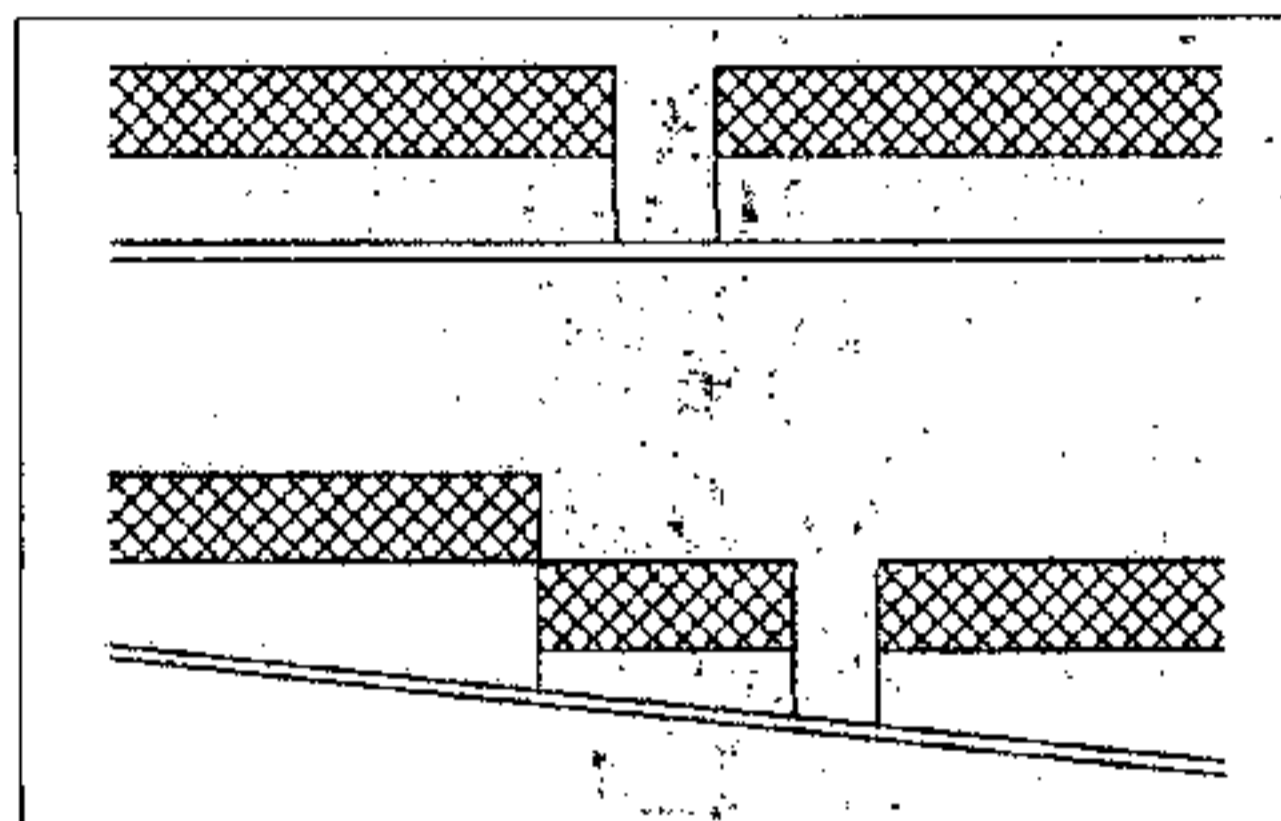


#### Art. 4.2.15. JARDÍN DELANTERO O EN FACHADA.

1. En las zonas que se indique en los Planos de Ordenación Pormenorizada la edificación se ordena de acuerdo a las alineaciones viarias, si bien, toda línea de fachada se sitúa paralela a éstas, produciéndose un retranqueo de la edificación para conseguir un jardín delantero.



2. El jardín delantero será de tres metros de ancho.
3. Los cerramientos a vial y las divisiones entre dos parcelas del jardín delantero deberán cumplir las siguientes condiciones: los cerramientos a vial serán opacos hasta una altura de 1 m y con verja o seto hasta un máximo de 3 m medidos desde la rasante de la calle. Cuando sean divisorios de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura de 2 m. El resto, hasta 4 m máximo, será de verja o seto. En calles con pendiente el cerramiento opaco podrá llegar a 2 m en su punto más desfavorable y con verja o seto hasta un máximo de 4 m medidos desde la rasante de la calle en el punto citado.



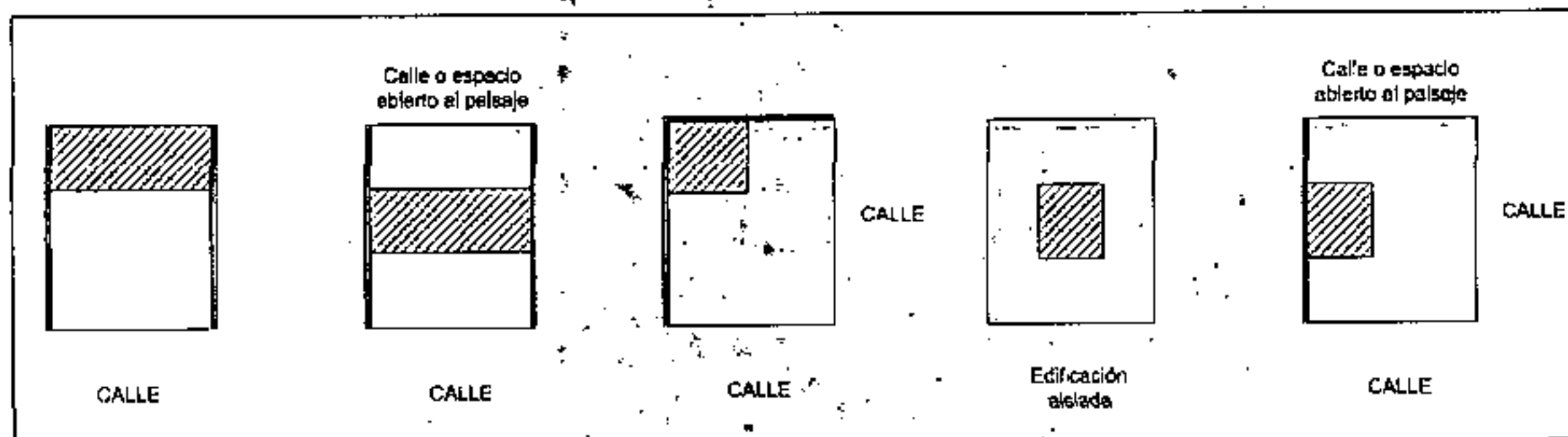
4. El nivel del piso terminado del jardín no estará en ningún punto por encima o por debajo de la rasante de la acera a una altura superior a 1,20m.
5. Con el fin de conservar el carácter y uso del jardín delantero, éste no podrá ser ocupado por sótanos, por construcciones permanentes, ni por escaleras de acceso al edificio o por instalaciones de servicio a la edificación.
6. En el jardín delantero las rampas de acceso de vehículos al garaje no podrán tener pendientes superiores al 5%.
7. El jardín delantero deberá contar con un 50% de su superficie cubierta con elementos de vegetación y deberá dotarse de al menos un árbol de porte.

#### Art. 4.2.16. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA PERMITIDA:

1. La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura máxima permitida.
2. Las cámaras de aire y elementos de cubrición en el caso de cubiertas planas con una altura no superior a los 60 cms.
3. Las barandillas y petos en fachadas y patios interiores, con una altura máxima de 1,20 m.



4. Las construcciones técnicas o auxiliares tales como depósitos, cajas de escalera, maquinaria del ascensor, instalación de paneles solares, etc., que habrán de quedar debajo de diedros a 45°, formado a partir del plano horizontal definidos por el límite de la altura de coronación, en cada una de las fachadas
5. Los cuartos lavaderos cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Podrán edificarse en viviendas unifamiliares y viviendas colectivas hasta un número máximo de 4 lavaderos.
  - b) La cubierta deberá tener una profundidad edificable igual o superior a 9 m.
  - c) La superficie de cada lavadero no podrá ser superior a 4 m<sup>2</sup> útiles. El conjunto de lavaderos quedará en el interior de la zona señalada, para cada caso, en los gráficos y no podrá superar el 10% de la superficie total de la cubierta.



El conjunto de las construcciones en cubierta no podrán superar una ocupación del 20% de su superficie. Estas edificaciones deben formar parte de la composición del edificio y figurar en los planos. No se admiten piezas habitables.

#### Art. 4.2.17. USOS PERMITIDOS.

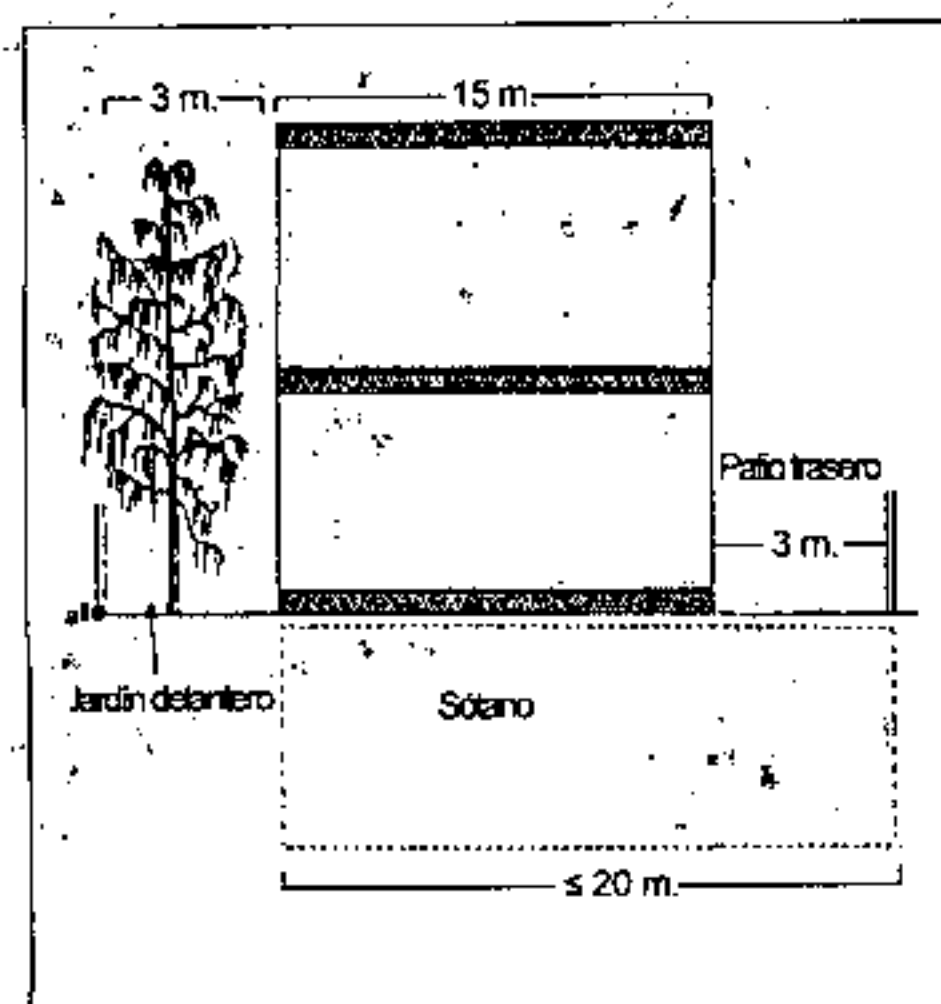
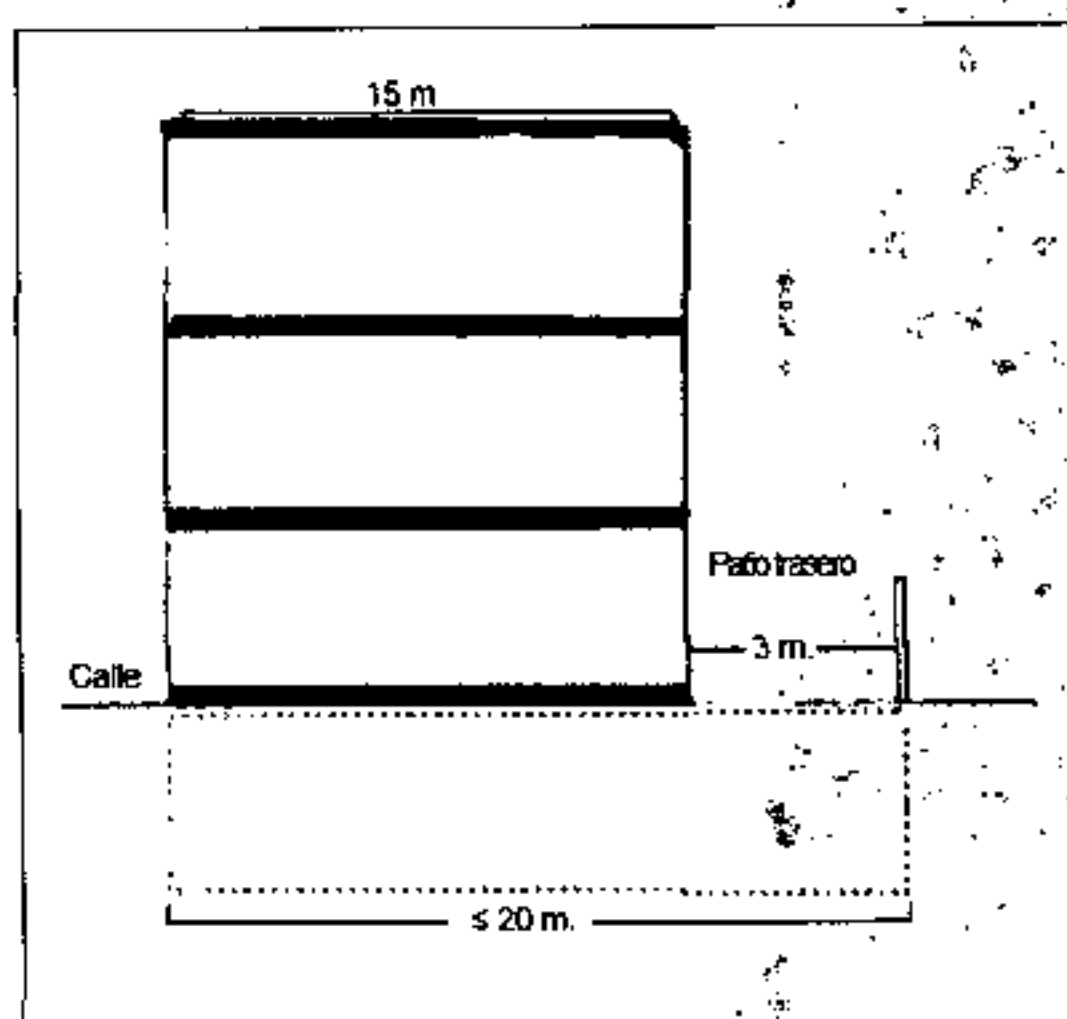
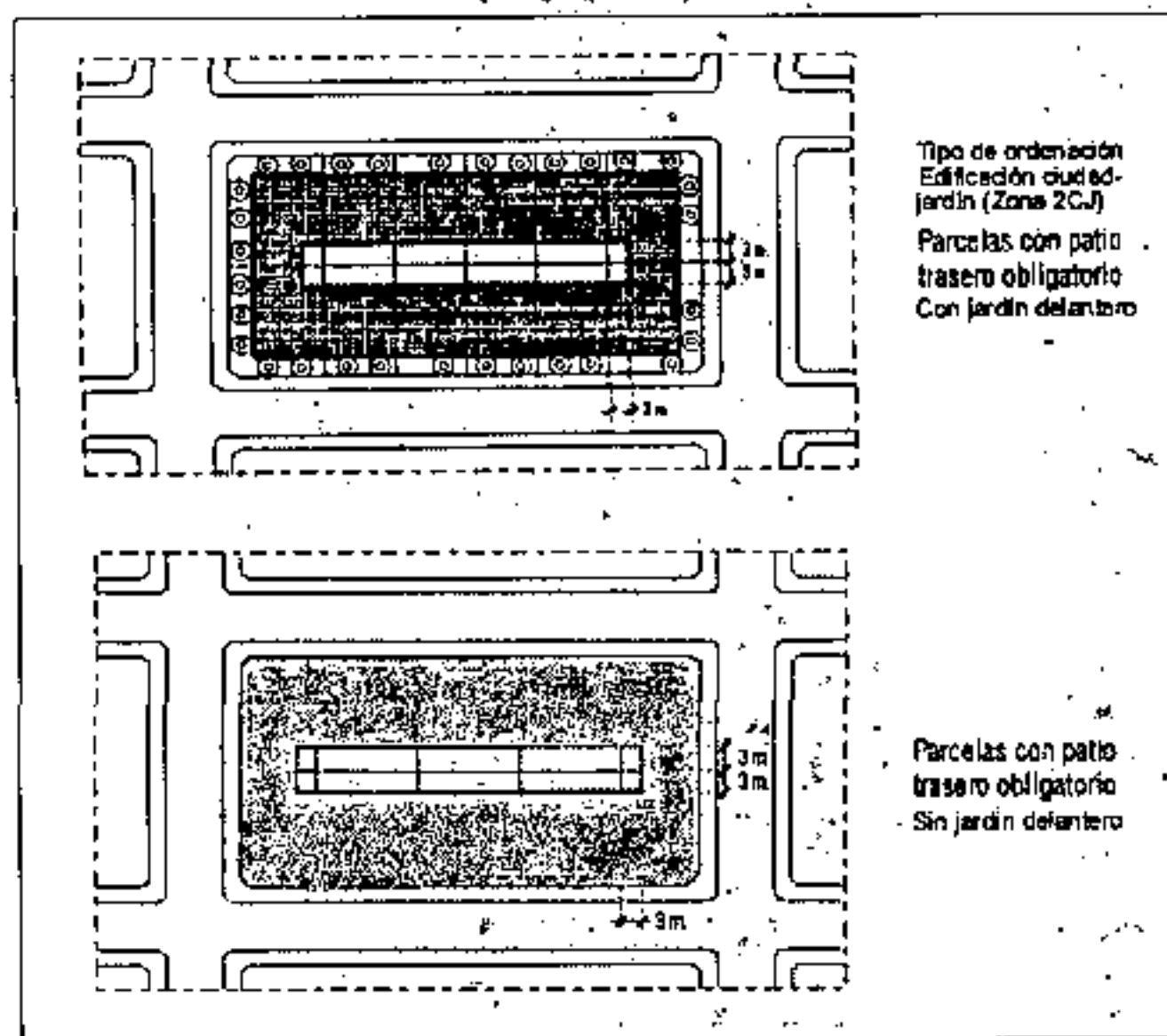
1. En la Edificación Adosada los usos permitidos característicos son el Residencial, Terciario y Equipamiento Dotacional. El uso Residencial puede admitir como características las subcategorías de Unifamiliar y Colectiva, mientras que el Terciario admitiría las tres subcategorías previstas, Comercial, Hostelería y Oficinas.
2. Además de los señalados en el punto anterior, se considera compatible el Uso Industrial en las subcategorías 1ª y 2ª, Almacenes y Garajes.
3. El uso turístico se admite en su modalidad de turismo rural en las condiciones que establece la legislación específica de la ley de Turismo de Canarias.



**CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN CIUDAD JARDÍN.  
(ZONA 2 CJ).**

**ART. 4.3.1. DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES.**

1. Se refiere a aquellas zonas que proceden en general de desarrollos de sectores de suelo urbanizable residencial donde la edificación se ha situado adósada en hilera de acuerdo a las alineaciones viarias, si bien, toda la línea de fachada se sitúa paralela a ésta para conseguir un jardín delantero, o bien, se sitúa en la alineación viaria sin jardín delantero.
2. Lo que caracteriza a este tipo de edificación es la obligatoriedad de dejar un patio de 3m de fondo en toda la fachada trasera de la edificación. En las edificaciones de esquina el patio trasero será como mínimo de 3x3 metros. Puede ser de dos(CJ-2) o tres plantas (J-3)
3. El fondo máximo de la edificación será de 15m contados desde la alineación de la vía en caso de que no exista jardín delantero y a partir de los 3m del jardín en caso de que exista el mismo.





**ART. 4.3.2. RESTO DE PARÁMETROS.**

1. El resto de parámetros de la edificación como: el solar edificable y parcela mínima, la regulación de altura máxima, altura de pisos, altura de la edificación que de frente a dos vías que no formen esquina, altura de la edificación con frente a dos vías contiguas, esquinas achaflanadas, características de los cuerpos y elementos salientes, patios de luces, claraboyas en patios de luces y ventilación y jardín delantero o en fachada se regularán igual que en la edificación adosada.

**ART. 4.3.3. SÓTANOS.**

1. La realización de sótanos se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien, se limita el número de éstos a dos plantas. En todo caso no pueden ocupar el jardín delantero, pero sí podrán ocupar el patio trasero con un fondo máximo de 20m.

**ART. 4.3.4. USOS PERMITIDOS.**

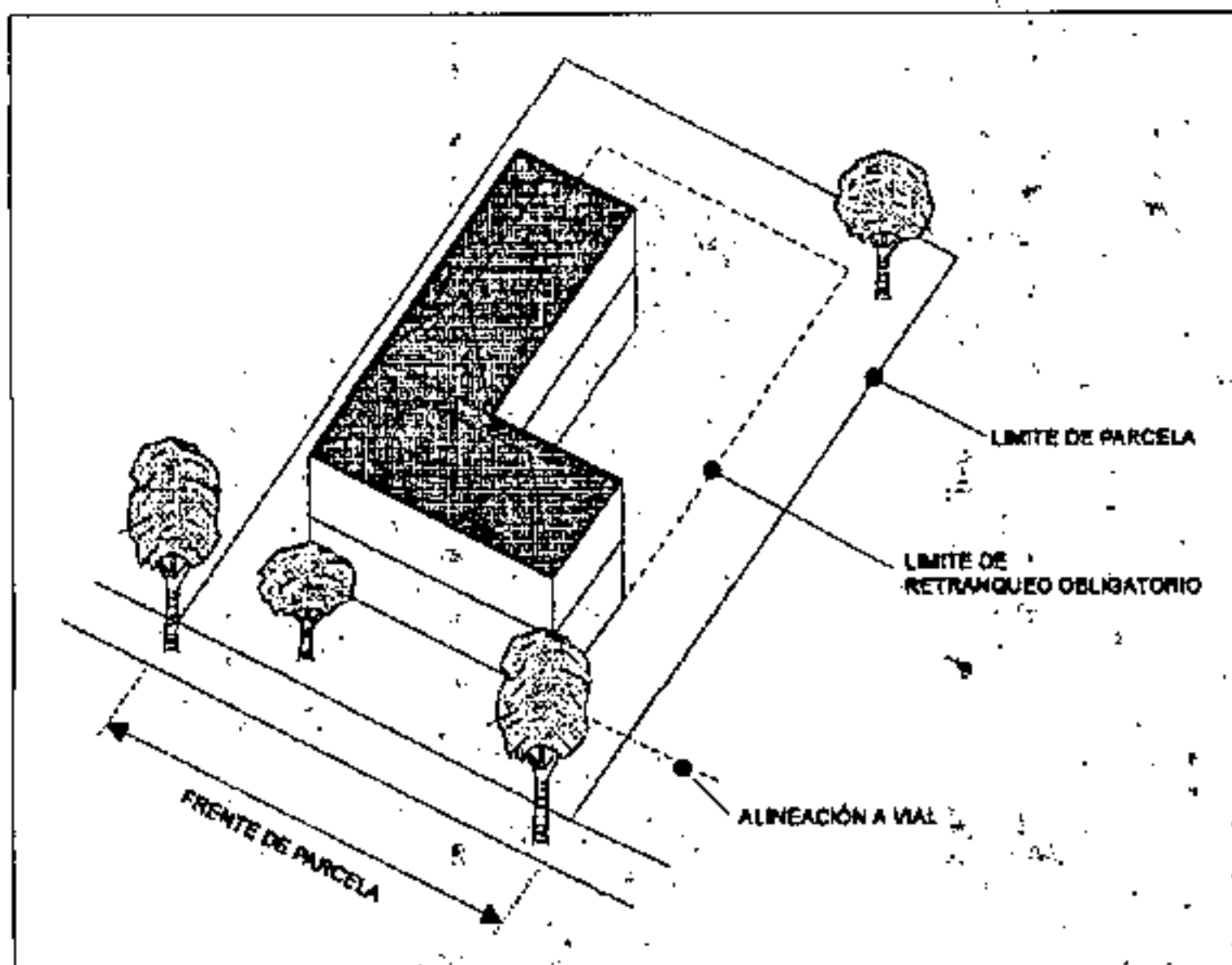
1. En la edificación Ciudad Jardín los usos permitidos característicos son el **Residencial**, **Terciario**, **Equipamiento** y **Dotaciones**. El uso residencial puede admitir como características la subcategoría de **Unifamiliar** y **Colectiva**, mientras que el Terciario admitirá las tres categorías previstas **Comercial**, **Hostelería** y **Oficinas**.



## CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN ABIERTA. (ZONA 3 EA).

### ART. 4.4.1. DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES.

1. La Zona 3 de EDIFICACIÓN ABIERTA se refiere a las extensiones urbanas en las que la edificación se sitúa de forma aislada dentro de su parcela y en la que todos los frentes del edificio deberán ser tratados como fachadas. Dentro de esta zona se permiten las colonias de viviendas en hilera.



2. Los parámetros generales específicos de este tipo de ordenación son los siguientes:

- a) **Edificabilidad de Parcela:** Es un coeficiente definido en  $m^2/m^2$  que nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en cada parcela. Se entiende que estos  $m^2$  se refieren a la totalidad del edificio e incluye por tanto los cuerpos salientes.
- b) **Ocupación Máxima:** Se refiere al tanto por ciento máximo que puede ocupar la edificación sobre la superficie total de la parcela

### ART. 4.4.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

1. Los Planos de Ordenación Pormenorizada definen en estas zonas los sectores en que será aplicable este tipo edificatorio, estableciéndose las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas a poder ser edificables.

2. La alineación de la edificación es libre siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se detallan:

3. Para los elementos que no se regulen en estas disposiciones relativas a la Edificación Abierta, serán de aplicación las disposiciones de la Edificación Adosada.



**ART. 4.4.3. DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES.**

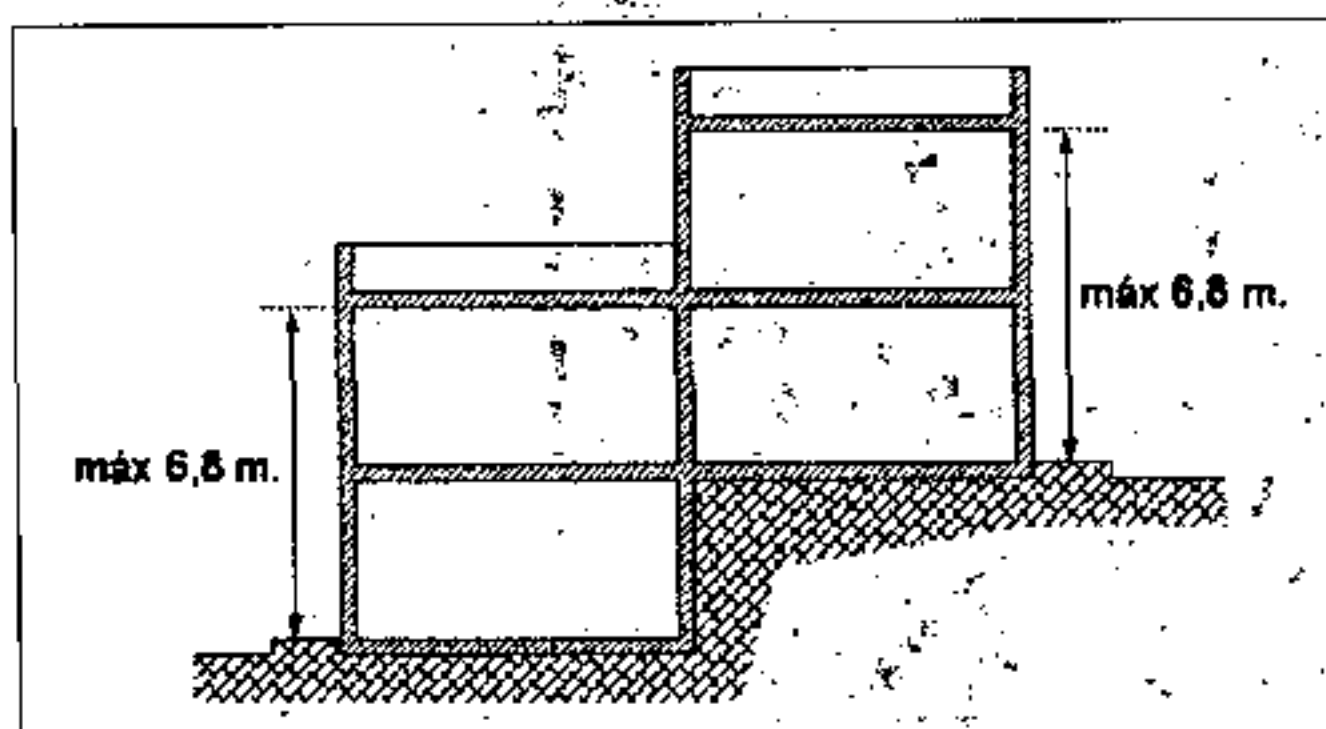
1. Se considera como solar edificable la parcela que cumple las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a las que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, estén pavimentadas, abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y evacuación de aguas residuales, junto con acceso a la red de telefonía. En los casos que no exista red municipal de saneamiento se utilizarán provisionalmente fosas sépticas y pozos absorbentes.
- c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela, adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

2. Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a 220 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será de 12 metros lineales y deberá poder inscribirse un círculo cuyo diámetro será de 12 m.

**ART. 4.4.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. La altura máxima en la edificación abierta será de dos plantas, baja y primera
2. La altura reguladora máxima será de 6,8 mts. medidos desde cualquier punto del terreno circundante a la edificación hasta la cara inferior del último forjado.

**ART. 4.4.5. ALTURA DE PISOS.**

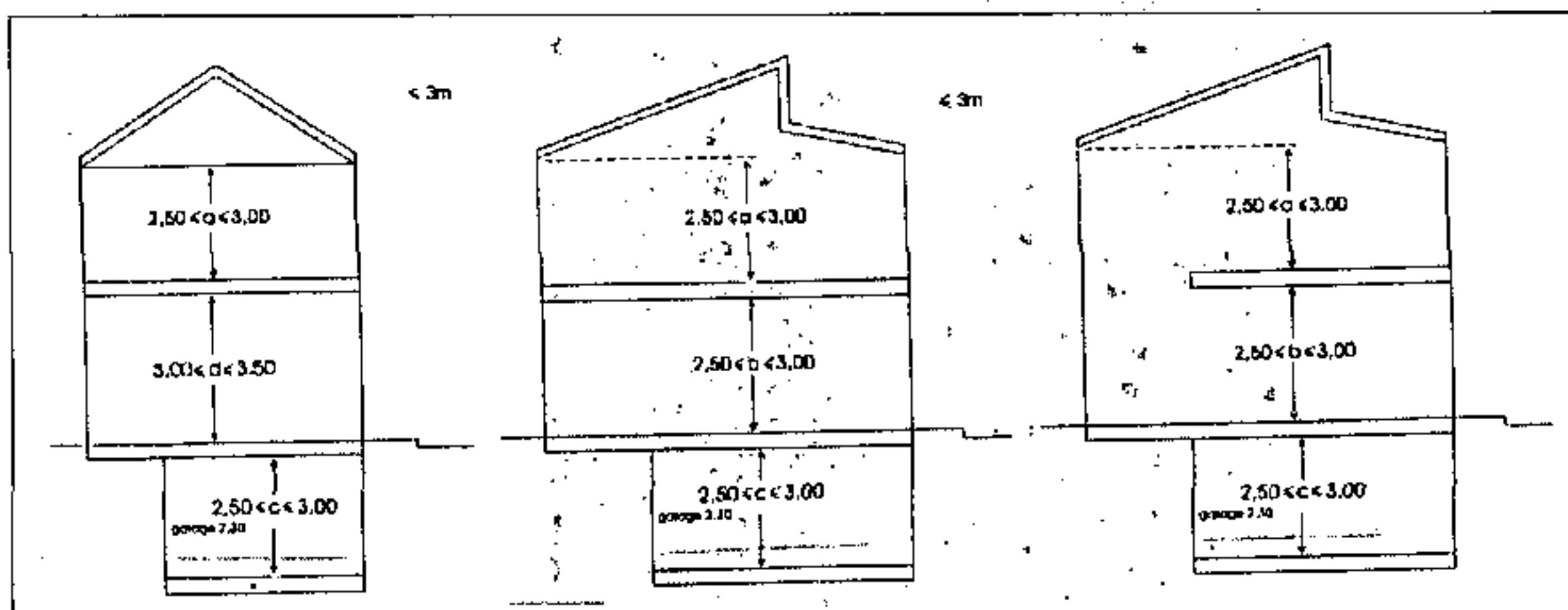
1. La altura máxima de la Planta Baja y Primera será de 3 mts., medida desde la cota del piso terminado hasta el techo, y la mínima será de 2,50 mts.

Cuando la cubierta interiormente sea inclinada, la altura mínima y máxima se medirá den el punto más bajo de esta. La inclinación máxima será de  $30^\circ$  y su altura no podrá superar los tres metros de altura.

En el interior de las edificaciones se permiten espacios con doble altura.

2. En sótanos y semisótanos la altura mínima será de 2,50 mts., y la máxima de 3 mts.

En el caso de sótanos o semisótanos dedicados en exclusiva al uso de garaje la altura mínima puede reducirse a 2,30 mts.



#### ART. 4.4.6. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA.

1. La ocupación máxima de la edificación no será superior al 30% de la superficie total de la parcela.

Esta ocupación máxima se entenderá que es aplicable también a los cuerpos salientes cerrados.

2. En terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% la ocupación máxima será del 25%.

#### ART. 4.4.7. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA.

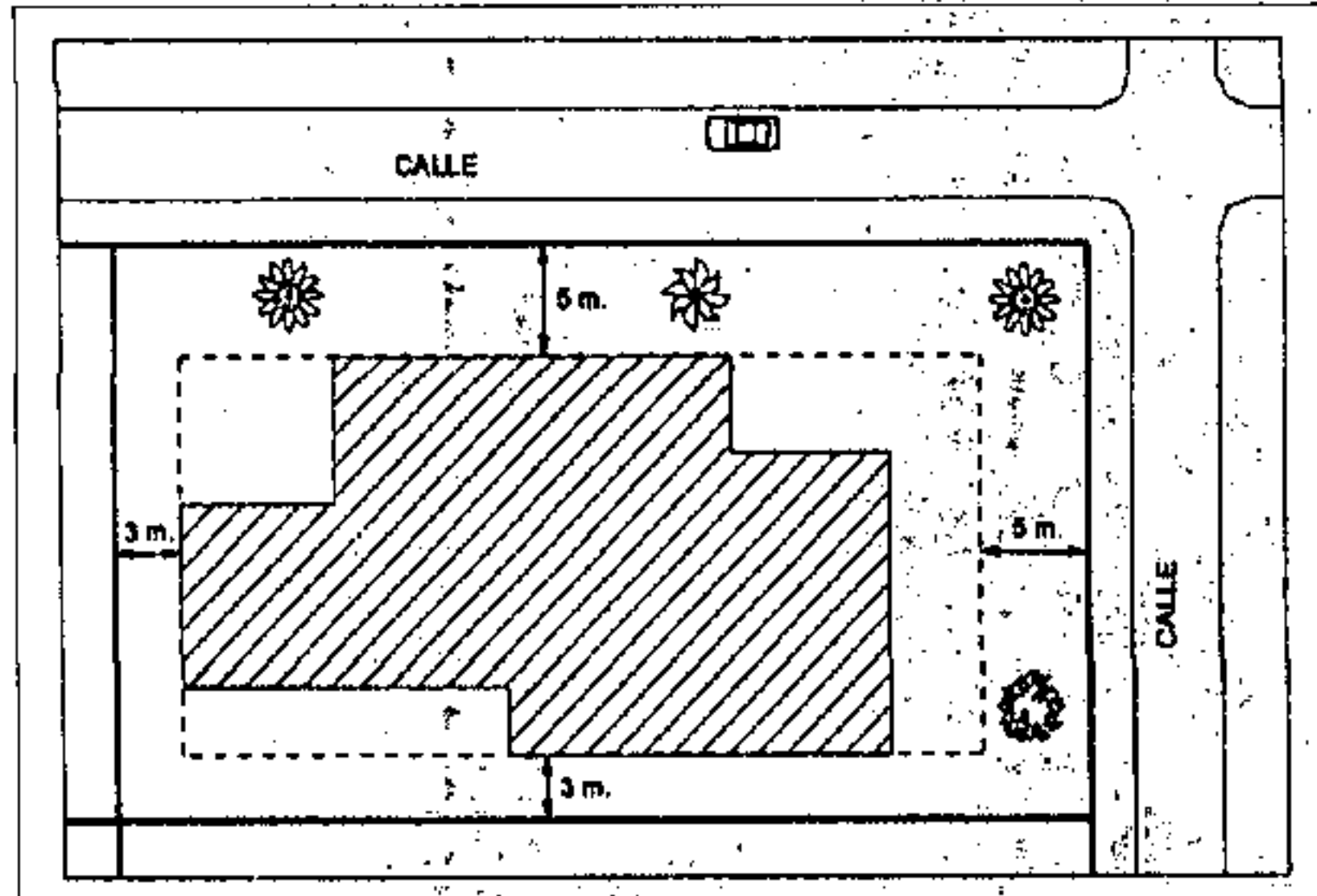
1. Se establece como edificabilidad máxima de parcela  $0,60 \text{ m}^2$  de techo por cada  $\text{m}^2$  de superficie de parcela ( $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ).

2. La superficie de techo máxima deberá integrarse en un volumen único edificable.

3. En terrenos con pendiente superior al 30% se considerará la edificabilidad máxima como de  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

**ART. 4.4.8. RETRANQUEOS.**

1. La edificación deberá separarse de todos los linderos, correspondiendo esta separación a 5 mts. en los frentes a vial y 3 mts. en los restantes.



2. En los casos en los que la línea de fachada venga definida en los planos de ordenación, regirá esta sobre aquellos.
3. Los retranqueos obligatorios se entenderán de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes.

**ART. 4.4.9. SÓTANOS.**

1. La realización de sótanos se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien; se limita el número de estos a una planta.
2. La ocupación del sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela, y deberá atenerse a los retranqueos mínimos.

**ART. 4.4.10. JARDINES.**

1. Se considerarán como tales los terrenos de parcela libres de edificación. No podrán utilizarse para aprovechamiento distintos de los correspondientes a espacios libres privados
2. Los aparcamientos en superficie podrán situarse en los jardines pero la zona pavimentada no ocupará más de un 20% de la superficie de la parcela y en ningún caso ocuparán la franja de retranqueo que da frente a la vía excepto en el acceso de 3 mts. de ancho como mínimo.
3. En los retranqueos de la edificación con respecto a la vía rodada no se podrán situar rampas de acceso de vehículos con pendientes superiores al 5%.



4. Los espacios libres deberán contar con árboles o arbustos de porte en una proporción de, al menos uno cada 50 m<sup>2</sup>. de parcela.

#### ART. 4.4.11. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA.

1. En caso de parcelas situadas en pendientes que precisen su nivelación, se deberá cumplir que:

- a) No podrán existir muros de contención interiores o en linderos de alturas superiores a 4 mts.

#### ART. 4.4.12. ADOSE DE EDIFICACIONES.

1. Podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente, siempre y cuando no se produzcan medianeras al descubierto. Deberán cumplir el resto de condiciones establecidas en esta zona (parcela mínima, edificabilidad, retranqueos, etc.).

#### ART. 4.4.13. EDIFICACIONES AUXILIARES.

1. Podrán construirse este tipo de edificaciones, superando la edificabilidad establecida, siempre que su superficie no supere el 5% de la superficie construida máxima de la parcela.
2. Estas edificaciones no superarán una planta ni los 2,50 mts. de altura reguladora máxima.
3. Podrán adosarse a los linderos, sin superar el 20% de la longitud del lindero al que se adose, ni ocupar el área definida por el retranqueo obligatorio del frente a vial.
4. La cubierta de estas edificaciones, en el caso de que se adose a los linderos, no podrá ser transitable.

#### ART. 4.4.14. CERRAMIENTOS.

1. Los cerramientos con frente a espacios libres o vías, deberán situarse en toda su longitud coincidiendo con la alineación del vial correspondiente.
2. En cuanto a su dimensión y forma será de aplicación lo establecido en el Art. 4.2.15 de estas Normas Urbanísticas.





**ART. 4.4.15. COLONIAS DE VIVIENDAS EN HILERA.**

1. En ésta zona podrá llevarse a cabo la edificación de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas, formando una colonia, cuando el proyecto sea único e incluya la urbanización de la totalidad del solar y con las siguientes condiciones:

- a) Ocupación máxima del solar: 30%
- b) Edificabilidad máxima:  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- c) Frente mínimo a vial de cada vivienda: 6 mts.
- d) Superficie mínima de parcela por vivienda:  $200 \text{ m}^2$ .
- e) Superficie mínima de solar dedicado a este tipo de edificación:  $2.000 \text{ m}^2$ .
- f) La longitud máxima de las fachadas serán de 30 m.
- g) La separación entre edificios será como mínimo  $\frac{3}{4}$  partes de la altura de los edificios.

2. El resto de parámetros y condiciones se regularán como en la edificación abierta.

**ART. 4.4.16. USOS PERMITIDOS.**

1. En la edificación Abierta los usos permitidos característicos son el **Residencial**, **Terciario**, **Equipamiento** y **Dotaciones**. El uso residencial puede admitir como características la subcategoría de **Unifamiliar** y **Colectiva**, mientras que el Terciario admitirá las tres categorías previstas **Comercial**, **Hostelería** y **Oficinas**.



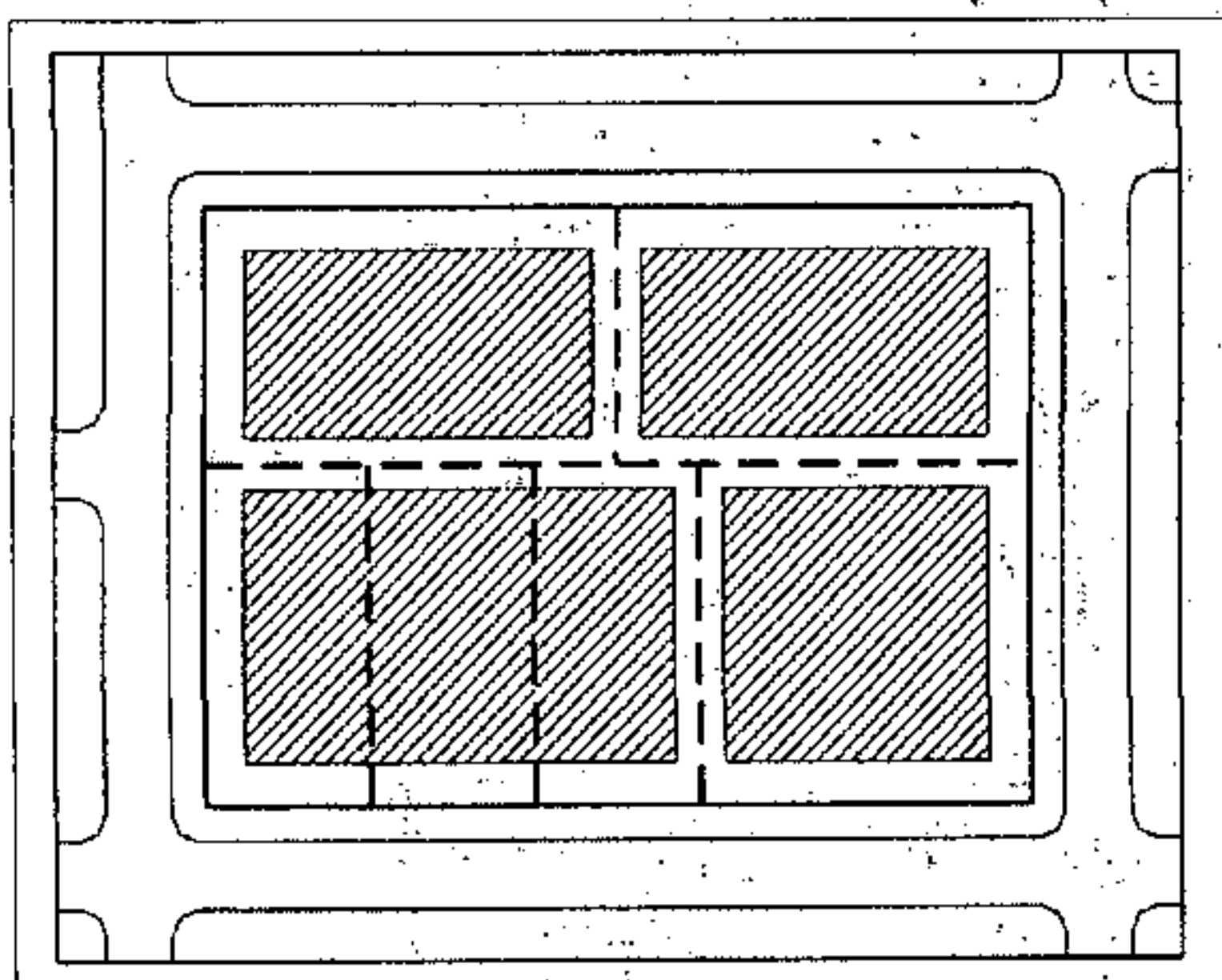
## CAPÍTULO 5. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL. (ZONA 4-I).

### ART. 4.5.1. DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES.

1. Las siguientes disposiciones se refieren a aquellas zonas destinadas a albergar construcciones de uso industrial o de almacenaje.

### ART. 4.5.2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

1. La edificación podrá ser abierta o adosada siguiendo las disposiciones de esta normativa, aplicable en las zonas definidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada.



### ART. 4.5.3. SOLAR EDIFICABLE.

1. Se considera como solar edificable la parcela que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidentes con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y conexión telefónica. En los casos que no exista red municipal de saneamiento se estará a lo dispuesto por el Consejo Insular de Agua, así como los correspondientes servicios que garanticen el desarrollo normal de las actividades que se vayan a implantar.
- c) Que los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.



- d) Deberá tener una superficie de solar mínima de 200 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 8m. en la alineación de vía y podrá inscribirse un círculo de 8 m. de diámetro si se trata de zonas de edificación Adosada. Si se trata de zonas de Edificación abierta el solar mínimo será de 350 m<sup>2</sup>. con un frente mínimo de 15 m. en la alineación de vía, y pudiéndose inscribir un círculo de 15 m. de diámetro

#### ART. 4.5.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

1. La altura máxima para la edificación industrial será de 9 mts. Los bloques de oficinas serán de tres plantas como máximo y no superarán la altura máxima fijada. Las zonas de trabajo podrán ser de doble altura sin superar la altura máxima (9mts.)
2. Se medirá desde el punto más bajo de la rasante de la calle a la que de frente, hasta la cara inferior del último forjado, o la línea de arranque de la cubierta si ésta es inclinada.
3. Las alturas libres interiores de los pisos serán las siguientes:

a) Planta Baja:

Altura máxima 5'80 mts.

Altura mínima 3'00 mts.

b) Resto de Plantas:

Altura máxima 3,20 mts.

Altura mínima 2,50 mts.

#### ART. 4.5.5. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

1. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, excepto los pabellones de acceso a cubierta y los elementos técnicos de las instalaciones y la cubierta inclinada del edificio, con pendiente inferior al 30% y altura de coronación desde el arranque (que no superará la altura máxima permitida) de 2,50 mts.

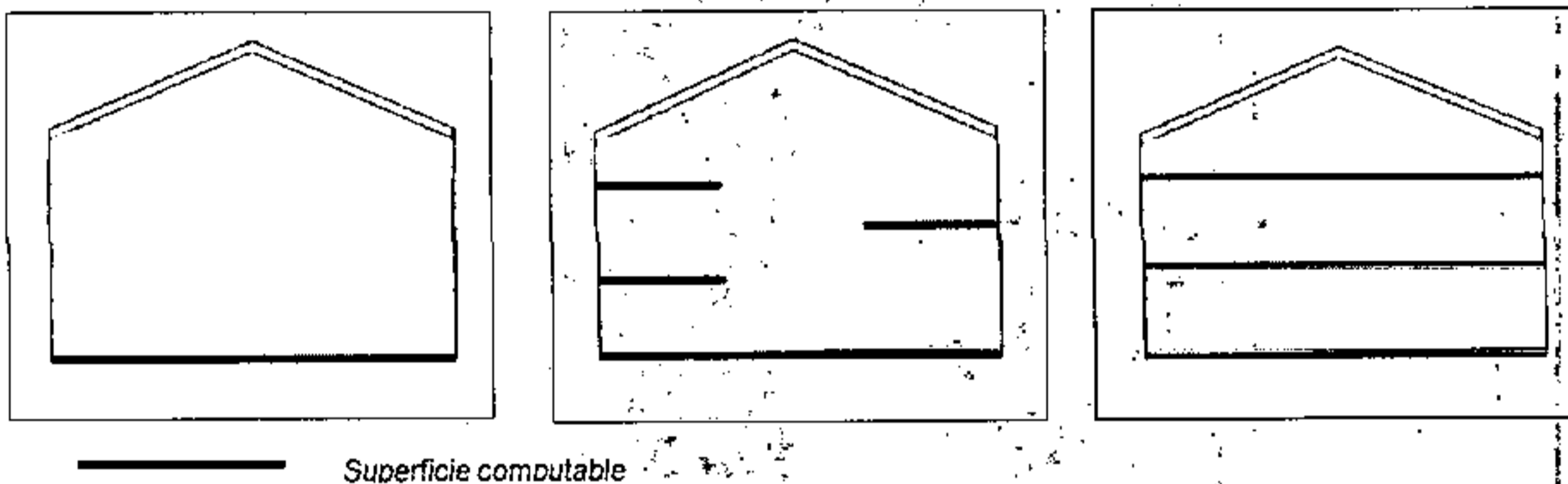
#### ART. 4.5.6. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA.

1. La ocupación máxima de la parcela se entenderá aplicable también a los cuerpos volados no siendo superior al 80% del solar.



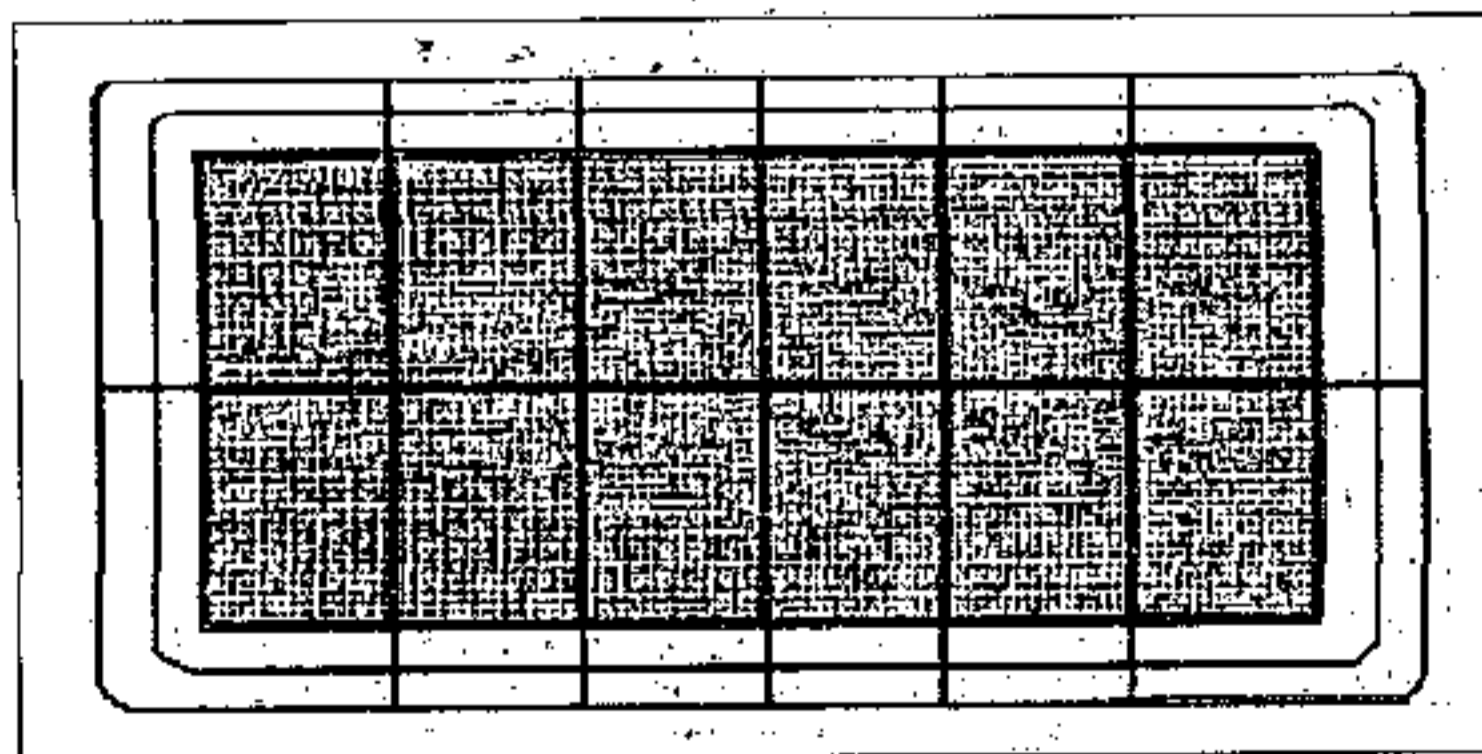
**ART. 4.5.7. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA.**

1. La edificabilidad máxima de la parcela será de 1,6 m<sup>2</sup>. construidos por cada metro cuadrado de solar, (1,6 m<sup>2</sup> c/m<sup>2</sup> s).
2. La superficie construida podrá desarrollarse en una o varias edificaciones principales.
3. A los efectos de cómputo de superficie edificable sólo se computará la superficie de piso en planta sin tener en cuenta la altura. De esta forma se computan todos los altillos de la nave y las plantas de oficinas. Las zonas de nave que tengan toda su altura diáfana sólo computará la superficie del piso.



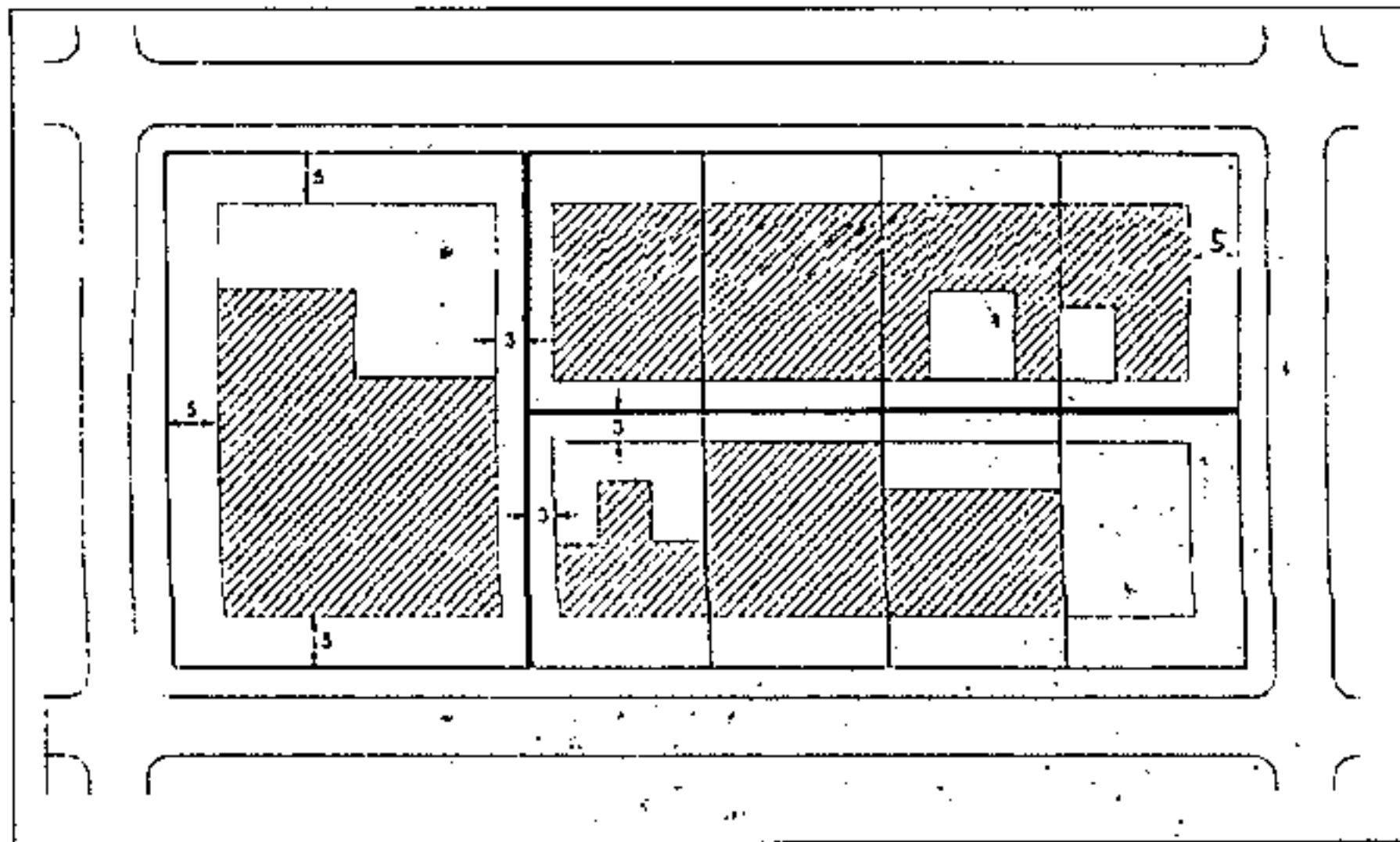
**ART. 4.5.8. RETRANQUEOS.**

1. Las edificaciones industriales de edificación abierta deberán retranquearse como mínimo 5m de las alineaciones a los viales y 3m al resto de linderos.
2. Las edificaciones de naves industriales adosadas que se edifiquen con iguales características deberán retranquearse 5m de las alineaciones del vial respetando en todo caso la ocupación máxima.



3. Cuando la manzana de edificación adosada se subdivida para realizar en cada parte naves de características formales diferentes, además de los 5m de retranqueo del vial deberán retranquearse 3m del resto de linderos.





4. Los retranqueos obligatorios serán de aplicación a los cuerpos salientes.

Los elementos salientes como marquesinas, viseras, etc., podrán tener un vuelo máximo de 2 mts. en los frentes a vial, y 1 metro en el resto de los linderos. Estos elementos volados no podrán, en ningún caso, tener apoyos en el suelo.

#### ART. 4.5.9. SÓTANOS.

1. La superficie destinada a sótano no podrá superar la ocupación máxima de parcela y deberá respetar los retranqueos mínimos.
2. Se permite un máximo de dos plantas de sótano.

#### ART. 4.5.10. MODIFICACIONES DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1. Las condiciones de edificación establecidas podrán modificarse mediante un Plan Especial cuando las circunstancias justificadas de ubicación industrial o de proceso tecnológico lo aconsejen, siempre que se respeten los mínimos espacios libres y la superficie máxima edificable por la aplicación de la edificabilidad máxima.

#### ART. 4.5.11. EDIFICIOS AUXILIARES.

1. Se permite dentro de la parcela, edificaciones auxiliares destinadas a oficinas, exposición de productos, laboratorios y servicios de la industria. Se toleran viviendas destinadas exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias, estas edificaciones deberán respetar los parámetros establecidos para este tipo de edificación, edificabilidad, ocupación máxima, retranqueos mínimos, etc.



**ART. 4.5.12. ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA.**

1. Se considerarán como tales los terrenos de la parcela libre de edificación. Se podrá utilizar para aparcamientos, viales, almacenaje al aire libre y zonas ajardinadas.
2. Se garantizará en cualquier caso una superficie de aparcamiento de servicios propia de la edificación industrial, que será como mínima del 10% de la superficie total de la parcela.

**ART. 4.5.13. CERRAMIENTOS.**

1. Los cerramientos que limiten con espacios libres o viales serán opacos hasta una altura máxima de 1,2 mts. y el resto hasta una altura de 2,20 mts. deberá ser verja o seto.
2. En la separación con otras parcelas, podrán ser opacos hasta 2,20 mts. y con verja o seto hasta 3,5 mts.
3. Los cerramientos deberán coincidir con la alineación de vía prevista.

**ART. 4.5.14. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.**

1. Se permite la agrupación de parcelas, debiendo cumplir su conjunto lo especificado, como si fuera una unidad, en su tratamiento.

**ART. 4.5.15. USOS PERMITIDOS.**

1. Los usos que se permiten en la edificación industrial (zona 4 -I.) son los siguientes: Industrial Terciario. El uso Industrial puede admitir como características las subcategorías de **Fabricación, Talleres y Almacenes**, mientras que el Terciario admitiría las subcategorías de **Comercial y Oficinas**.
2. El uso **Dotacional** es compatible en la categoría de **Deportivo**. Así mismo, es compatible la subcategoría de **Garajes**.

