

DILIGENCIA DE APROBACIÓN: Que la hago yo, el Secretario-Interventor, a los efectos de lo establecido en el art. 39.2 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, para hacer constar que el presente documento denominado TOMO\_IV\_Norm\_Pormenorizada que consta de 1 página, forma parte del Documento del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro, aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Corporativo de este Ayuntamiento en sesión ordinario de fecha 31 de mayo de 2022, acordando, entre otros extremos someterlo a los trámites de publicación, publicitación y notificación.

# NORMAS URBANÍSTICAS PORMENORIZADA

TOMO IV

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

EL PINAR



Abril 2022



## **Plan General de Ordenación**

T.M. de El Pinar

# **Normas Urbanísticas Pormenorizada**

**2**

**TOMO IV – NORMAS URBANÍSTICAS PORMENORIZADA**

**EQUIPO TECNICO DE GESPLAN S.A.**

Abril 2022



## Equipo Redactor

Equipo Redactor de la presente entrega del PGO del Pinar:

### Arquitectos

Cristina García Bouza

María Ángeles Morales Castañares

Agora Perdigón Alvarado

Patricia Carmen González Fernández

### Geógrafos

Jorge Cebrián Ramos

### Geógrafo en prácticas de fin de grado.

Olmo Ballells Loisa

### Economista

Oliver Hernández Pérez

Miguel Rubén Sánchez Guardia

Ruth Mary Cortés Méndez

### Jurista

Margarita Fernández Vega

### Delineante

Tomás Domínguez Hernández

### Administrativo

Juan Roberto López Velázquez



**INDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PORMENORIZADA**

<b>TÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>7</b>
Art. 01.- LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE EL PINAR .....	7
<b>CAPÍTULO 2.- CONCEPTOS QUE INTERVIENEN EN LA REGULACIÓN DE PARCELA Y EDIFICACIÓN .....</b>	<b>7</b>
Art. 02.- PARCELA .....	7
Art. 03.- PARCELA PREEXISTENTE .....	7
Art. 04.- PARCELA EDIFICABLE .....	7
Art. 05.- SOLAR .....	7
Art. 06.- LINDERO .....	7
Art. 07.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE .....	8
Art. 08.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA .....	8
Art. 09.- CÍRCULO INSCRIBIBLE .....	8
Art. 10.- RASANTE.....	8
Art. 11.- TERRENO NATURAL Y TERRENO URBANIZADO.....	8
Art. 12.- DEFINICIÓN DE ALTURAS.....	8
Art. 13.- PLANTAS Y ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN .....	8
Art. 14.- ALTURA MÁXIMA EN PLANTAS .....	9
Art. 15.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.....	12
Art. 16.- ALINEACIONES Y DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	12
Art. 17.- OCUPACIÓN.....	13
Art. 18.- EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE EDIFICABLE .....	13
Art. 19.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO .....	13
<b>TÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES: ZONAS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>14</b>
Art. 20.- ZONAS DE ORDENACIÓN .....	14
<b>CAPÍTULO 2.- RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL.....</b>	<b>14</b>
Art. 21.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	14
Art. 22.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	14
Art. 23.- REGULACIÓN DE LA PARCELA .....	14
Art. 24.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	15
<b>CAPÍTULO 3.- RESIDENCIAL CASAS-HUERTO .....</b>	<b>15</b>
Art. 25.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	15
Art. 26.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	15
REGULACIÓN DE LA PARCELA.....	16
Art. 27.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	16



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR

<b>CAPÍTULO 4.- RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN .....</b>	<b>16</b>
Art. 28.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	16
Art. 29.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	16
Art. 30.- REGULACIÓN DE LA PARCELA .....	17
Art. 31.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	17
<b>CAPÍTULO 5.- RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA.....</b>	<b>18</b>
Art. 32.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	18
Art. 33.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	18
Art. 34.- REGULACIÓN DE LA PARCELA .....	18
Art. 35.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	18
<b>CAPÍTULO 6.- RESIDENCIAL EDIFICACION CERRADA .....</b>	<b>19</b>
Art. 36.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	19
Art. 37.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	19
Art. 38.- REGULACIÓN DE LA PARCELA .....	19
Art. 39.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	19
<b>CAPÍTULO 7.- TURÍSTICO EDIFICACION ABIERTA.....</b>	<b>20</b>
Art. 40.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	20
Art. 41.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	20
Art. 42.- REGULACIÓN DE LA PARCELA .....	20
Art. 43.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	20
<b>CAPÍTULO 8.- INDUSTRIAL.....</b>	<b>21</b>
Art. 44.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	21
Art. 45.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	21
Art. 46.- REGULACIÓN DE LA PARCELA .....	21
Art. 47.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	21
Art. 48.- CONDICIONANTES AMBIENTALES .....	22
<b>CAPÍTULO 9.- EQUIPAMIENTOS .....</b>	<b>22</b>
Art. 49.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	22
Art. 50.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	22
Art. 51.- REGULACIÓN DE LA PARCELA .....	22
Art. 52.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	22
<b>CAPÍTULO 10.- DOTACIONES.....</b>	<b>23</b>
Art. 53.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	23
Art. 54.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	23
Art. 55.- REGULACIÓN DE LA PARCELA .....	23
Art. 56.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	23



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR

<b>CAPÍTULO 11.- . INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....</b>	<b>23</b>
Art. 57.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	23
Art. 58.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	23
Art. 59.- REGULACIÓN DEL SG PORTUARIO .....	24
Art. 60.- REGULACIÓN DE LA PARCELA .....	24
Art. 61.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	24
<b>CAPÍTULO 12.- . ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN .....</b>	<b>24</b>
Art. 62.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	24
Art. 63.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	24
Art. 64.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	25
<b>CAPÍTULO 13.- ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO.....</b>	<b>25</b>
Art. 65.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	25
Art. 66.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	25
Art. 67.- REGULACIÓN DE LA PARCELA .....	25
Art. 68.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	25
<b>CAPÍTULO 14.- . VIARIO .....</b>	<b>25</b>
Art. 69.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	25
Art. 70.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	25
Art. 71.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	26
<b>ANEXO A LA NORMATIVA PORMANORIZADA.- FICHAS .....</b>	<b>27</b>



## TÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

#### Art. 01.- LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE EL PINAR

Atendiendo al artículo 135.1.b) de la Ley 4/2017, constituye la ordenación urbanística pormenorizada de este plan general, el conjunto de las determinaciones que, desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación, en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

En base al artículo 137 de la Ley 4/2017, la ordenación urbanística pormenorizada del presente Plan General incluye:

- Glosario de condiciones generales de parcela y edificación
- Condiciones particulares para la edificación en cada zona de ordenación

La ordenación pormenorizada es de aplicación en el suelo urbano y el suelo urbanizable.

Los suelos que este plan ordena pormenorizadamente deberán cumplir tanto las determinaciones gráficas que se detallan en los planos de ordenación pormenorizada como las recogidas en la presente normativa que le sean de aplicación.

### CAPÍTULO 2.- CONCEPTOS QUE INTERVIENEN EN LA REGULACIÓN DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

#### Art. 02.- PARCELA

El suelo natural susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización conforme a la ordenación urbanística.

#### Art. 03.- PARCELA PREEXISTENTE

Aquella parcela cuya configuración es previa a la aprobación del presente plan general.

#### Art. 04.- PARCELA EDIFICABLE

Es la parcela que cumple con todas las condiciones mínimas establecidas en esta normativa que condicionan la autorización de la ejecución de edificaciones.

#### Art. 05.- SOLAR

Parcela edificada o apta para edificar (edificable) que ya esté dotada con los servicios de urbanización necesarios que determine el presente plan general.

#### Art. 06.- LINDERO

Los linderos de una parcela son los segmentos perimetrales que delimitan su superficie.

Se denomina **lindero frontal** al lindero de una parcela que coincide con un viario o espacio público de acceso.

Se denomina **lindero posterior** de una parcela el lindero opuesto al frontal o, en todo caso, aquel que no coincide en ninguno de sus extremos con el lindero frontal.



Se denomina **lindero lateral** a todo aquel que no sea frontal ni posterior.

## Art. 07.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

Dimensión superficial mínima que debe tener una parcela para que sea considerada parcela edificable. Su unidad es el metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

## Art. 08.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

Dimensión longitudinal mínima que debe tener el lindero frontal de una parcela para que ésta sea considerada parcela edificable. Su unidad es el metro lineal (m).

## Art. 09.- CÍRCULO INSCRIBIBLE

Medida del diámetro de un círculo que debe poder inscribirse totalmente dentro de la parcela para que ésta sea considerada parcela edificable. Su unidad viene dada en metros lineales (m).

## Art. 10.- RASANTE

Es la línea que corresponde con el perfil longitudinal del eje de las vías. Su posición en el espacio a los efectos de identificación y medición geométrica queda explicitada en los planos de ordenación pormenorizada: alineaciones y rasantes. La rasante queda definida a partir de las cotas que aparecen en el cruce de los ejes de los viarios.

Cuando la rasante viaria se tome como referencia para la medición de la altura de una edificación, la línea de rasante será la proyección de la rasante del viario sobre el frente de parcela aumentada, en su caso, por la altura de la acera.

## Art. 11.- TERRENO NATURAL Y TERRENO URBANIZADO

Se entenderá como **terreno natural** aquel que corresponde al terreno definido por las condiciones topográficas o naturales previas a cualquier tipo de intervención urbanística o constructiva.

Se entenderá como **terreno urbanizado** el resultante de la acción urbanizadora o constructiva de acondicionamiento o de edificación.

## Art. 12.- DEFINICIÓN DE ALTURAS

La **altura interior** es la medida vertical desde el pavimento de suelo hasta el techo. En toda edificación la altura mínima queda fijada en 2,5 m.

La **altura máxima** es la medida desde la cota de rasante o terreno urbanizado (el punto de cota inferior en cualquier punto del perímetro de la edificación) hasta el punto más alto de la edificación, medida en metros lineales.

La **altura reguladora** es la altura respecto a la rasante en el punto medio de la alineación hasta la intersección con el plano superior del último forjado o el arranque de cubierta, medida en metros lineales.

## Art. 13.- PLANTAS Y ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN

**Planta baja:** Es la planta por la cual se realiza el acceso a la edificación y cuyo nivel está más próximo a la rasante de la calle o terreno urbanizado. El nivel de pavimento terminado de la planta





baja no podrá situarse a una altura superior a 1,20 metros medido desde el punto más bajo de la rasante de la calle cuando la edificación esté alineada a viario ni superior a 1,00 metro desde cualquier punto de la intersección del terreno urbanizado con las fachadas de la edificación.

**Planta de sótano:** Se entiende por tal aquella planta del edificio enterrada o semienterrada, situada normalmente bajo la planta baja, y en la cual no es posible realizar aberturas al exterior en todo su perímetro de dimensión vertical superior a 0,60 metros, excepto en la zona donde se sitúen los accesos directos a sótano, que no podrán tener una dimensión horizontal superior a 3 metros ni superior al ancho de la puerta de acceso más un metro.

Las plantas sótano no son habitables. Únicamente podrán destinarse a garajes, almacenes, instalaciones técnicas o de servicio o similares, siempre y cuando cumplan con las condiciones mínimas de seguridad aplicables.

**Planta de piso:** Es toda planta situada por encima de la planta baja.

**Planta de cubierta:** Es la última planta del edificio que puede configurarse como azotea plana o como cubierta inclinada. En esta planta está permitida la construcción de casetones de salida a cubierta y de instalaciones, los cuales no podrán situarse sobre los planos de fachada (retranqueo mínimo de 2,5 m de cualquier plano de fachada) y tendrán una altura máxima de 2,5m sobre el pavimento terminado de la cubierta. Estos volúmenes pueden adosarse a los planos de medianera.

**Edificaciones por encima de la altura máxima:** No se permiten, a excepción de las construcciones técnicas o auxiliares que no podrán ocupar en conjunto más del 20% de la superficie de la cubierta. Toda superficie cubierta con una altura libre superior a 2,00 metros será computable a estos los efectos.

**Cuerpos salientes:** Son todos los espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como; escaleras, pasillos, balcones y terrazas. Los vuelos hacia el espacio público de cualquier cuerpo saliente no podrán sobresalir más de 1 metro sobre la alineación de la parcela y deberán situarse a una altura superior a 3,5 metros medidos desde cualquier punto de la rasante de la calle. Asimismo, se situarán a una distancia superior o igual a 0,90 metros respecto de los planos medianeros. Los cuerpos salientes podrán clasificarse entre:

Cerrados, aquellos que tienen cerramientos fijos en todos sus lados, computarán al 100% en ocupación y edificabilidad.

Abiertos, aquellos sin cerramientos fijos en al menos uno de sus lados computarán al 100% en ocupación y al 50% en edificabilidad.

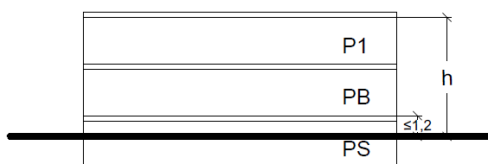
**Elementos salientes:** Son vuelos de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada, tales como aleros, pilastras, zócalos gárgolas, marquesinas, cornisas y similares.

## Art. 14.- ALTURA MÁXIMA EN PLANTAS

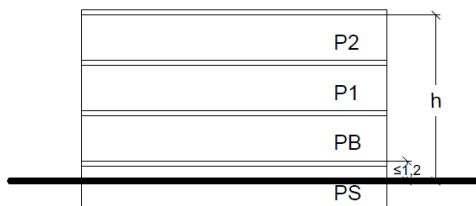
1. La limitación de número máximo de plantas y de altura máxima autorizadas deberá cumplirse en cualquier proyección de todas las fachadas de una edificación, pudiendo admitirse un exceso puntual en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados.



2. En el caso de edificaciones alineadas a vial el número de plantas se medirá desde el punto más bajo de la rasante de la calle.



DOS PLANTAS

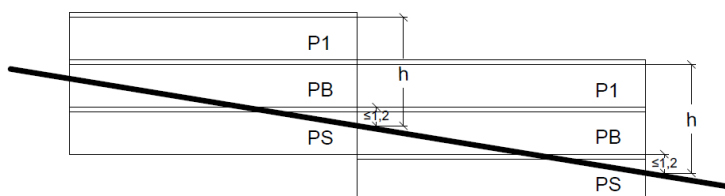


TRES PLANTAS

Secciones longitudinales a la vía de acceso.

h=altura reguladora. L=distancia entre alineaciones.

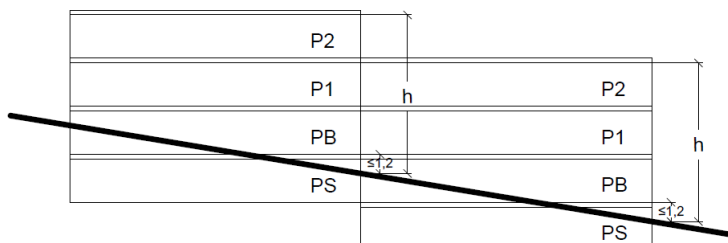
3. En el caso de las edificaciones alineadas a vial con diferencia entre las rasantes de la calle superior a 3,50 metros, se producirá un escalonamiento de la fachada, en tantos tramos como sea necesario para que no se supere esta diferencia. En cada uno de estos tramos se aplicará la medición de la altura conforme al punto anterior y será obligatorio tratar el paramento lateral interior de la parcela como fachada totalmente acabada.



DOS PLANTAS

Sección longitudinal a la vía de acceso.

h=altura reguladora. L=distancia entre alineaciones.



TRES PLANTAS

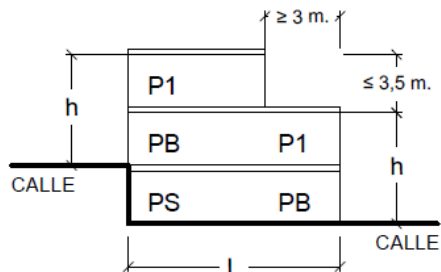
Sección longitudinal a la vía de acceso.

h=altura reguladora. L=distancia entre alineaciones.

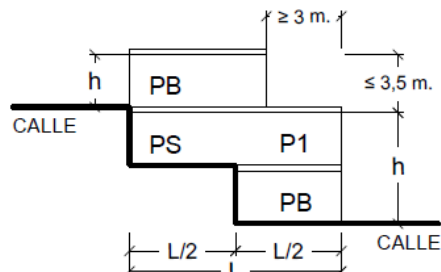


# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR

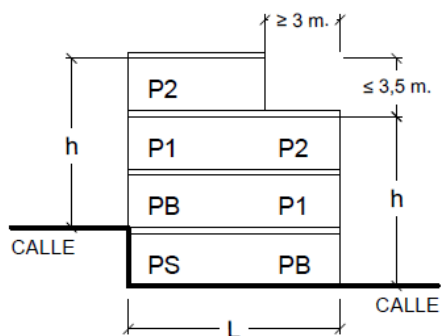
4. En el caso de edificaciones alineadas a dos viales, el número de plantas se medirá sobre cada una de las alineaciones de fachada. La diferencia entre la altura reguladora del volumen más alto y el más bajo no podrá superar 3,50 metros. El volumen más alto deberá retranquearse un mínimo de tres metros de las alineaciones respecto a las que sobrepasaría el número máximo de plantas.



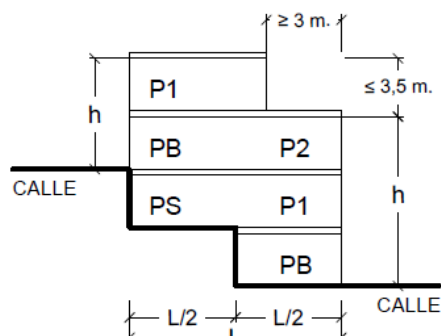
DOS PLANTAS



DOS PLANTAS



TRES PLANTAS

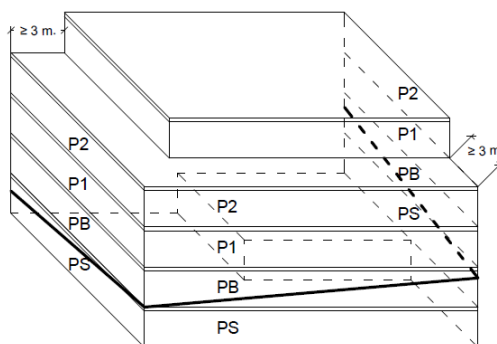


TRES PLANTAS

Secciones transversales a las vías de acceso.

h=altura reguladora. L=distancia entre alineaciones.

5. En las edificaciones con alineación en esquina, la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. El cambio de altura se realizará en el plano vertical a 3,00 metros de los planos de fachada.



TRES PLANTAS Y FRENTE A TRES VIARIOS



6. En el caso de edificaciones no alineadas a vial, el número de plantas se medirá desde el punto más bajo del terreno urbanizado para cada plano vertical en el que pueda descomponerse fachada.
7. En el caso de edificaciones no alineadas a vial situadas en ladera, la altura vendrá limitada por un plano paralelo al “perfil característico” a una distancia igual a la altura reguladora máxima expresada en metros. El perfil característico resulta de unir la rasante de la urbanización exterior en el punto medio de cada una de las alineaciones. En el caso de edificaciones en ladera podrán originarse dos situaciones diferentes según se localice la parcela; ladera arriba o ladera abajo;
  - En el caso de parcelas situadas ladera arriba, la cota del terreno podrá elevarse un máximo de 3,00 metros de altura medidos desde la rasante del punto medio de la alineación. Esta planta tendrá la consideración de sótano siempre que se destine al uso de garaje o al de sus usos compatibles y, su frente de fachada se configure como un zócalo ciego. La prohibición de apertura de huecos se exceptúa para el acceso del garaje, cuyo ancho no será superior a 3,50 metros.
  - En el caso de parcelas situadas ladera abajo, la planta destinada a garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas de la edificación, incluso por encima de la rasante de la vía. En este caso, la cara superior del forjado podrá disponerse a un máximo de 3,00 metros de altura medidos desde la rasante del punto medio de la alineación y no podrá superar el 30% de la ocupación establecida para la parcela.
  - En cualquiera de los casos de edificaciones en ladera, los muros de contención que hayan de ejecutarse no superarán la altura máxima de 3,50 metros hasta su coronación.
8. En ningún caso se medirá la altura de la edificación desde la cota de los accesos a plantas bajo rasante, siempre y cuando su ancho sea inferior a 3,50 metros.

## Art. 15.- TIPOS DE EDIFICACIÓN

**Edificación existente:** es aquella que tenga ejecutada la estructura y, al menos, la mitad de la superficie de todas sus fachadas en la fecha de aprobación del presente plan general. Se deberá acreditar la antigüedad de la edificación o construcción por medio de prescripción urbanística o certificado de antigüedad firmado por técnico competente.

**Edificación auxiliar:** construcción destinada a almacén, garaje o estabulación animal. Computará a efectos de edificabilidad y no podrá disponerse fuera de las áreas de parcela destinadas a la edificación.

**Edificación o construcción temporal:** edificación o construcción sin instalaciones ni cimentación permanentes de forma que su colocación no exija una transformación del terreno.

## Art. 16.- ALINEACIONES Y DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. **Alineación viaria:** Línea que establece la separación entre espacios privados y/o edificables y espacios de uso público.
2. **Alineación a vial:** Disposición de la edificación coincidente con la alineación viaria.
3. **Adosamiento:** Disposición de la edificación alineada a los linderos lateral o posterior.
4. **Retranqueo:** Distancia de la edificación respecto a la alineación de vial y linderos.



5. **Espacio libre de parcela:** Espacio de la parcela en el que no se permite la edificación.

**Art. 17.- OCUPACIÓN**

La ocupación es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección vertical de los planos de fachada o medianeras de la edificación sobre un plano horizontal.

El valor normativo de la ocupación de la parcela por la edificación se mide en %, es decir, el porcentaje de superficie que ocupa la edificación sobre la superficie total de la parcela edificable.

Los sótanos computan como ocupación bajo rasante y el resto de plantas como ocupación sobre rasante.

Los cuerpos volados computarán como ocupación a todos los efectos.

**Art. 18.- EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE EDIFICABLE**

La **superficie edificada** corresponde a la superficie de edificación ejecutada en una parcela. Su unidad es el metro cuadrado construido (m<sup>2</sup>c).

La **superficie edificable** es un parámetro normativo y corresponde a la máxima superficie construida de una edificación que se puede ejecutar en una parcela. Se mide en metros cuadrados construidos (m<sup>2</sup>c). Como superficie edificable computa toda la superficie que se puede construir dentro de la parcela sobre rasante, incluyendo la de las edificaciones auxiliares.

La **edificabilidad** es un parámetro normativo y corresponde con el cociente que establece la cantidad máxima de techo que es posible edificar dentro de una parcela. Por tanto, es el cociente entre la superficie edificable y la superficie de la parcela. Se mide en metros cuadrados construidos entre metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s).

**Art. 19.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

COEFICIENTES DE PONDERACION		
Coeficiente de Uso (Cu)	Residencial	1,00
	Turístico	1,20
	Industrial	0,75
	Equipamiento	0,75
Coeficiente de Tipología (Ct)	Aislada o Libre	1,00
	Edificación cerrada	0,90
Coeficiente de Situación (Cs)	Pinar	1,00
	Restinga	1,20
Coeficiente de Régimen de Protección (Cp)	Vivienda Protegida	0,80
	Vivienda Libre	1,00

La aplicación de estos coeficientes para transformar una superficie construida (m<sup>2</sup>c) en Unidades de Aprovechamiento (UDAs), se atenderá a la siguiente fórmula:

$$\text{Superficie construida} = m^2c$$

$$\text{UDAs} = m^2c \times Cu \times Ct \times Cs \times Cp$$



## TÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES: ZONAS DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

#### Art. 20.- ZONAS DE ORDENACIÓN

Las zonas de ordenación surgen de aplicar a una pieza de ordenación pormenorizada un uso característico, unas condiciones de parcela y unas condiciones edificatorias.

Para todos los suelos incluidos dentro de una determinada zona de ordenación son de aplicación los mismos parámetros normativos.

### CAPÍTULO 2.- RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL

#### Art. 21.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las piezas señaladas en los planos de ordenación pormenorizada con la etiqueta RE-CT.

#### Art. 22.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* residencial en vivienda unifamiliar.
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental.
  - Primario: únicamente se permiten los huertos urbanos o huertos familiares de autoabastecimiento y la ganadería estabulada de explotación familiar.
  - Industrial: únicamente se permiten la industria agroalimentaria y los talleres domésticos, siempre y cuando sean compatibles con el uso residencial.
  - Terciario.
  - Turístico: El turístico no alojativo, hoteles urbanos y emblemáticos, extrahotelero en casa emblemática y vivienda vacacional.
  - Residencial: Se permiten todas las categorías.
  - De servicio público.
  - Infraestructuras: se permiten todas las infraestructuras de carácter local.
- *Usos prohibidos:* El resto

#### Art. 23.- REGULACIÓN DE LA PARCELA

- Parcela mínima edificable (sólo para nuevas parcelaciones): 100 m<sup>2</sup>s.  

Se admiten como edificables las parcelas preexistentes de menor superficie, siempre que se justifique el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el anexo I al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.
- Frente mínimo de la parcela: 6 metros.
- Círculo inscribible: 8 metros de diámetro.



## Art. 24.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- *Altura máxima:* 12 metros
- *Altura reguladora máxima:* 9 metros.
- *Nº máximo de plantas sobre rasante:* 2 plantas
- *Nº máximo de plantas bajo rasante:* 1 planta.
- *Situación dentro de la parcela:* Alineación a vial permitida / Adosamiento lateral permitido / Retranqueo mínimo de 3 metros al lindero de fondo.

En las parcelas con edificaciones existentes afectadas por retranqueos inferiores a los mínimos establecidos será de aplicación el régimen jurídico definido para la “*Situación Legal de las construcciones preexistentes*”.

Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras colindantes con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitida en la parcela.

- *Ocupación máxima:* 90% de la parcela sobre rasante y 100% bajo rasante.
- *Edificabilidad máxima:* 1,2 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.

*Esta edificabilidad máxima podrá verse incrementada cuando se remodelen edificaciones con valor patrimonial en un 25 % de la edificabilidad correspondiente a la parcela en que se encuentren, con autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico que asegure el mantenimiento de los valores que han motivado.*

## CAPÍTULO 3.- RESIDENCIAL CASAS-HUERTO

### Art. 25.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las piezas señaladas en los planos de ordenación pormenorizada con la etiqueta RE-CH.

### Art. 26.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* residencial en vivienda unifamiliar.
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental
  - Primario: únicamente se permiten los huertos urbanos o huertos familiares de autoabastecimiento y la ganadería estabulada de explotación familiar.
  - Industrial: únicamente se permiten el uso industrial agroalimentario y los talleres domésticos, siempre y cuando sean compatibles con el uso residencial.
  - Terciario
  - Turístico: El turístico no alojativo, hoteles urbanos y emblemáticos, extrahotelero en casa emblemática y vivienda vacacional.
  - Residencial: Se permiten todas las categorías.
  - De servicio público.
  - Infraestructuras: se permiten todas las infraestructuras de carácter local.
- *Usos prohibidos:* El resto



## REGULACIÓN DE LA PARCELA

- Parcela mínima edificable (sólo para nuevas parcelaciones): 250 m<sup>2</sup>s.  
Se admiten como edificables las parcelas preexistentes de menor tamaño, siempre que se justifique el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el anexo I al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.
- Frente mínimo de la parcela: 6 metros.
- Círculo inscribible: 8 metros de diámetro.
- Se permite la agrupación de más de una vivienda unifamiliar por parcela. El número máximo de viviendas será el número entero resultante de dividir la superficie de la parcela entre 250 m<sup>2</sup>s.

## Art. 27.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- *Altura máxima:* 12 metros.
- *Nº máximo de plantas sobre rasante:* 2 plantas
- *Nº máximo de plantas bajo rasante:* 1 planta.
- *Situación dentro de la parcela:* Disposición libre de la edificación, permitidos adosamientos o retranqueos a todos los linderos.

Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras colindantes con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitida en la parcela.

En el caso de agrupación de viviendas en una misma parcela será de obligado cumplimiento los retranqueos establecidos y una separación mínima entre edificios de 3,00 metros.

- *Ocupación máxima:* 60% sobre el total de la parcela, tanto sobre rasante como bajo rasante.
- *Edificabilidad máxima sobre rasante:* 1,2 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.

*Esta edificabilidad máxima podrá verse incrementada cuando se remodelen edificaciones con valor patrimonial en un 25 % de la edificabilidad correspondiente a la parcela en que se encuentren, con autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico que asegure el mantenimiento de los valores que han motivado.*

## CAPÍTULO 4.- RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN

### Art. 28.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las piezas identificadas en los planos de ordenación pormenorizada con la etiqueta RE-CJ.

### Art. 29.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* residencial en vivienda unifamiliar.
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental.





- Primario: únicamente se permiten los huertos urbanos o huertos familiares de autoabastecimiento y la ganadería estabulada de explotación familiar.
  - Industrial: únicamente se permite el uso industrial agroalimentario y los talleres domésticos, siempre y cuando sean compatibles con el uso residencial.
  - Terciario.
  - Turístico: El turístico no alojativo, hoteles urbanos y emblemáticos, extrahotelero en casa emblemática y vivienda vacacional.
  - Residencial: Se permiten todas las categorías.
  - De servicio público.
  - Infraestructuras: se permiten todas las infraestructuras de carácter local.
- *Usos prohibidos:* El resto

## Art. 30.- REGULACIÓN DE LA PARCELA

- Parcela mínima edificable (sólo para nuevas parcelaciones): 500 m<sup>2</sup>s.  
Se admiten como edificables las parcelas preexistentes de menor tamaño, siempre que se justifique el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el anexo I al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.
- Frente mínimo de la parcela: 8 metros.
- Círculo inscribible: 15 metros de diámetro.
- Se permite la agrupación de más de una vivienda unifamiliar por parcela. El número máximo de viviendas será el número entero resultante de dividir la superficie de la parcela entre 500 m<sup>2</sup>s.

## Art. 31.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- *Altura máxima:* 12 metros.
- *Nº máximo de plantas sobre rasante:* 2 plantas
- *Nº máximo de plantas bajo rasante:* 1 planta.
- *Situación dentro de la parcela:* Retranqueo mínimo de 5 metros a la alineación de vial y retranqueo mínimo de 3 metros al resto de linderos.

En las parcelas con edificaciones existentes afectadas por retranqueos inferiores a los mínimos establecidos será de aplicación el régimen jurídico definido para la “*Situación Legal de las construcciones preexistentes*”.

Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras colindantes con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitida en la parcela.

En el caso de agrupación de viviendas en una misma parcela será de obligado cumplimiento los retranqueos establecidos y una separación mínima entre edificios de 3,00 metros.

- *Ocupación máxima:* 50% de la parcela sobre rasante y 70% de la parcela bajo rasante.
- *Edificabilidad máxima sobre rasante:* 0,5 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.



*Esta edificabilidad máxima podrá verse incrementada cuando se remodelen edificaciones con valor patrimonial en un 25 % de la edificabilidad correspondiente a la parcela en que se encuentren, con autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico que asegure el mantenimiento de los valores que han motivado.*

## CAPÍTULO 5.- RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA

### Art. 32.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las parcelas de los sectores con ordenación remitida a planeamiento de desarrollo con la etiqueta RE-EA.

### Art. 33.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* residencial en vivienda colectiva.
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental.
  - Primario: únicamente se permiten los huertos urbanos o huertos familiares de autoabastecimiento.
  - Terciario.
  - Residencial: Se permiten todas las categorías.
  - De servicio público
  - Infraestructuras: se permiten todas las infraestructuras de carácter local.
- *Usos prohibidos:* El resto

### Art. 34.- REGULACIÓN DE LA PARCELA

- *Parcela mínima edificable:* 1.000 m<sup>2</sup>s
- *Frente mínimo de la parcela:* 12 metros.
- *Círculo inscribible:* 18 metros.

### Art. 35.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- *Altura máxima:* 12 metros.
- *Nº máximo de plantas sobre rasante:* 2 plantas.
- *Nº máximo de plantas bajo rasante:* 1 planta.
- *Situación dentro de la parcela:* Retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos. Bajo rasante no son de aplicación los retranqueos. Separación mínima entre edificios de 3,00 metros.
- *Ocupación máxima:* 60% de la parcela sobre rasante y 90% bajo rasante.
- *Edificabilidad máxima:* 1,2 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.



## CAPÍTULO 6.- RESIDENCIAL EDIFICACION CERRADA

### Art. 36.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las piezas señaladas en los planos de ordenación pormenorizada con la etiqueta RE-EC.

### Art. 37.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* residencial en vivienda colectiva.
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental.
  - Primario: únicamente se permiten los huertos urbanos o huertos familiares de autoabastecimiento.
  - Industrial: únicamente se permiten la industria agroalimentaria y los talleres domésticos, siempre y cuando sea compatible con el uso residencial.
  - Terciario.
  - Turístico: El turístico no alojativo, hoteles de 3 estrellas, extrahotelero en apartamentos de 3 estrellas y vivienda vacacional.
  - Residencial: Se permiten todas las categorías.
  - De servicio público.
  - Infraestructuras: se permiten todas las infraestructuras de carácter local.
- *Usos prohibidos:* El resto

### Art. 38.- REGULACIÓN DE LA PARCELA

- Parcela mínima edificable: 100 m<sup>2</sup>s.

Se admiten como edificables las parcelas preexistentes de menor tamaño, siempre que se justifique el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el anexo I al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

- Frente mínimo de la parcela: 6 metros.
- Círculo inscribible: 8 metros de diámetro.

### Art. 39.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- *Altura máxima:* 15 metros.
- *Altura reguladora máxima:* 12 metros.
- *Nº máximo de plantas sobre rasante:* 3 plantas.
- *Nº máximo de plantas bajo rasante:* 1 planta.

- *Situación dentro de la parcela:*

Obligatoria la alineación a vial en planta baja y primera.

Obligatorio adosamiento a los linderos laterales.

Permitido retranqueo al lindero de fondo.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR

- *Ocupación máxima:* 100% de la parcela.
- *Edificabilidad máxima:* 2 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.

Para favorecer la variedad tipológica y posibilitar la existencia de unidades compatibles con el uso residencial permanente, para las nuevas construcciones al menos el 25% de las unidades habitacionales de cada promoción tendrán 90 m<sup>2</sup>c (sin incluir espacios comunes).

- En *virtud* del artículo 25.1 de la Ley de Costas, las edificaciones residenciales están prohibidas en la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación.
- *Edificaciones y parcelas afectadas por la DT 3.2ª de la ley de Costas*

En cumplimiento de la ley de Costas para autorizar nuevos usos y construcciones en la servidumbre de protección en suelo urbano se deberá redactar un Estudio de Detalle para el señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria.

- En la parcela R1056 ubicada en la Restinga y debido al riesgo de avenidas, quedaran supeditados los derechos otorgados por este PGO a la previa canalización del barranquillo que desagua directamente sobre esta parcela.

### CAPÍTULO 7.- TURÍSTICO EDIFICACION ABIERTA

#### Art. 40.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las parcelas de uso turístico hotelero del ámbito turístico de “La Restinga Oeste” y del suelo urbanizable “La Restinga Este”.

#### Art. 41.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* Turístico hotelero.
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental.
  - Terciario.
  - Turístico no alojativo.
  - De servicio público.
  - Infraestructuras: se permiten todas las infraestructuras de carácter local y las helisuperficies
- *Usos prohibidos:* El resto

#### Art. 42.- REGULACIÓN DE LA PARCELA

- *Parcela mínima edificable:* 5.000 m<sup>2</sup>s
- *Frente mínimo de la parcela:* 25 metros.
- *Círculo inscribible:* 30 metros de diámetro.

#### Art. 43.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- *Altura máxima:* 17 metros.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR

- *Nº máximo de plantas sobre rasante:* 3 plantas.
- *Nº máximo de plantas bajo rasante:* 1 planta.
- *Situación dentro de la parcela:* Retranqueo mínimo de 5 metros a todos los linderos. Bajo rasante no son de aplicación los retranqueos.
- *Ocupación máxima:* 40% de la parcela sobre rasante y 60% bajo rasante.
- *Edificabilidad máxima:* 0,90 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.
- En virtud del artículo 25.1 de la Ley de Costas, las edificaciones turísticas están prohibidas en la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación.

## CAPÍTULO 8.- INDUSTRIAL

### Art. 44.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las parcelas industriales de los sectores Polígono Norte y Venticotas, las cuales aparecen señaladas en la ordenación pormenorizada con la etiqueta IND.

### Art. 45.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* Industrial
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental.
  - Terciario.
  - De servicio público: defensa, seguridad y protección civil.
  - Infraestructuras.
- *Usos prohibidos:* El resto

### Art. 46.- REGULACIÓN DE LA PARCELA

- *Parcela mínima edificable:* 400 m<sup>2</sup>s.

Se exceptúan de esta condición las parcelas destinadas a la sustitución de actividades nocivas, peligrosas e insalubres, de las actividades industriales y de servicios que se desarrollan en el casco urbano y son incompatibles con el uso residencial. Para estas parcelas se establece una *superficie máxima* de 300 m<sup>2</sup> y su localización está prevista en los sectores industriales señaladas en la ordenación pormenorizada con la etiqueta IND\*.

- *Frente mínimo de la parcela:* 8 metros.
- *Círculo inscribible:* 10 metros de diámetro.

### Art. 47.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- *Altura máxima:* 15 metros.
- *Nº máximo de plantas sobre rasante:* 1 planta.
- *Nº máximo de plantas bajo rasante:* 1 planta.
- *Situación dentro de la parcela:* Retranqueo mínimo obligatorio de 5 metros.
- *Ocupación máxima:* 90% de la parcela, tanto sobre rasante como bajo rasante.



- *Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,9 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.*

## Art. 48.- CONDICIONANTES AMBIENTALES

La urbanización y edificación de las parcelas pertenecientes a esta zona deberán cumplir una serie de condicionantes con objeto de evitar impactos paisajísticos. Estos condicionantes son:

- *Tanto los revestimientos de las edificaciones como las de los muros de cerramiento deberán presentar materiales y/o colores acordes con los del entorno.*
- *Todos los linderos de parcela que den a viario o a espacios públicos deberán tener bandas vegetales arbustivas o arbóreas. Preferentemente se utilizarán especies propias del entorno.*

## CAPÍTULO 9.- EQUIPAMIENTOS

### Art. 49.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las parcelas destinadas al uso de equipamientos, que aparecen señaladas en los planos de ordenación pormenorizada con la etiqueta EQ.

### Art. 50.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* Servicio público
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental.
  - Primario: únicamente se permiten los huertos urbanos.
  - Terciario.
  - Turístico no alojativo.
  - Infraestructuras: se permiten todas las infraestructuras de carácter local.
- *Usos prohibidos:* El resto

### Art. 51.- REGULACIÓN DE LA PARCELA

- *Parcela mínima edificable:* 100 m<sup>2</sup>s.
- *Frente mínimo de la parcela:* 6 metros para nueva parcelación.
- *Círculo inscribible:* 8 metros de diámetro para nueva parcelación.

### Art. 52.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- *Altura máxima:* 12 metros. En caso de ser necesaria la construcción de edificaciones singulares debido al uso al que de destine las parcela, la altura máxima será la que derive de las necesidades del proyecto y del tipo de construcción.
- *Nº máximo de plantas sobre rasante:* 2 plantas.
- *Nº máximo de plantas bajo rasante:* 1 planta.
- *Situación dentro de la parcela:* Disposición libre de la edificación, permitidos adosamientos o retranqueos a todos los linderos.
- *Ocupación máxima:* 75% de la parcela sobre rasante. Bajo rasante: 100% de la parcela.



- *Edificabilidad máxima sobre rasante:* 0,75 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s para nuevas edificaciones.
- *Observaciones:* Los parámetros que regulan la edificación en estas parcelas no son de aplicación para edificaciones existentes. No obstante, no se permiten ampliaciones que superen los mencionados parámetros.

## CAPÍTULO 10.- DOTACIONES

### Art. 53.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las parcelas destinadas al uso de dotaciones, que aparecen señaladas en los planos de ordenación con la etiqueta DOT.

### Art. 54.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* Servicio público
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental.
  - Primario: únicamente se permiten los huertos urbanos.
  - Terciario.
  - Infraestructuras: se permiten todas las infraestructuras de carácter local.
- *Usos prohibidos:* El resto

### Art. 55.- REGULACIÓN DE LA PARCELA

La parcela deberá tener las dimensiones y características necesarias para la correcta implantación de los usos que se pretendan desarrollar.

### Art. 56.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones que se construyan en el interior de la parcela deberán tener las dimensiones y características necesarias para la correcta implantación de los usos que se pretendan desarrollar.

## CAPÍTULO 11.- . INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

### Art. 57.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las parcelas destinadas a la ubicación de infraestructuras y otros servicios, las cuales aparecen señaladas en los planos de ordenación pormenorizada con la etiqueta IS.

### Art. 58.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* Infraestructuras.
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental.
  - Terciario.
  - De servicio público: defensa, seguridad y protección civil y oficinas de turismo.
- *Usos prohibidos:* El resto



## Art. 59.- REGULACIÓN DEL SG PORTUARIO

- Dentro del SG portuario de La Restinga, el uso principal es el de infraestructura portuaria.
- El régimen de *usos compatibles* es:
  - Usos ambientales
  - Uso industrial: todos excepto talleres de reparación de vehículos
  - Uso terciario.
    - uso de oficinas
    - uso comercio minorista
  - Uso turístico no alojativo
  - Usos servicios públicos:
    - usos seguridad y protección civil
    - uso recreativo
    - uso deportivo
    - uso sanitario y asistencial
  - Uso de infraestructuras no portuarias
- *Usos prohibidos*: El resto

## Art. 60.- REGULACIÓN DE LA PARCELA

La parcela deberá tener las dimensiones y características necesarias para la correcta implantación de las infraestructuras.

## Art. 61.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones que se construyan en el interior de la parcela deberán tener las dimensiones y características necesarias para la correcta implantación de las infraestructuras.

## CAPÍTULO 12.- . ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN

### Art. 62.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las áreas de espacio libre afectadas por laderas, barrancos o pendientes muy pronunciadas, las cuales aparecen señaladas en los planos de ordenación pormenorizada como EL-PR.

### Art. 63.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico*: Conservación natural
- *Usos compatibles*:
  - Ambiental: científico ambiental y educación ambiental.
  - Primario: únicamente se permiten los huertos urbanos y usos forestales.
  - Infraestructuras: Sólo se permiten los senderos y el paso de redes.
- *Usos prohibidos*: El resto





# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR

## Art. 64.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

No se permite en ningún caso

La edificación existente quedará regulada por el régimen de fuera de ordenación.

## CAPÍTULO 13.- ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

### Art. 65.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las plazas, parques y jardines, los cuales aparecen identificados en los planos de ordenación pormenorizada con la etiqueta EL-PU.

### Art. 66.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* Recreativo
- *Usos compatibles:*
  - Ambiental.
  - Primario: únicamente se permiten los huertos urbanos.
  - Terciario: comercio minorista y restauración.
  - De servicio público: todas las categorías.
  - Infraestructuras: se permiten todas las infraestructuras de carácter local.
- *Usos prohibidos:* El resto

### Art. 67.- REGULACIÓN DE LA PARCELA

- *Superficie mínima edificable:* 200 m<sup>2</sup> de suelo

### Art. 68.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- *Nº máximo de plantas sobre rasante:* 1 plantas.
- *Nº máximo de plantas bajo rasante:* 1 planta.
- *Situación dentro de la parcela:* Retranqueo mínimo obligatorio de 3 metros a todos los linderos.
- *Ocupación máxima:* Sobre rasante 3% de la parcela, con un máximo de 100 m<sup>2</sup>s y bajo rasante 100% de la parcela.
- *Edificabilidad máxima sobre rasante:* 0,03 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s, con un máximo de 100 m<sup>2</sup>c.

## CAPÍTULO 14.- . VIARIO

### Art. 69.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se incluyen en esta zona las vías de titularidad pública, las cuales aparecen señaladas en los planos de ordenación pormenorizada con las etiquetas VR, VP o VC, según se trate de viario rodado, viario peatonal o viario compatible (rodado y peatonal), respectivamente.

### Art. 70.- REGULACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

- *Uso característico:* Infraestructura viaria



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR

- *Usos compatibles:*
  - Terciario: comercio minorista pero sólo de carácter temporal.
  - Servicio público.
  - Infraestructuras: se permiten todas las infraestructuras de carácter local.
- *Usos prohibidos:* El resto.

### Art. 71.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- Sólo se permiten edificaciones de carácter provisional y desmontables, sobre rasante.
- *Altura máxima:* 1 planta en edificación temporal.
- *Ocupación máxima:* 100% bajo rasante.

Santa Cruz de Tenerife a Abril de 2022.

Equipo Técnico de GESPLAN



## ANEXO A LA NORMATIVA PORMANORIZADA.- FICHAS

Se adjunta a esta normativa una ficha con los parámetros normativos e instrucciones para cada uno de los ámbitos que a continuación se relacionan:

### Fichas de desarrollo y gestión

- suelo urbano consolidado (AUA)
- suelo urbano no consolidado no ordenado (turístico)
- suelo urbanizable ordenado (residencial)
- suelo urbanizable ordenado (industrial)
- suelo urbanizable no ordenado (residencial-servicios)
- suelo urbanizable no ordenado (turístico)

### Fichas de sistemas generales (SSGG)

**PGO**



**EL PINAR**