



**MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizadas**

MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA

**ÁMBITOS: Pájara, Toto, Morro Jable,
Ampliación de Morro Jable, Solana
Matorral, Stella Canaris 1 y 2, Aldiana,
Esquinzo, Cañada del Río, Bahía Calma,
Los Albertos, Risco del Gato 1, Violante,
Palace, El Granillo 1, La Lajita, La Lajita
2000 y La Pared**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

julio 2023



EQUIPO DIRECTOR:

Jorge Coderch Figueroa
Alejandro Afonso Coderch
Juan Lima Coderch

Arquitecto
Arquitecto. Máster en Derecho Urbanístico.
Técnico Medioambiental - Arquitecto y Paisajista. Máster en Derecho Urbanístico.

EQUIPO BASE:

Cristina Bilbao Ruiz
Rufino García Fernández
Carlos Diaz Rivero

Asesora Jurídica. Lcda. en Derecho
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Asesor economista (Lcdo. en Ciencias Económicas)

EQUIPO TÉCNICO:

Enrique Rodríguez Granados
Florentín Rodríguez González

Arquitecto. Máster en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética
Técnico en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos, Operaciones Topográficas y Especialista en Delineación
Técnico especialista en Delineación (adscrito a la oficina de Pájara)
Informática
Diseño Gráfico

Jose Juan González Asunción
Elisa Tapia Ortega
Conchy Franchy de Castro

EQUIPO AMBIENTAL

Constantino Criado Hernández
José Acaymo Pérez Díaz
Ricardo González González
Romina Martín Reyes
Alejandro Larraz Mora

Doctor. en Geografía.
Lcdo. en Ciencias Ambientales. Máster en Gestión Ambiental
Lcdo. en Biología
Lcda. en Biología
Lcdo. en Geografía e Historia. Máster en Restauración de Patrimonio Edificado
Lcdo. en Geografía e Historia

Vicente Valencia Afonso

EQUIPO INGENIERÍA

Alejandro Barrera Delgado
Anatael Meneses Llanos

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

El equipo redactor agradece a los técnicos municipales de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Pájara la colaboración prestada para la elaboración de este documento, especialmente a D. Jose Luis Gutierrez Padrón (Arquitecto - Director del PGO) y José María Fernández Muñoz (Arquitecto).

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Art. 1.1.1. Ordenación Pormenorizada del Plan General.....	1
Art. 1.1.2. Interpretación y aplicación.....	1
Art. 1.1.3. Determinaciones de ordenación pormenorizada en suelo urbano.....	1
Art. 1.1.4. Determinaciones de ordenación pormenorizada en suelo urbanizable ordenado.....	1
Art. 1.1.5. Determinaciones de ordenación pormenorizada en suelo urbanizable no ordenado.....	1
Art. 1.1.6. Determinaciones de ordenación pormenorizada en asentamientos rurales.....	1
TÍTULO SEGUNDO. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	3
CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	3
Art. 2.1.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	3
Art. 2.1.2. Planes Parciales de Ordenación.....	3
Art. 2.1.3. Planes Especiales de Ordenación.....	3
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	3
Art. 2.2.1. Determinaciones urbanísticas de aplicación al planeamiento de desarrollo.....	3
Art. 2.2.2. Criterios generales de ordenación y urbanización.....	3
Art. 2.2.3. Criterios de ordenación y urbanización de los espacios libres públicos.....	4
Art. 2.2.4. Criterios de ordenación y urbanización de la red viaria.....	5
Art. 2.2.5. Criterios de ordenación y urbanización de los aparcamientos.....	6
Art. 2.2.6. Criterios de ordenación y urbanización de las infraestructuras.....	7
CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.....	7
Art. 2.3.1. Estudios de Detalle.....	7
Art. 2.3.2. Otros Instrumentos complementarios.....	8
TÍTULO TERCERO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	9
Art. 3.1.1. Ámbitos de gestión y ejecución.....	9
Art. 3.1.2. Unidades de Actuación.....	9
Art. 3.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable ordenado.....	9
Art. 3.1.4. Sistemas de Ejecución.....	9
Art. 3.1.5. Convenios urbanísticos.....	10
Art. 3.1.6. Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento.....	10
Art. 3.1.7. Ejecución de los Sistemas Generales.....	10
Art. 3.1.8. Normalización de fincas.....	10
Art. 3.1.9. Actuaciones urbanísticas aisladas. Obras públicas ordinarias de urbanización.....	10
Art. 3.1.10. Renovación Urbana . Actuaciones sobre el medio urbano.....	11
Art. 3.1.11. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado.....	11
Art. 3.1.12. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en unidades de actuación.....	11
Art. 3.1.13. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en asentamientos rurales.....	11
TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	12
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	12
Art. 4.1.1. Condiciones generales de las edificaciones.....	12
Art. 4.1.2. Aplicación de las condiciones de la edificación.....	12
CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN CON LA PARCELA.....	13
Art. 4.2.1. Parcela, Solar.....	13
Art. 4.2.2. Referencias para la delimitación y definición de las parcelas.....	13
Art. 4.2.3. Formas de regulación de la parcela.....	14

Art. 4.2.4 Manzana.	15
Art. 4.2.5. Parcelación, segregación, parcelación urbanística y agrupación de parcelas.	15
CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN CON LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	16
Art. 4.3.1. Condiciones de posición.....	16
Art. 4.3.2. Referencias gráficas de posición de la edificación.....	16
Art. 4.3.3. Retranqueos o Separación a linderos.	16
Art. 4.3.4. Fondo edificable.....	17
Art. 4.3.5. Área de movimiento de la edificación.....	17
Art. 4.3.6. Separación entre edificios.	17
Art. 4.3.7. Longitud y ancho máximo de los cuerpos edificatorios	17
CAPÍTULO 4. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN POR LA EDIFICACIÓN	17
Art. 4.4.1. Condiciones de ocupación.....	17
Art. 4.4.2. Ocupación o superficie ocupada.	17
Art. 4.4.3. Coeficiente de ocupación.	18
Art. 4.4.4. Ocupación del subsuelo.	18
Art. 4.4.5. Espacio libre de parcela. Jardines o patios privados.	18
CAPÍTULO 5. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN CON LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	19
Art. 4.5.1. Condiciones de altura	19
Art. 4.5.2. Referencias altimétricas	19
Art. 4.5.3. Altura de la edificación.....	19
Art. 4.5.4. Tipos de plantas.....	20
Art. 4.5.5. Plantas de sótanos.	20
Art. 4.5.6. Construcciones por encima de la altura máxima.....	20
CAPÍTULO 6. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	21
Art. 4.6.1. Condiciones de edificabilidad	21
Art. 4.6.2. Superficie edificada computable.....	21
Art. 4.6.3. Coeficiente de edificabilidad.	22
Art. 4.6.4. Superficie edificable.....	22
Art. 4.6.5. Superficie útil.	22
CAPÍTULO 7. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	22
Art. 4.7.1. Aprovechamiento urbanístico	22
Art. 4.7.2. Coeficiente de ponderación.....	23
Art. 4.7.3. Aprovechamiento urbanístico de una unidad de actuación o sector de suelo urbanizable .	24
Art. 4.7.4. Aprovechamiento urbanístico medio	24
Art. 4.7.5. Aprovechamiento susceptible de apropiación.....	24
Art. 4.7.6. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.	24
CAPÍTULO 8. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE OTROS PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.	25
Art. 4.8.1. Cuerpos salientes.....	25
Art. 4.8.2. Elementos salientes.....	25
Art. 4.8.3. Dotación de aparcamientos.....	25
TÍTULO QUINTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE APLICACIÓN A LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	27
CAPÍTULO 1. DEFINICIONES GENERALES	27
Art. 5.1.1. Tipologías edificatorias.	27
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA.	28
Art. 5.2.1. Tipos de Edificación Alineada.....	28
Art. 5.2.2. Parcela.....	28
Art. 5.2.3. Alineaciones.....	28
Art. 5.2.4. Retranqueos de la edificación.	29

Art. 5.2.5. Retranqueos en fachada.	29
Art. 5.2.6. Jardines o patios privados interiores.	29
Art. 5.2.7. Planta baja.	29
Art. 5.2.8. Planta sótano.	29
Art. 5.2.9. Altura.	30
Art. 5.2.10. Medición de la altura.	30
Art. 5.2.11. Medición específica de la altura en las parcelas en ladera.	31
Art. 5.2.12. Actuaciones en manzanas completas.	35
Art. 5.2.13. Cuerpos salientes.	35
Art. 5.2.14. Superficie edificable.	35
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE.	35
Art. 5.3.1. Parcela.	35
Art. 5.3.2. Retranqueo de la edificación.	36
Art. 5.3.3. Ocupación.	36
Art. 5.3.4. Adaptación topográfica.	36
Art. 5.3.5. Altura.	38
Art. 5.3.6. Planta Baja.	38
Art. 5.3.7. Planta sótano.	38
Art.5.3.8. Superficie edificable.	38
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN.	38
Art. 5.4.1. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.	38
Art. 5.4.2. Parcela.	38
Art. 5.4.3. Retranqueos de la edificación.	39
Art. 5.4.4. Ocupación.	39
Art. 5.4.5. Adaptación topográfica.	39
Art. 5.4.6. Altura.	39
Art. 5.4.7. Planta Baja.	39
Art. 5.4.8. Planta Sótano.	40
Art. 5.4.9. Superficie edificable.	40
Art. 5.4.10. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada.	40
CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE TRANSICIÓN.	40
Art. 5.5.1. Normativa de aplicación.	40
Art. 5.5.2. Parcela.	40
Art. 5.5.3. Alineaciones.	41
Art. 5.5.4. Retranqueos de la edificación. Ocupación.	41
Art. 5.5.5. Altura.	41
Art. 5.5.6. Superficie edificable.	42
Art. 5.5.7. Construcciones auxiliares.	42
CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.	42
Art. 5.6.1. Tipos edificatorios.	42
Art. 5.6.2. Parcela.	43
Art. 5.6.3. Retranqueos de la edificación.	43
Art. 5.6.4. Ocupación.	43
Art. 5.6.5. Adaptación topográfica.	43
Art. 5.6.6. Altura.	43
CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS.	44
Art. 5.7.1. Altura, ocupación y superficie edificable de los edificios dotacionales.	44
TÍTULO SEXTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.	45
TÍTULO SÉPTIMO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.	47
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.	47
Art. 7.1.1. Patrimonio cultural objeto de protección.	47
Art. 7.1.2. Régimen de los Bienes de Interés Cultural.	47

CAPÍTULO 2. PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE	47
Art. 7.2.1. Patrimonio cultural inmueble protegido.	47
Art. 7.2.2. Grados de protección del patrimonio cultural inmueble.	47
Art. 7.2.3. Condiciones generales de las intervenciones en patrimonio cultural edificado protegido. ...	48
Art. 7.2.4. Definición de los tipos de intervención permitidos.	48
Art. 7.2.5. Intervenciones permitidas en los distintos grados de protección.	49
Art. 7.2.6. Casos de ruina o derribo.	50
Art. 7.2.7. Entorno de protección y protección de los jardines interiores.	50
Art. 7.2.8. Supresión de elementos añadidos.	51
Art. 7.2.9. Condiciones estéticas de las edificaciones catalogadas.	51
Art. 7.2.10. Condiciones estéticas de las ampliaciones de las edificaciones catalogadas.	52
CAPÍTULO 3. ESPACIOS, VÍAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	54
Art. 7.3.1. Espacios, vías y elementos protegidos.	54
Art. 7.3.2. Condiciones de los espacios libres y vías públicas.	54
TÍTULO OCTAVO. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	57
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	57
Art. 8.1.1. Aplicación de las condiciones de los usos.	57
Art. 8.1.2. Distinción entre uso y actividad	57
Art. 8.1.3. Usos Característicos y Pormenorizados	57
Art. 8.1.4. Relación de usos pormenorizados.	58
Art. 8.1.5. Carácter de los usos	59
Art. 8.1.6. Usos auxiliares	60
Art. 8.1.7. Condiciones de admisibilidad de los usos	60
CAPÍTULO 2. USOS MEDIOAMBIENTALES	60
Art. 8.2.1. Usos medioambientales.	60
CAPÍTULO 3. USOS PRIMARIOS	61
Art. 8.3.1. Usos primarios.	61
CAPÍTULO 4. USOS DE INFRAESTRUCTURAS.	61
Art. 8.4.1. Uso de infraestructuras	61
Art. 8.4.2. Condiciones de admisibilidad de las infraestructuras	65
Art. 8.4.3. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica.	66
Art. 8.4.4. Usos compatibles y prohibidos con las infraestructuras.	66
CAPÍTULO 5. COMUNITARIOS	66
Art. 8.5.1. Uso comunitario.	66
Art. 8.5.2. Sustitución de usos comunitarios	68
Art. 8.5.3. Usos compatibles y prohibidos con los comunitarios	68
CAPÍTULO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	68
Art. 8.6.1. Uso de los espacios libres públicos.	68
Art. 8.6.2. Usos compatibles y prohibidos en los espacios libres públicos.	69
CAPÍTULO 7. USO RECREATIVO	70
Art. 8.7.1. Uso recreativo.	70
Art. 8.7.2. Usos compatibles y prohibidos con los recreativos.	70
CAPÍTULO 8. USO RESIDENCIAL	71
Art. 8.8.1. Uso residencial.	71
Art. 8.8.2. Usos compatibles y prohibidos con el residencial	71
Art. 8.8.3. Condiciones de admisibilidad del uso residencial.	74
CAPÍTULO 9. USO TURÍSTICO	74
Art. 8.9.1. Uso turístico.	74
Art. 8.9.2. Ordenación pormenorizada del uso turístico	75
Art. 8.9.3. Incentivos a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos alojativos ...	77

Art. 8.9.4. Usos compatibles y prohibidos con el turístico.....	79
CAPÍTULO 10. USOS TERCIARIOS	80
Art. 8.10.1. Usos terciarios.	80
Art. 8.10.2. Uso comercial.	80
Art. 8.10.3. Uso de Servicios profesionales.	81
Art. 8.10.4. Uso de Hostelería y Restauración.	81
Art. 8.10.5. Condiciones de admisibilidad del uso comercial y de hostelería-restauración.	81
Art. 8.10.6. Usos compatibles y prohibidos con los de comercio, servicios profesionales y hostelería-restauración.	82
Art. 8.10.7. Usos compatibles y prohibidos con el de servicios profesionales.....	83
CAPÍTULO 11. USO INDUSTRIAL	83
Art. 8.11.1. Uso industrial.	83
Art. 8.11.2. Usos compatibles y prohibidos con el industrial.....	84
DISPOSICIONES ADICIONALES	85
PRIMERA. Usos consolidados	85
SEGUNDA. Instalaciones, construcciones y edificaciones existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida	85
TERCERA. Medidas cautelares de protección derivadas de la evaluación ambiental y de la legislación sectorial.	89
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	91
PRIMERA. Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística.	91
SEGUNDA. Régimen Transitorio de la Ordenación Pormenorizada.	91
TERCERA. Régimen de los establecimientos turísticos existentes.....	91
CUARTA. Suelos urbanos incluidos en espacios naturales no ordenados	91
QUINTA. Usos y obras provisionales.	91
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	93

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1.1. Ordenación Pormenorizada del Plan General

La Ordenación Pormenorizada del Plan General, contiene el conjunto de determinaciones que concreta y desarrolla la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.

Art. 1.1.2. Interpretación y aplicación.

1. La interpretación del planeamiento se regirá por los criterios de interpretación normativa establecidos en el ordenamiento jurídico. De persistir las dudas en la interpretación entre documentos de igual rango normativo, se resolverán atendiendo a los criterios de mayor protección ambiental, mayor dotación para espacios públicos y menor edificabilidad, aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.
2. Las discrepancias entre el texto escrito y los planos y representaciones gráficas se resolverán conforme a lo que establezca el texto escrito, a no ser que se complementen de tal modo que no pueda entenderse el uno sin los otros, en cuyo caso se aplicará el principio de interpretación integrada. Cuando la discrepancia lo sea entre textos escritos, la normativa prevalecerá sobre el resto de los documentos y si fuera entre representaciones gráficas de un mismo plan, prevalecerá la interpretación que derive del que tenga mayor nivel de precisión y/o escala en la concreción de la ordenación pretendida.
3. Las definiciones y parámetros numéricos recogidos en estas Normas, que sean reproducción de lo dispuesto en la legislación urbanística o sectorial en el supuesto de modificación de estas, se considerarán sustituidos por las nuevas determinaciones que se establezcan.

Art. 1.1.3. Determinaciones de ordenación pormenorizada en suelo urbano.

1. En la ficha correspondiente a cada área de ordenación de suelo urbano se establece, las siguientes:
 - a) Fichas de parámetros de ordenación específicos de aplicación a determinadas parcelas.
 - b) En su caso, fichas de las unidades de actuación del área.
 - c) Régimen transitorio de gestión y urbanización de aplicación a determinados ámbitos con procesos en ejecución.
 - d) Otras determinaciones de ordenación.
2. En los planos de ordenación pormenorizada se establecen las tipologías edificatorias y usos específicos de aplicación a las diferentes manzanas o parcelas y, en su caso, otras determinaciones de ordenación.

Art. 1.1.4. Determinaciones de ordenación pormenorizada en suelo urbanizable ordenado.

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

Art. 1.1.5. Determinaciones de ordenación pormenorizada en suelo urbanizable no ordenado

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

Art. 1.1.6. Determinaciones de ordenación pormenorizada en asentamientos rurales.

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

TÍTULO SEGUNDO. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 2.1.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

Art. 2.1.2. Planes Parciales de Ordenación.

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

Art. 2.1.3. Planes Especiales de Ordenación.

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Art. 2.2.1. Determinaciones urbanísticas de aplicación al planeamiento de desarrollo.

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

Art. 2.2.2. Criterios generales de ordenación y urbanización

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor, salvo las siguientes consideraciones de aplicación a los proyectos de urbanización en todo aquello que no esté predeterminado en la ordenación pormenorizada establecida:

- g) En caso de encontrarse algún elemento vegetal aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la Ley 4/2010, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, o en la Orden de flora de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes. Y aquel arbolado de porte no incluido en el Listado y/o catálogo anteriormente mencionado se procurará salvaguardar en condiciones adecuadas y en caso de no ser posible se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes cuando sea posible.
- h) Los itinerarios peatonales del viario y las áreas de estancia de los espacios libres públicos deberán cumplir las determinaciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las excepciones que en uno y otro caso establece tal Orden y, en su caso, la normativa autonómica.
- i) Deberá desarrollarse una adecuada red de espacios peatonales, que podrá diseñarse asociada a las calzadas de circulación rodada, mediante los adecuados acondicionamientos, o seguir trazados específicos. La red peatonal debería contar con ampliaciones en puntos de especial concentración peatonal (equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, intersecciones) o cada cierta distancia, minimizar los recorridos de los peatones y diseñarse de forma adecuada a cada tipo de tránsito.

- j) Tender a minimizar los conflictos entre vehículos y peatones, a garantizar el acceso y conexión a los puntos generadores de tráfico peatonal y, en general, a proporcionar la máxima accesibilidad y oportunidades al peatón, en condiciones de seguridad, comodidad y confort ambiental.
- n) En todas las vías en que sea posible se procurará la segregación del tráfico ciclista del de vehículos y peatones, mediante carriles bici.

El espacio reservado al tránsito de bicicletas y, en su caso, vehículos de movilidad personal, tendrá su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, el cual estará debidamente señalizado y diferenciado de las zonas de uso peatonal. Su trazado respetará el itinerario peatonal en todos sus puntos de cruce.

- o) Los proyectos de urbanización que se elaboren deberán tener en consideración la perspectiva de género, garantizando el diseño de un espacio público seguro, evitando la generación de zonas poco visibles y deficientemente iluminadas que puedan generar riesgos.
- p) En relación con la mitigación del ruido se habrá de cumplir con lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, complementada por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En concreto, el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de determinadas zonas deberá disponer los usos sensibles en posiciones protegidas o alejadas de las fuentes emisoras.

- q) Deberán cumplir las condiciones de diseño y ejecución que contemplen las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Art. 2.2.3. Criterios de ordenación y urbanización de los espacios libres públicos

Además de los señalados en el artículo anterior, serán de aplicación los siguientes criterios de ordenación:

- a) Los espacios destinados al ajardinamiento han de poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales incluyendo vegetación de fuste.
- b) Han de proteger al peatón frente a inclemencias del tiempo, frente al ruido, el estacionamiento indiscriminado, etc.
- c) Proteger los espacios adecuadamente de las condiciones climatológicas mediante una orientación adecuada o su acondicionamiento (arbolado, paravientos, elementos de sombra, etc.).
- d) Favorecer mediante pendientes suaves su utilización por todo tipo de usuarios: evitando que puedan resultar excesivas para las personas con movilidad reducida y salvando las diferencias de nivel mediante graduales y cortos ascensos o descensos, preferentemente diseñados en forma de rampas.
- e) El ajardinamiento se acometerá preferentemente mediante la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona. Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales invasoras cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales.
- f) Contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.
- g) Incorporarán en su diseño marquesinas y pórticos para permitir su uso en días lluviosos y alumbrado que facilite su estancia en horas de menos luz.

- h) Los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, serán los siguientes según las características del espacio a ordenar:
- Juegos Infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena o materiales adecuados.
 - Juegos preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y áreas de arena o materiales adecuados.
 - Juegos libres: campos de juegos al aire libre, siempre que la superficie global lo permita sin menoscabo de la finalidad genérica que deben cumplir según su categoría.
 - Áreas de plantación y ajardinamiento.
 - Islas de estancia: lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
 - Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos, la retención de contaminantes y la corrección de impactos visuales.
- i) Los espacios libres públicos deberán prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, disponiendo como mínimo una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3,00 metros.

Art. 2.2.4. Criterios de ordenación y urbanización de la red viaria

Además de los señalados en los artículos anteriores, serán de aplicación los siguientes criterios de aplicación:

- a) La red viaria tendrá la superficie y sección mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el aparcamiento conforme a las determinaciones que se establecen en estas Normas.
- b) En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.
- c) No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.
- d) Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.
- e) La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno.
- f) Se deberá prever el espacio adecuado para la ubicación de contenedores de residuos.
- g) Los accesos a las carreteras se realizarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 69 a 74, ambos inclusive, del Reglamento de Carreteras de Canarias. Las parcelas colindantes con las carreteras de interés regional no podrán tener acceso directo a las mismas.
- h) Cuando el ámbito sea colindante a una carretera, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás servicios requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.
- i) Conforme establece el Real Decreto 970/2020, de 10 de noviembre, por el que se modifican el Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre y

el Reglamento General de Vehículos, aprobado por Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, en materia de medidas urbanas de tráfico, los límites máximos de velocidad en ciudad son los siguientes:

- Calles y vías que tengan una plataforma única de calzada y acera: 20 km/h.
- En todas las calles y vías de 1 solo carril por sentido: 30 km/h.
- En todas las calles y vías de 2 o más carriles por sentido: 50 km/h.

El conjunto de los parámetros geométricos del viario debe establecerse con arreglo a criterios tendentes a evitar que los vehículos sobrepasen las velocidades indicadas. En particular, la distancia entre intersecciones y su diseño, así como el trazado de los tramos entre intersecciones, se utilizarán como instrumentos para evitar superar las velocidades reguladas.

- j) En general, en las vías urbanas, se tenderá a diseñar trazados con una buena integración paisajística de la vía y la reducción del costo del movimiento de tierras.
- k) La pendiente no sólo influye en la velocidad de la circulación rodada, sino que afecta directamente a la generación de ruido, a la estética urbana y a la comodidad del movimiento de peatones y bicicletas y muy especialmente al de aquellos con discapacidades motoras. Por todo ello, debe ser objetivo del proyectista reducir las pendientes al mínimo, dentro de lo que una buena integración en la topografía permita en cada situación concreta.
- l) Sólo se permitirán fondos de saco en vías locales de acceso.
- m) Se entiende por templado de tráfico el conjunto de medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos hasta hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario sobre el que se aplica.

La utilización de medidas de templado de tráfico se dispondrá para la mejora de la calidad de vida de las áreas residenciales, al reducir sustancialmente el número de accidentes, mejorar las condiciones ambientales del entorno y facilitar el uso en condiciones de seguridad de los espacios públicos.

- n) En los planes y proyectos de viario local de acceso y en el de prioridad peatonal deberán explicitarse las medidas de templado previstas para garantizar las condiciones requeridas de tráfico y su localización precisa.

Art. 2.2.5. Criterios de ordenación y urbanización de los aparcamientos

Serán de aplicación los siguientes criterios de ordenación:

- a) La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y sectorial, así como y de lo que se establece en el artículo 4.8.3 de estas Normas para cada uso y tipología.
- b) En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos como mínimo.
- c) El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el planeamiento de desarrollo, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de servicios profesionales y comunitarios. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. Se ubicarán en los viarios u otros espacios de dominio y uso público, al menos un 25% de los resultantes del apartado anterior. No se establece número máximo de aparcamientos.

- d) Deberán cumplir las condiciones de diseño y ejecución que contemplen las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Art. 2.2.6. Criterios de ordenación y urbanización de las infraestructuras

Serán de aplicación los siguientes criterios de ordenación:

- a) Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua dimensionadas a razón de 1m³ por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de estos y de la red de conexión.
- b) Se deberán proyectar redes separativas de riego.
- c) Se proyectarán redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.
- d) Con carácter general, la totalidad del viario, incluido peatonales, debe estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia T= 10 años. En las carreteras insulares, comarcales y grandes vías locales, el anterior periodo de recurrencia se elevará hasta T= 50 años, siendo aplicable dicha prescripción a los tramos de entronque con las citadas carreteras de cualquier viario.
- e) Se deberán contemplar los cauces reflejados en los planos de ordenación, debiendo proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial.

En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreo de aguas arriba de los citados encauzamientos.

- f) Se deberán garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito a ordenar, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la red de drenaje territorial (barrancos) y/o vías de intenso desagüe.
- g) Si del grado de desarrollo de las infraestructuras generales fuera imposible, por inexistente o insuficiente, la conexión de la red de saneamiento del sector a la red general de saneamiento (colectores, estaciones de bombeo, depuradoras o emisarios), se permitirá, con carácter provisional, el tratamiento mediante depuradoras autónomas que abarquen la totalidad del ámbito de la unidad de actuación, previendo, siempre, la conexión futura a la red de saneamiento general. Se considera en estos supuestos, al igual que para otros elementos ya contemplados en estas Normas y en la legislación sectorial, preceptivo el informe del Consejo Insular de Aguas.
- h) En la red de distribución de energía eléctrica, se habrá de contemplar su fuente de alimentación, la capacidad de los centros de transformación y las líneas existentes o en proyecto, que hayan de abastecerlos.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Art. 2.3.1. Estudios de Detalle

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.
2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:
 - a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.
4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental conforme a las determinaciones legislativas.
5. El contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

Art. 2.3.2. Otros Instrumentos complementarios.

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

- Catálogo de Protección.
- Catálogo de Impactos.

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor, los siguientes documentos:

- Ordenanzas de Edificación.
- Ordenanzas de Urbanización.

2. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define, en su caso, en estas Normas, así como en la legislación aplicable.
3. Igualmente, la ordenación podrá ser complementada y, en su caso, completada por ordenanzas provisionales insulares y municipales en los supuestos establecidos en la legislación urbanística.

TÍTULO TERCERO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Art. 3.1.1. Ámbitos de gestión y ejecución.

Son ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que se delimitan en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes.

Art. 3.1.2. Unidades de Actuación.

1. Los instrumentos de gestión urbanística podrán realizar reajustes justificados del ámbito de las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento, conforme a las determinaciones y limitaciones que se establecen en la legislación urbanística.
2. En las fichas de las unidades de actuación se distingue entre tipologías y usos públicos y privados. Los espacios libres y comunitarios reflejados como públicos tendrán la consideración de dotaciones públicas, salvo que se establezca expresamente su condición de sistema general. El suelo de tales espacios libres y comunitarios, así como el de los viarios e infraestructuras públicas será de cesión obligatoria y gratuita.
3. Será a cargo de la unidad de actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores a la misma que garanticen que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
4. Los proyectos de urbanización de las unidades de actuación habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, y 2.2.5 y 2.2.6 del Título Segundo, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de la red viaria, espacios libres, aparcamientos e infraestructuras.
5. Cuando las unidades de actuación delimitadas provienen del planeamiento que se modifica y su desarrollo se encuentra en proceso de ejecución, se determina el régimen transitorio para su gestión urbanística, salvo que en la ficha correspondiente se establezcan expresamente otras determinaciones.

Art. 3.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable ordenado.

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor

Art. 3.1.4. Sistemas de Ejecución.

1. Las unidades de actuación y los sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución público que se determine expresamente o privado, conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
2. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.
3. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o en un sector de suelo urbanizable quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución que se haya establecido para su gestión.
4. El sistema de ejecución previsto por el planeamiento podrá ser cambiado por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a la forma y condiciones establecidas para ello por la legislación urbanística aplicable.

5. Se podrá sustituir el sistema de ejecución privado por uno de ejecución pública o por otro de naturaleza privada por desistimiento de los propietarios que representen la mayoría de cuotas de propiedad, por incumplimiento de cualquiera de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al sistema establecido, incluso los referidos a plazos, con perjuicio grave para el interés general o para los intereses legítimos de terceros, o mediante acuerdo entre la Administración y la entidad de gestión por otro sistema privado diferente.
6. En aquellos ámbitos en los que la equidistribución de cargas y beneficios ya se ha ejercitado conforme al instrumento de gestión pertinente, las alteraciones de edificabilidad o aprovechamiento que se contemplen para determinadas parcelas en la ordenación de esta Modificación del Plan General o que se puedan contemplar por aplicación de las determinaciones de estas Normas, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística (actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias) y sectorial (incentivos de edificabilidad en la legislación turística), no serán objeto de nueva equidistribución. Estas parcelas están sometidas al abono al Ayuntamiento del porcentaje del aprovechamiento urbanístico y a la ejecución a su costa de las obras de urbanización que se contemplan en los Convenios, fichas o Normas urbanísticas.

Art. 3.1.5. Convenios urbanísticos

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de una unidad o sector.
2. El Plan General incorpora en su documentación un Anexo de Convenios Urbanísticos, donde se incluyen los convenios suscritos con anterioridad o durante el período de elaboración y tramitación de este.

Art. 3.1.6. Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento.

Los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento son los que se determinan en la legislación urbanística salvo que, en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, los convenios urbanísticos o el planeamiento de desarrollo se establezcan unos distintos.

Art. 3.1.7. Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba a un sector, ámbito o unidad de actuación.
2. En el suelo urbanizable será a cargo de los propietarios del sector la ejecución de los sistemas generales viarios y de infraestructuras que den servicio y acceso al sector.

Para el resto de los supuestos, la ejecución de los sistemas generales se realizará mediante obras públicas ordinarias.

Art. 3.1.8. Normalización de fincas

En suelo urbano consolidado y en asentamientos rurales, se podrán delimitar manzanas o unidades urbanas equivalentes sujetas a normalización de fincas, con el fin de adaptar las fincas de origen a la ordenación prevista en el planeamiento, conforme establece la legislación urbanística.

Art. 3.1.9. Actuaciones urbanísticas aisladas. Obras públicas ordinarias de urbanización

1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación.
2. En suelo urbano consolidado, para que la parcela adquiriera la condición de solar, el propietario deberá costear y ejecutar la urbanización, incluyendo cuando proceda, la cesión gratuita de los

terrenos destinados a viario o espacio libre que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse.

3. La obtención del suelo para dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.
4. Los costos de las obras públicas de urbanización podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales, previo el expediente administrativo correspondiente.
5. Los proyectos de urbanización en los suelos urbanos consolidados habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 2.2.2, apartados g), h), i), j), n), o), p), q), 2.2.3, 2.2.4, y 2.2.5 y 2.2.6 de estas Normas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de los espacios libres, la red viaria, aparcamientos e infraestructuras.

Art. 3.1.10. Renovación Urbana . Actuaciones sobre el medio urbano

Cuando se pretendan desarrollar actuaciones sobre el medio urbano, no contempladas en la Ordenación Pormenorizada del Plan General serán de aplicación las determinaciones contempladas en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento en Canarias.

Art. 3.1.11. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado

En aquellas parcelas situadas en suelo urbano consolidado que no tengan la condición de solar, se podrá proceder a la edificación y urbanización simultánea conforme a los términos establecidos en la legislación urbanística. Para conceder la licencia de edificación, junto con la solicitud de la licencia de edificación se deberá presentar Proyecto de Urbanización de las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

Art. 3.1.12. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en unidades de actuación

1. Las obras de urbanización y edificación podrán simultanearse conforme a los términos establecidos en la legislación urbanística, en la totalidad o en parte diferenciada de la urbanización, siempre y cuando el promotor presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que su parcela obtenga la condición de solar, debiendo contar con autorización expresa de la entidad urbanística de gestión. Las obras mínimas de urbanización serán todas las correspondientes a una etapa o fase concreta.
2. Además en los sectores de suelo urbanizable se deberá costear y en su caso, ejecutar y entregar al Ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.
3. El Ayuntamiento podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aun cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro que se proyecte.

Art. 3.1.13. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en asentamientos rurales

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.1.1. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las condiciones generales, son aquéllas a las que debe sujetarse toda edificación situada en cualquier clase, categoría o subcategoría de suelo.
2. El conjunto de las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en este Plan, hacen referencia a los siguientes aspectos:
 - a) La parcela.
 - b) Posición de la edificación.
 - c) Ocupación de la edificación.
 - d) Altura.
 - e) Superficie edificable.
 - f) Aprovechamiento.
 - g) Otros parámetros de la edificación.

Art. 4.1.2. Aplicación de las condiciones de la edificación.

1. Prevalcen las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área, sector o ámbito de suelo rústico de que se trate o en el plano de ordenación pormenorizada correspondiente. En el siguiente nivel de prevalencia serán de aplicación las determinaciones del Título Quinto: Parámetros y condiciones de aplicación de las diferentes tipologías edificatorias y Sexto: Parámetros y Condiciones de la edificación en suelo rústico; y, por último, los conceptos y condiciones generales que se establecen en el presente Título.
2. Las determinaciones establecidas deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo las excepciones que expresamente se contemplen en estas Normas.
3. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación complementaria la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, que no podrán contradecir las determinaciones de este Plan General.
4. Cuando en una parcela ya edificada no se haya agotado toda la edificabilidad permitida y se pretenda ampliar la superficie edificable de alguna de las fincas registrales que, en su caso, existan en la parcela, se requerirá que sea asumido por la representación cualificada de la propiedad conforme a la legislación específica. El proyecto habrá de justificar el no agotamiento de la superficie edificable permitida.
5. Conforme a lo establecido en la legislación urbanística, las intervenciones de rehabilitación edificatoria destinadas al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, podrán ocupar los espacios libres o viarios públicos siempre que se garantice la funcionalidad de estos. Asimismo, las actuaciones en el interior de las parcelas, vinculadas a tal fin y a la reducción de la demanda energética en más de un 30%, no computarán a efectos de ocupación, retranqueos y superficie edificable. Dadas las características climáticas del municipio de Pájara, el cerramiento de terrazas no contribuirá al ahorro energético, por lo que no se establece excepción al cómputo de estas como superficie edificable en relación con lo establecido en estas Normas y en las condiciones singulares establecidas en el fichero de ámbitos urbanísticos.

6. Cualquier construcción o estructura (aerogeneradores, incluidas las palas, así como las grúas de construcción y similares, que se eleven a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar, requerirá pronunciamiento previo de AESA en relación con la seguridad de las operaciones aéreas.
7. En todas aquellas parcelas afectadas o colindantes a cauce de barranco, según se refleja en los planos de ordenación pormenorizada, con carácter previo a cualquier actuación se requerirá autorización expresa del Consejo Insular de Aguas.

Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de los cauces de los barrancos o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras que tengan autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN CON LA PARCELA

Art. 4.2.1. Parcela, Solar.

1. Se entiende por parcela, la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística.
2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable, y que se determinan como tales en este Plan General o en otros instrumentos de ordenación pormenorizada
3. Se considera solar en suelo urbano consolidado, la parcela ya dotada con los servicios siguientes:
 - Debe tener acceso por vía pavimentada y todos los espacios que conforman las alineaciones exteriores o públicas deberán estar abiertas al uso público o, en su caso, inscripción de la existencia de servidumbre en el Registro de la Propiedad sobre aquellas parcelas que aún mantengan el dominio privado, estando previsto en el planeamiento su categorización como espacio público.
 - Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
 - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando no exista red de alcantarillado se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación; que habrán de contar con autorización del Consejo Insular de Aguas. Para los de mayor entidad se habrán de disponer estaciones depuradoras, que habrán de contar igualmente con autorización del Consejo Insular de Aguas.
 - Acceso peatonal, alumbrado público y canalización de telecomunicaciones en, al menos, una de las vías que lo circunden y, en todo caso, por la que se produzca el acceso a la edificación.
4. Para poder considerar una parcela situada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable como solar, se habrán de haber cumplido con todas las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, así como la de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que resultaren de aplicación. De acuerdo con las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, se podrá considerar como solar, aquellas parcelas comprendidas en alguna de sus fases o etapas que hayan culminado las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización y también hayan formalizado las cesiones urbanísticas obligatorias.

Art. 4.2.2. Referencias para la delimitación y definición de las parcelas

Sirven para delimitar y definir la forma y características de las parcelas. Se establecen las siguientes referencias:

1. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

- a) Es lindero frontal, frente de parcela o alineación exterior, la línea que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

Un espacio libre público se podrá considerar como único frente de una parcela, cuando cuente con una franja de anchura libre mínima de 3,50 metros que permita el acceso de los vehículos de protección civil.

- b) Es lindero posterior el opuesto al frontal.

- c) Son linderos laterales los restantes.

Tienen condición de alineación todos los linderos reflejados en los planos de ordenación (que delimitan zonas tipológicas, parcelas con parámetros específicos o usos característicos diferentes).

Las alineaciones señaladas en los planos de ordenación pormenorizada podrán ser reajustadas en el acta de alineaciones y rasantes con el fin de garantizar el dominio público existente y resolver posibles incoherencias derivadas de errores cartográficos en relación con la realidad existente.

2. Superficie de parcela: es la dimensión en superficie de la parcela. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y computarán como superficie de esta.

3. Círculo inscribible: es la dimensión que debe alcanzar el diámetro de un círculo que pueda inscribirse en la parcela.

4. Cerramiento: es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o espacios libres públicos. Las características de estos se establecerán en las Ordenanzas de Edificación, salvo las limitaciones establecidas para los situados en suelo rústico en el Título Sexto de estas Normas.

Art. 4.2.3. Formas de regulación de la parcela.

1. El Plan General y el planeamiento de desarrollo, al establecer la ordenación pormenorizada, puede optar por dos formas para regular las condiciones que deben cumplir los terrenos para alcanzar la consideración de parcela:

- a) Delimitar gráficamente el parcelario en los planos de ordenación pormenorizada.

- b) Establecer las referencias o parámetros numéricos que la definan.

2. Se entiende que un recinto cuenta con parcelación vinculante cuando el planeamiento establece gráficamente todas las líneas que conforman las parcelas. La alteración de cualquiera de sus elementos establecidos como vinculantes exigirá la modificación del planeamiento, salvo que en la ficha correspondiente se contemple específicamente la posibilidad de segregación, agrupación o los criterios de alteración de los linderos establecidos.

3. Se entiende que la parcelación es indicativa, cuando así se refleje en los planos de ordenación pormenorizada. Se permite su reajuste mediante la aplicación de referencias o parámetros numéricos específicos establecidos en la ficha del ámbito correspondiente.

4. En aquellas parcelas que dispongan de dos o más linderos frontales se considera que cumple con la dimensión mínima de lindero frontal si al menos alguno de ellos alcanza tal dimensión.

Art. 4.2.4 Manzana.

Es la porción de suelo urbano, urbanizable o rústico de asentamiento rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan General o de los instrumentos a los que se remite o que lo desarrollen. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas. Se entenderá por unidad urbana equivalente, en cualquier caso, aquel ámbito que el planeamiento general o de desarrollo (Plan Parcial o Especial) delimite para su ordenación mediante Estudio de Detalle.

Art. 4.2.5. Parcelación, segregación, parcelación urbanística y agrupación de parcelas.

1. Se considerará parcelación o segregación toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella.
3. Serán indivisibles los terrenos siguientes:
 - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquirieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la que corresponda a la misma.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
4. La segregación de parcelas en las que existiera edificación, pero que no agotara la total permitida, deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad determinada por el planeamiento, que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.
5. Cuando se pretenda segregar parcelas conforme y la superficie edificable se establezca mediante un valor absoluto, la asignación de superficie edificable a cada parcela resultante se realizará en proporción directa a la superficie de suelo de cada una de ellas.
6. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.
7. Se considerará como parcelación urbanística aquellas divisiones, operaciones o actos acordes contemplados en la legislación urbanística.
8. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
9. Tampoco se permitirá la segregación de parcelas cuando los terrenos se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o en sectores de suelo urbanizable que carecen de documento de gestión aprobado e inscrito, salvo el supuesto de segregar la parte no incluida en sus ámbitos.
10. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.
11. No se permitirá la agrupación de parcelas cuando den lugar a una parcela de dimensión superior a la que, en su caso, se establezca, o bien no cumpla con algunas de las condiciones establecidas por el planeamiento sobre la forma o definición de las parcelas.

CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN CON LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 4.3.1. Condiciones de posición

Son aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales se delimitan los espacios que pueden ser ocupados por la edificación y, consiguientemente, los espacios libres de parcela resultantes.

Art. 4.3.2. Referencias gráficas de posición de la edificación.

1. Para establecer gráficamente la posición del edificio en la parcela, se establecen las siguientes referencias:
 - a) Alineación exterior o pública: Según definición del artículo 4.2.2.1.
 - b) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela. Pueden tener la condición de dimensión máxima o bien de obligatorio posicionamiento de la edificación con respecto a todas o cada una de las alineaciones establecidas.
 - c) Alineación de fachada: es la línea que señala la posición obligatoria del frente del edificio. Coincidirá con la alineación exterior o pública cuando no se establezcan retranqueos en la ordenación pormenorizada.
 - d) Alineación en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas superiores a la baja o bien para delimitar las diferentes alturas en número de plantas.
2. Como consecuencia de la aplicación de las anteriores referencias gráficas, resultan las siguientes definiciones:
 - a) Plano de fachada: es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos salientes.
 - b) Medianera: es la pared ciega del edificio que se sitúa en el límite de la parcela, elevándose de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

Art. 4.3.3. Retranqueos o Separación a linderos.

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Podrán venir definidos gráficamente como alineaciones interiores o bien mediante un valor numérico.

Si no se establece ninguna determinación específica en la ficha o en las normas particulares de la tipología de aplicación, se considerará como valor mínimo.

Los cuerpos salientes habrán de respetar los retranqueos establecidos, salvo excepción expresa de la normativa particular de aplicación.

2. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

- a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior.
- b) Jardín delantero. Será un espacio ajardinado al menos en un 30% de su superficie, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

A falta de concreción en las condiciones particulares será de aplicación obligatoria esta última solución.

3. En cualquier caso, en aquellas parcelas que estén afectadas por líneas de edificación o servidumbres derivadas de la aplicación de las determinaciones de la legislación sectorial prevalecen éstas sobre las que estableciera el planeamiento cuando fueran más restrictivas.

Art. 4.3.4. Fondo edificable.

Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que puede situarse la alineación posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia de dicha profundidad máxima medida desde la alineación exterior o bien gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada mediante la definición de una alineación interior.

Art. 4.3.5. Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición en la parcela.

Art. 4.3.6. Separación entre edificios.

1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas.
2. Salvo determinación más restrictiva establecida para la tipología de aplicación o en el fichero de ámbitos urbanísticos, si se construye en un mismo solar más de una edificación, la separación entre las mismas será la derivada de la aplicación del código técnico de la edificación y condiciones de habitabilidad definidas en la legislación sectorial.

Art. 4.3.7. Longitud y ancho máximo de los cuerpos edificatorios

1. Regulan las dimensiones máximas de los cuerpos edificables.
2. La dimensión longitudinal se medirá en el eje del bloque. La dimensión transversal deberá cumplirse en cualquier sección que se realice.

CAPÍTULO 4. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN POR LA EDIFICACIÓN

Art. 4.4.1. Condiciones de ocupación

Son aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales se establece la superficie que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 4.4.2. Ocupación o superficie ocupada.

1. La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes en la edificación abierta y ciudad jardín, sobre un plano horizontal.

2. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas, piscinas y áreas de juegos computarán en su totalidad. Se excluirán del cómputo los patios interiores no cubiertos y cubiertos por elementos traslúcidos cuando tengan la condición de patio de ventilación y luces en edificación de altura superior a dos plantas, las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templetes diáfanos, así como los invernaderos, instalaciones deportivas, áreas de juego y piscinas con cerramientos traslúcidos.
3. Su cuantía máxima puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Art. 4.4.3. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.
3. Se podrán establecer coeficientes o parámetros de ocupación diferentes para cada planta del edificio.

Art. 4.4.4. Ocupación del subsuelo.

Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de las diferentes tipologías. Como excepción a lo anterior, los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

Así mismo, se admite la ocupación habida en el subsuelo en aquellas parcelas edificadas en base al proyecto que obtuvo licencia conforme a la normativa en su momento vigente.

Art. 4.4.5. Espacio libre de parcela. Jardines o patios privados.

1. Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación sobre la cota de suelo urbanizado de la parcela. Se podrán desarrollar en el mismo las construcciones auxiliares contempladas para cada tipología de aplicación, permitiéndose en todas ellas la colocación de depósitos subterráneos.
2. De forma excepcional, cuando no sea posible otra solución, se permitirá la ocupación de los espacios libres privados con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para la mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos en un treinta por ciento (30 %) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.
3. En los casos de parcelas destinadas a los usos de Vivienda Colectiva, Turístico y Comunitarios los espacios libres de parcela deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso a las mismas de ambulancias, servicios contra incendios y otros servicios de urgencia.

4. En caso de encontrarse algún elemento vegetal aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la Ley 4/2010, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, o en la Orden de flora de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes. Y aquel arbolado de porte no incluido en el Listado y/o catálogo anteriormente mencionado se procurará salvaguardar en condiciones adecuadas y en caso de no ser posible se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes cuando sea posible.

CAPÍTULO 5. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN CON LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Art. 4.5.1. Condiciones de altura

Son aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales se establece la dimensión vertical de la edificación.

Art. 4.5.2. Referencias altimétricas

Sirven para determinar las líneas y/o planos de referencia para realizar la medición de la altura de la edificación. Se establecen las siguientes referencias altimétricas:

- a) Rasante: es la altitud de la calle, plaza o espacio público en la alineación exterior. Las rasantes se señalan en los planos de ordenación pormenorizada, al menos en todos los cruces entre viarios. En los viales ya ejecutados se considerará como tal el perfil de la acera o espacio libre público existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o edificatoria.
- c) Cota de suelo: es la altitud de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Art. 4.5.3. Altura de la edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte de este que sobresale de la referencia altimétrica de la parcela. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.
2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:
 - a) Cumplirse en cualquier fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.
 - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante del viario o espacio libre público (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical. La altura en la edificación industrial se medirá conforme se establece en las normas particulares que la regulan.
3. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de comunicación se excluyen de esta condición.

4. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

Art. 4.5.4. Tipos de plantas

Se pueden distinguir los siguientes tipos de plantas situadas por encima del plano de referencia de medición de la altura:

- a) Planta baja: es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio.
- b) Plantas superiores: son las plantas situadas por encima de la planta baja.

Art. 4.5.5. Plantas de sótanos.

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre cuyo techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.
2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.
3. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.
4. En los sótanos no se permiten dormitorios de viviendas, habitaciones de establecimientos turísticos, o usos terciarios, salvo excepción expresa establecida en la ficha del ámbito correspondiente. Se destinarán preferentemente a garaje, almacén e instalaciones vinculadas a actividades ubicadas en las plantas bajas y superiores.
5. Como excepción al apartado anterior, se admite en los usos comunitarios privados, recreativos y en los establecimientos turísticos el desarrollo de espacios habitables con las siguientes limitaciones:
 - a) No podrán superar el 20% de la superficie edificable establecida para la parcela.
 - b) En los establecimientos turísticos habrán de estar destinados a zonas de uso general que excedan del mínimo requerido en la legislación turística.

Art. 4.5.6. Construcciones por encima de la altura máxima

1. En ningún caso, en edificios residenciales, se permiten estancias o espacios habitables.
2. En el caso de edificaciones de uso turístico o recreativo, se podrá admitir en las cubiertas la disposición de usos comunes para la edificación, tales como piscinas, gimnasios, aseos, cafeterías, vestuarios o similares y siempre vinculados a actividades recreativas o deportivas, siempre que esta ocupación de la cubierta (exceptuando la piscina) no supere el 5% de la superficie total de la misma, entendiéndose por tal la superficie que corresponde al área construida del último piso.
3. Salvo determinación más restrictiva en la ficha o norma particular de aplicación, por encima de la altura máxima de la edificación podrán admitirse:
 - a) Los forjados y/o demás elementos de conformación de la cubierta plana o inclinada.
 - b) Los antepechos y barandillas con una altura máxima de 1,10 metro, salvo mayores alturas exigidas por la legislación civil. En medianeras se podrá alcanzar una altura de 2,00 metros, cumpliendo lo señalado en el apartado 3.
 - c) Las construcciones o instalaciones técnicas o auxiliares, tales como cajas de ascensores y de escaleras, depósitos de agua, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, de calefacción o de acondicionamiento de aire, lucernarios, instalaciones de energías renovables,

antenas, etc., con las dimensiones mínimas para su buen funcionamiento según establece al código técnico.

d) Las cubiertas inclinadas.

4. Salvo determinación más restrictiva en la ficha o norma particular de aplicación, las cubiertas inclinadas, las construcciones señaladas en el apartado 2, las construcciones técnicas o auxiliares y las cajas de escalera y de ascensores no podrán superar los 3,00 metros de altura, medidos desde la cara superior del forjado de la cubierta hasta la coronación de los parapetos o cumbrera en el supuesto de cubiertas inclinadas. Deberán quedar debajo de diedros trazados a 35º sexagesimales desde el borde exterior de la cara superior del forjado de cualquier fachada, entendiéndose como tales, incluso las que se generan por escalonamiento de la edificación alineada.

CAPÍTULO 6. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Art. 4.6.1. Condiciones de edificabilidad

Son aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales se establece la superficie edificable máxima que puede alcanzar la edificación.

Art. 4.6.2. Superficie edificada computable.

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos y los cubiertos por elementos traslúcidos cuando tengan la condición de patio de ventilación y luces en edificación de altura superior a dos plantas, construcciones sobre la cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada si tiene una altura inferior a 1,90 metros o siendo superior a dicha altura carecen de la posibilidad de uso habitacional.
4. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad.

Se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templetos diáfanos, y los invernaderos, canchas deportivas, áreas de juego y piscinas con cerramientos traslúcidos.

5. Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación cubiertos, computarán en su totalidad como superficie edificada, con independencia del cerramiento del que dispongan.
6. Los porches, terrazas y balcones cerrados y cubiertos computarán en su totalidad.
7. Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50% de su superficie. Cuando estén descubiertos no computarán.
8. En los edificios de uso turístico, respecto a aquellas plantas semienterradas en las que se pueda abrir huecos de altura superior a 0,80 metros en alguno de sus lados, se excluye del cómputo de superficie edificable los garajes y las zonas de servicios y mantenimiento definidas en la legislación turística. Se consideran incluidos como zonas de servicios, los dormitorios del personal siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad requeridas para el uso residencial y la superficie destinada a los mismos esté claramente segregada de la zona destinada al alojamiento turístico, siendo inferior, en cualquier caso, al 5% de la superficie edificable de la parcela.

Queda prohibido cualquier cambio de uso a espacio habitable turístico, si la edificabilidad de la parcela está agotada o implica una reducción de las dotaciones de servicios o complementarias mínimas exigidas.

Art. 4.6.3. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público existentes.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta, entendiéndose por tal la de la parcela edificable.

Art. 4.6.4. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela, en un ámbito de suelo urbano no ordenado o en un sector, en su caso.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición y/u ocupación con la altura.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.
 - c) El valor absoluto.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad o del valor absoluto se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

Art. 4.6.5. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de una vivienda o pieza, la superficie de su espacio que tiene una altura no inferior a 1,90 m. La superficie útil no incluye la ocupada por paramentos internos ni perimetrales, fijos o móviles; por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos de sección superiores a 100 cm².
2. Cuando se establezca una superficie mínima útil para una vivienda o pieza se aplicarán los criterios de medición de los diferentes espacios reflejados en el artículo 4.6.2.

CAPÍTULO 7. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Art. 4.7.1. Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico de una parcela será el resultado de multiplicar la superficie edificable por los coeficientes de ponderación establecidos para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias o edificabilidades, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

Art. 4.7.2. Coeficiente de ponderación.

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable ordenados por este Plan General y no ordenados, serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías en función de la edificabilidad establecida o resultante, así como de los usos que a continuación se establecen:

<u>Uso</u>	<u>Cu</u>
Residencial	1,00
Residencial (VP)	0,60
Turístico	1,00
Industrial	1,00
Comercial	1,10
Servicios profesionales	1,10
Hostelería-Restauración	1,10
Recreativo	1,00
Comunitario privado	0,50
Infraestructuras	*****

Cuando los servicios profesionales se ubiquen en plantas bajas se equiparán al uso comercial.

<u>Tipología</u>	<u>Cta.</u>
Alineada 1,2 plantas (1p, 2p)	1,10
Alineada ≥ 3 plantas ($\geq 3p$)	1,00
Alineada con jardín	*
Abierta (AB) ($> 0,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	4,80
Abierta (AB) ($> 0,15 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	3,25
Abierta (AB) ($> 0,25 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	2,50
Abierta (AB) ($> 0,375 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	2,00
Abierta (AB) ($> 0,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	1,65
Abierta (AB) ($> 0,75 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	1,40
Abierta (AB) ($> 1,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	1,20
Abierta (AB) ($> 1,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	1,10
Abierta (AB) ($> 2,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$)	1,00
Ciudad Jardín	**
Transición	***
Industrial	****

* El coeficiente de ponderación de la tipología alineada con alineaciones interiores, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificación resultante.

** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de ciudad jardín, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad establecido.

*** El coeficiente de ponderación de la tipología de transición, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

**** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de edificación industrial, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

***** El coeficiente de ponderación de las infraestructuras privadas en las que se presten servicios de carácter comercial tales como las estaciones de servicios, aparcamientos en edificios, etc.; se asimilará al del uso de comunitario privado.

Art. 4.7.3. Aprovechamiento urbanístico de una unidad de actuación o sector de suelo urbanizable

El aprovechamiento urbanístico total de un ámbito o sector será el resultante de la suma de los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas lucrativas incluyendo la de los equipamientos (comunitarios) privados. Las construcciones de las dotaciones públicas y sistemas generales no consumen aprovechamiento.

Art. 4.7.4. Aprovechamiento urbanístico medio

1. El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en unidades de actuación en suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento 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 (no obtenidos de forma onerosa) e incluidos los terrenos afectados por sistemas generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.
2. En las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos de las diferentes unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por este Plan General y no ordenados, se aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos establecidos en el artículo 4.7.2., 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. 4.7.5. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano consolidado será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento.
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 del Plan Operativo.
3. El derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística.
4. En las unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable ordenado preexistentes consideradas de régimen transitorio, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales ámbitos se han desarrollado en cada caso, salvo determinación expresa reflejada en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

Art. 4.7.6. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación en suelo urbano, es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establece la legislación urbanística. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento. El Ayuntamiento podrá aceptar la compensación de dicho aprovechamiento por su valor económico previa cuantificación de este, según los criterios establecidos legalmente, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a viviendas protegidas.
2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a los fines establecidos en la legislación urbanística.

3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate.

CAPÍTULO 8. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE OTROS PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 4.8.1. Cuerpos salientes.

1. Se entienden por cuerpos salientes todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como escaleras, pasillos, balcones y terrazas.
2. Los cuerpos salientes admisibles según estas normas se clasificarán en cerrados y abiertos, con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:
 - a) Son cuerpos salientes cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, pudiendo estar integrados como una mera continuidad de las diferentes estancias o espacios interiores, o bien, ser independientes de los mismos.
 - b) Son cuerpos salientes abiertos aquellos sin cerramientos fijos en al menos uno de sus lados.
3. Se entiende por plano límite lateral del vuelo el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos salientes.
4. Se entiende por plano límite frontal del vuelo el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo saliente.

Art. 4.8.2. Elementos salientes.

Son elementos salientes los vuelos de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada, tales como aleros, cornisas, molduras, escaparates, marquesinas, toldos, etc. Sus características se regularán por las ordenanzas de edificación.

Art. 4.8.3. Dotación de aparcamientos.

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de frente igual o superior a 12,00 metros y de más de 200 m² de superficie de parcela, siempre que dicho solar dé frente a una vía que permita el acceso rodado, aunque éste sea restringido.
2. La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda de dimensión superior a 100 metros cuadrados construidos. Para viviendas de inferior dimensión será de 1 plaza por vivienda.
 - 1 plaza por cada 5 habitaciones en residencia comunal.
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso terciario. En Grandes establecimientos y Centros comerciales, la dotación de aparcamientos será de 1 plaza por cada 40 m² de superficie útil de venta no alimentaria y una plaza por cada 25 m² de superficie útil de venta alimentaria.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso industrial.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 3 unidades de alojamiento turísticas.

3. En todas las tipologías, salvo las de Ciudad Jardín aislada y Transición, al menos el 80% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el número anterior, deberán ubicarse en planta baja o de sótano. Los que se sitúen en los espacios libres privados de parcela en edificación abierta y ciudad jardín agrupada, estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.
4. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios incluidos en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de estos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.
5. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.
6. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento de este, aunque sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes. En el uso comercial se aplicará sobre la superficie de venta.
7. Para la implantación de usos recreativos en espacios adaptados y edificados, así como para usos especiales y comunitarios relevantes será exigible un estudio complementario de tráfico y de la necesaria dotación de aparcamiento en función del número de asistentes o espectadores previsibles. Con carácter de recomendación se establece una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada cuatro asistentes o espectadores.
8. En las edificaciones existentes no se permiten alteraciones en las mismas que puedan suponer una reducción del número de plazas de aparcamiento del edificio original, salvo que esté justificada en base a las determinaciones de la legislación sectorial sobrevenida.
9. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de las plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica por las condiciones singulares de la parcela o edificación existente. Con independencia de otros supuestos, se podrá considerar con carácter general la aplicación de este apartado, cuando sea necesario desarrollar más de dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento.

TÍTULO QUINTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE APLICACIÓN A LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES GENERALES

Art. 5.1.1. Tipologías edificatorias.

Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

a) Alineada.

Se entiende por tal la edificación que tiene establecidas todas sus alineaciones exteriores e interiores en los planos de ordenación pormenorizada, disponiendo de fachada hacia el espacio público exterior y, en su caso, hacia el interior de la parcela.

En la mayor parte de los supuestos, las alineaciones de fachada son paralelas o coinciden con las alineaciones exteriores, conformando fachadas continuas (edificación cerrada).

b) Abierta en bloque (AB)

Es aquella en que la edificación se conforma por bloques situados de forma abierta dentro de la parcela y presentando fachada en todos sus frentes.

c) Ciudad Jardín (CJ)

Es aquella tipología en que las edificaciones son bloques de pequeño tamaño aislados en el interior de la parcela con jardín privado perimetral, una altura no superior a las 2 plantas y con una baja intensidad edificatoria donde los usos predominantes son los de residencial unifamiliar y/o unifamiliar agrupada.

d) Transición (TR)

Es la tipología con que se define aquellas zonas en las que se desarrollan tanto edificaciones adosadas como aisladas y que cuentan a su vez con el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación en el paisaje rural, vinculadas principalmente a la residencia y que se sitúa en áreas de suelo urbano o en asentamientos rurales.

e) Industrial (ID)

Son las edificaciones de uso industrial o asimilable al mismo. Se disponen aisladas o adosadas a algunos de sus linderos, según los diferentes supuestos que determinan estas Normas.

f) Equipamientos e Infraestructuras públicas.

Las edificaciones de Equipamientos (E) y de Infraestructuras (IF) públicas, dadas sus características tienen un tratamiento específico en cuanto a las condiciones generales y particulares de aplicación.

g) Edificaciones con parámetros y condiciones singulares y específicas.

En los Planos de Ordenación pormenorizada también se señalan las parcelas en las que la edificación tiene unos parámetros y condiciones específicas respecto a su tipología, que se concretan en la ficha correspondiente al área de que se trate, así mismo se reflejan las edificaciones catalogadas.

En el caso de equipamientos o infraestructuras de titularidad privada (Pr), si no se determinan en las fichas o planos de ordenación pormenorizada correspondientes, parámetros concretos por la singularidad de la actividad a desarrollar, deberá formularse un Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA.

Art. 5.2.1. Tipos de Edificación Alineada.

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación Alineada:

- a) Edificación Alineada.
- b) Edificación Alineada con alineaciones interiores.

Art. 5.2.2. Parcela.

1. Salvo que en la ficha del ámbito correspondiente se establezca una dimensión determinada, las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a 7,00 metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 120 metros cuadrados.
2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas ya edificadas y las residuales situadas entre otras dos ya construidas o entre una construida y viario, espacio libre o equipamiento público.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.
4. A efectos de parcelación o reparcelación, las parcelas resultantes deberán de tener una longitud de fachada no inferior a 25,00 metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de 15,00 metros y su superficie deberá ser igual o superior a 450 m²s. Se exceptúan de esta regla las parcelas cuya ordenación pormenorizada establezca una altura no superior a dos plantas (2p) y uso de vivienda unifamiliar (VU), así como aquéllas en que no sea posible el acceso rodado a la parcela o estén edificadas en parte. Igualmente, y previa justificación se podrán excepcionar las parcelas resultantes de proyectos reparcelatorios que actúan sobre fincas aportadas que no dan lugar a los mínimos establecidos en este apartado.
5. Las parcelas existentes con una dimensión inferior a la señalada en el apartado anterior, se podrán segregarse siempre que en las parcelas resultantes se respete la dimensión de parcela mínima establecida en el apartado 1.

Art. 5.2.3. Alineaciones.

1. Las alineaciones exteriores e interiores de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso en los ámbitos no ordenados, las que se determinen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo. Las alineaciones con frente a viario o espacio libre, dispongan o no de retranqueo, tendrán la condición de alineación de fachada.
2. Cuando se pretenda la sustitución total de una edificación existente en una calle cuya alineación no sea recta, presentando entrantes y salientes, el nuevo edificio deberá alinearse con las edificaciones colindantes.

3. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, salvo para las edificaciones existentes, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad, en las plantas superiores a la baja, la edificación se retranqueará 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.

Art. 5.2.4. Retranqueos de la edificación.

1. El retranqueo mínimo para abrir huecos en cualquier planta será de 3'00 metros con respecto a cualquier otras edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas y en la legislación civil.
2. Los retranqueos de la edificación se señalan en los planos de ordenación pormenorizada. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.
3. Deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros respecto a la parte de las paredes medianeras de elementos arquitectónicos inventariados o que se incluyan en el Catálogo de Protección en los que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.
4. Cuando no se establezcan retranqueos a los linderos laterales y la altura establecida sea igual o superior a dos plantas, será obligatorio el adosamiento a los linderos al menos en una profundidad de 3,00 metros medidos desde la alineación de fachada.

Art. 5.2.5. Retranqueos en fachada.

1. En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra tendrá el carácter de jardín delantero. Mediante Estudio de Detalle cuyo ámbito sea todo un frente de manzana se podrá desarrollar el ensanchamiento de la acera de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2.7.2 a).
2. El nivel del retranqueo delantero no se podrá situar por debajo del de la rasante de la acera salvo excepción expresa reflejada en el fichero de ámbitos urbanísticos.

Art. 5.2.6. Jardines o patios privados interiores.

En los jardines o patios interiores no se permite más construcción que las construcciones auxiliares de pérgolas y templete diáfanos y elementos singulares. Su superficie no podrá superar el 10% de la del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo. La altura máxima de las mismas se establece en 3,00 metros. En cualquier caso, la superficie ajardinada no será inferior al 30% del área.

Se entenderán como elementos singulares las instalaciones técnicas del edificio, piscinas, canchas deportivas y áreas de juego descubiertas.

Art. 5.2.7. Planta baja.

El nivel de la planta baja podrá situarse hasta 0,60 metros por encima de la rasante de la alineación exterior, cuando el uso no sea residencial, y hasta 1,40 metros cuando el uso de la planta baja sea residencial. Se prohíben expresamente las entreplantas.

Art. 5.2.8. Planta sótano.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos frontales.

Los retranqueos a linderos solamente podrán ser ocupados en sótanos cuando se pretenda aumentar la dotación mínima de aparcamientos exigida y se garantice el ajardinamiento de su cubierta.

Art. 5.2.9. Altura.

1. La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, salvo las excepciones señaladas expresamente en el fichero del ámbito correspondiente:

Una planta y/o 4,10 metros.

Dos plantas y/o 7,40 metros.

Tres plantas y/o 10,70 metros.

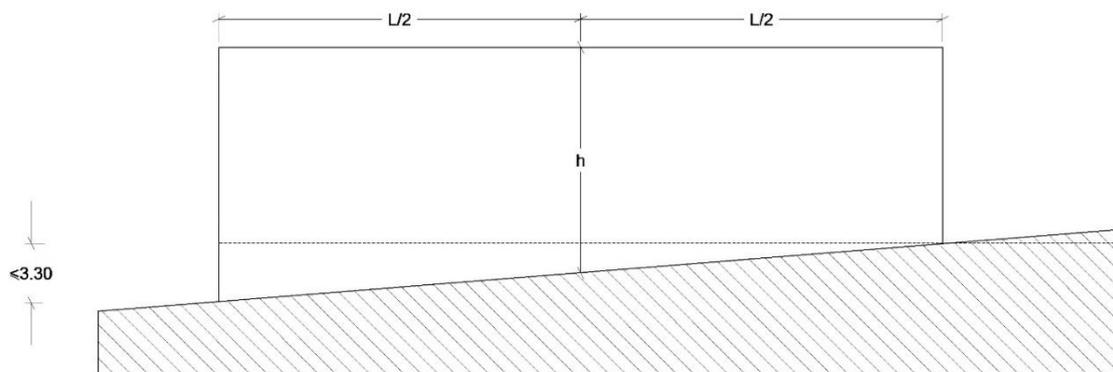
Cuatro plantas y/o 14,00 metros.

Cinco plantas y/o 17,30 metros.

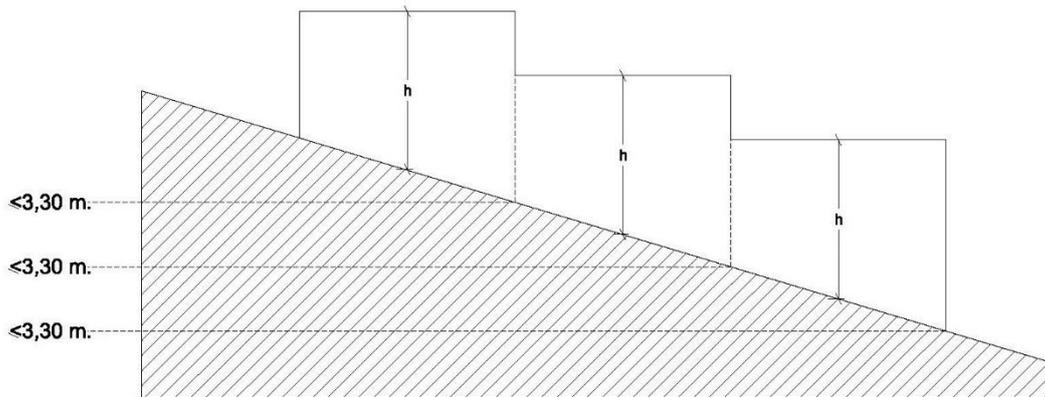
2. El número máximo de plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada.
3. Cuando se pretenda desarrollar un edificio de aparcamientos será de aplicación exclusivamente la altura en metros.
4. La altura mínima permitida será de una planta menos de la máxima establecida.

Art. 5.2.10. Medición de la altura.

1. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,30 metros.



Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 3,30 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo, conforme a lo establecido en el número anterior.



En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento y/o más de una planta sobre la altura establecida.

2. Cuando las manzanas no tengan señaladas alineaciones interiores o no se establezcan alturas diferentes y la diferencia entre las rasantes de las calles o espacios libres públicos sea inferior a 3,50 metros, la altura establecida para la fachada con frente a vía o espacio público de cota superior se podrá prolongar hasta una distancia de 6,00 metros de la fachada con frente a cota inferior, salvo en el supuesto de que la manzana tenga un ancho inferior a 12,00 metros, en cuyo caso, se podrá prolongar solo hasta la mitad de la manzana.



3. Cuando las manzanas tengan señaladas alineaciones interiores y la diferencia entre y la rasante de la calle y el jardín interior sea inferior a 3,50 metros, en la fachada hacia el jardín interior se habrá de cumplir con lo establecido en el artículo 4.5.3.3.

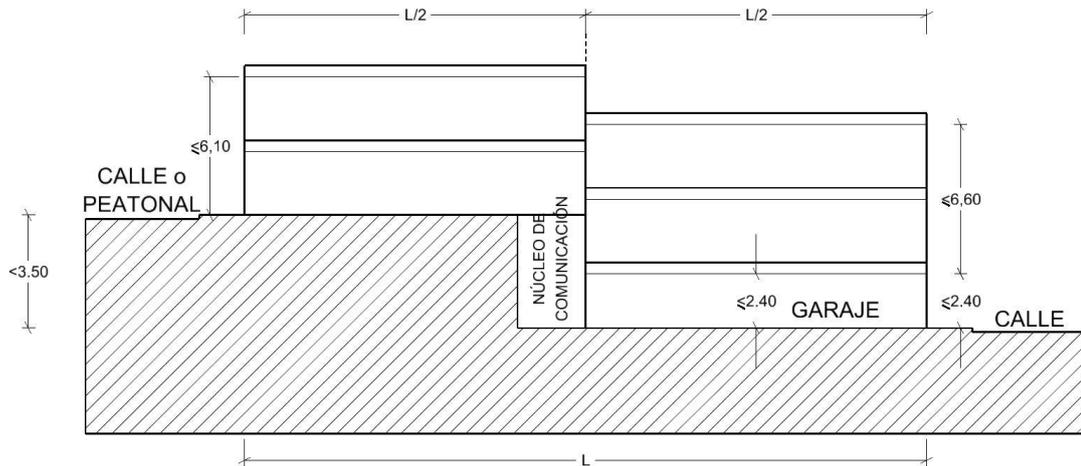
Art. 5.2.11. Medición específica de la altura en las parcelas en ladera.

1. Se consideran parcelas en ladera las situadas en manzanas cuya diferencia entre las rasantes de las vías rodadas, peatonales o espacios libres públicos es superior a 3,50 metros.
2. Las determinaciones que se establecen a continuación en las diferentes secciones tipo se aplicarán sobre una perpendicular trazada en el centro de la fachada.
3. Parcelas en manzanas sin alineaciones interiores.

Se aplicarán los siguientes criterios en función de la dimensión de las parcelas y de las características de los espacios públicos a los que dan frente:

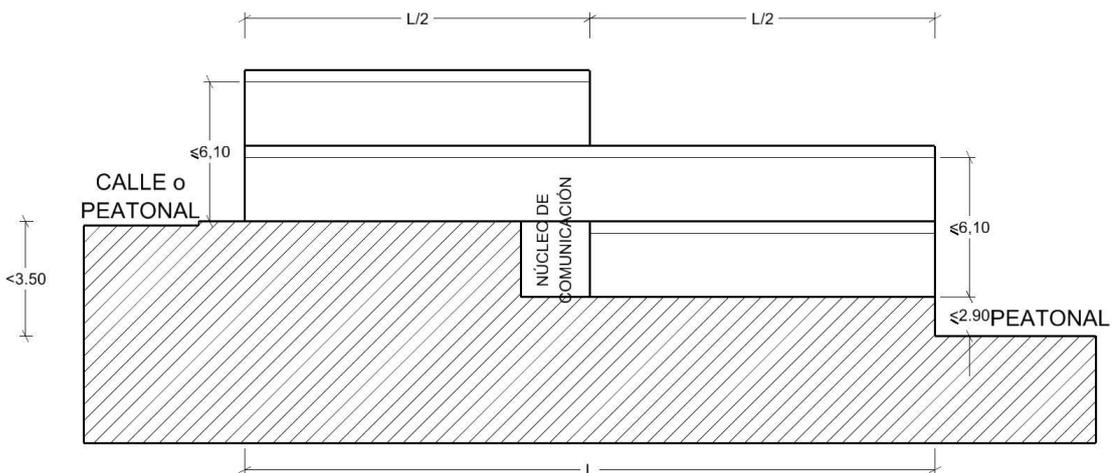
- a) Parcelas con dimensión igual al de la manzana, con frente superior a vía rodada o peatonal e inferior a vía rodada.

La altura establecida para la fachada con frente a vía de cota superior no podrá superar la mitad de la manzana. Se habrá de disponer una planta de garaje con frente a la vía rodada inferior, con una altura libre igual o inferior a 2,40 metros.



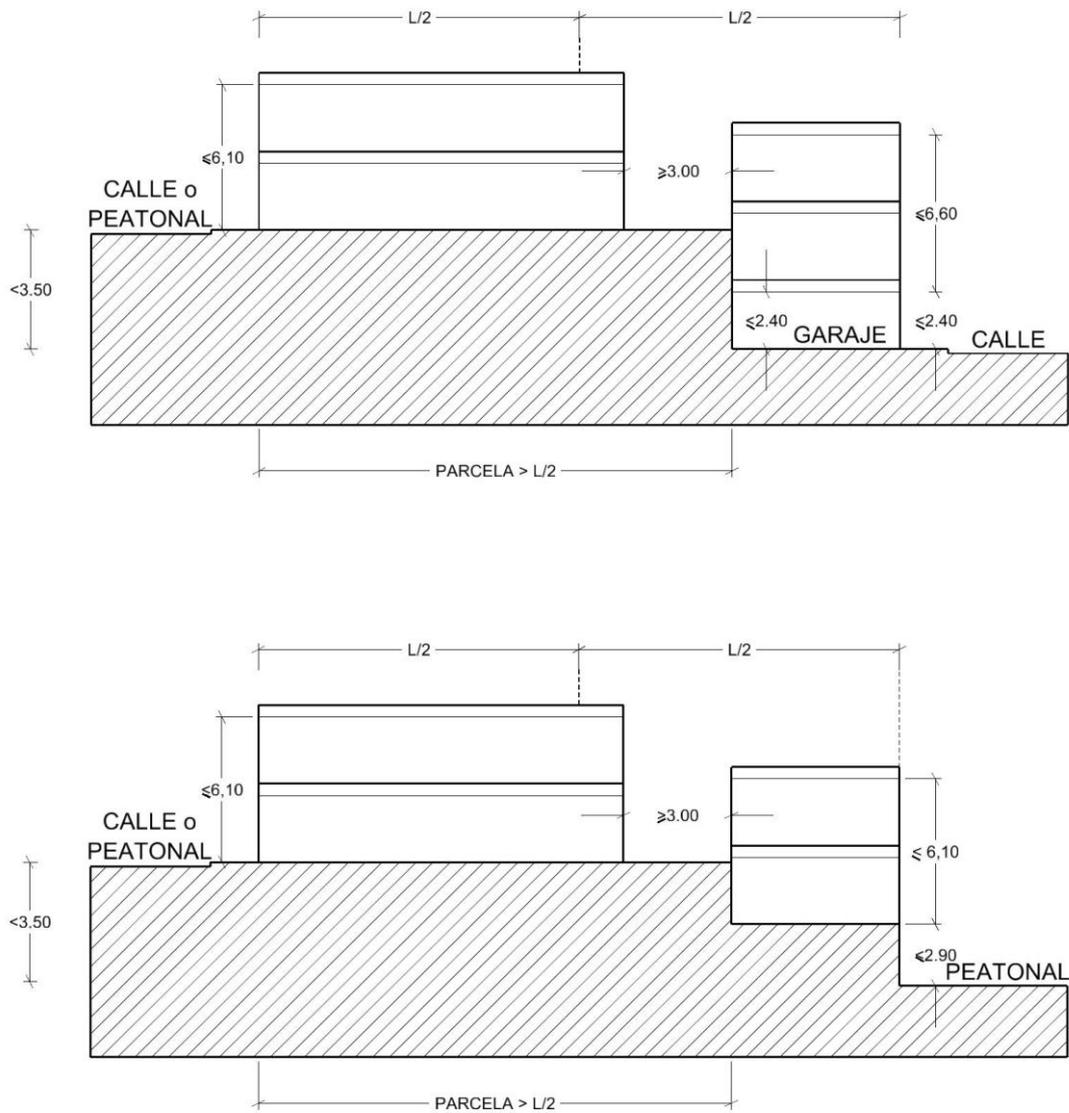
- b) Parcelas con dimensión igual al de la manzana, con frente superior a vía rodada o peatonal e inferior a peatonal.

La altura establecida para la fachada con frente a vía de cota superior no podrá superar la mitad de la manzana. Se podrá levantar la edificación con respecto al peatonal mediante un muro ciego de altura no superior a 2,90 metros, permitiéndose la apertura de los huecos de acceso a la edificación.



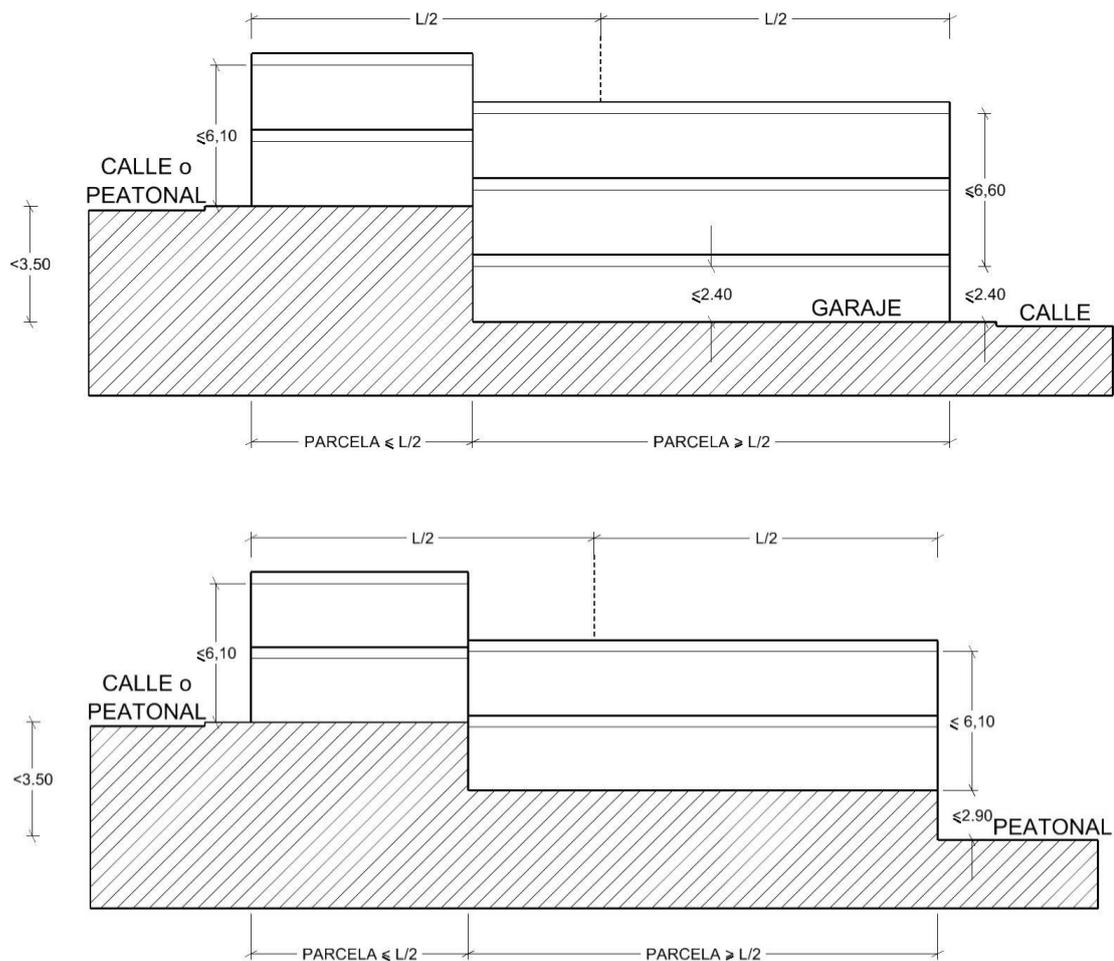
- c) Parcela con frente a calle superior rodada o peatonal con un fondo de dimensión mayor a la mitad de la dimensión de la manzana. La edificación deberá separarse una distancia mínima de 3,00 metros del lindero.

La parcela con frente a la calle inferior se podrá desarrollar hasta el lindero con similar criterio a los contemplados para a) y b), según las características del viario al que dé frente.



- d) Parcela con frente superior a vía rodada o peatonal con un fondo de dimensión menor o igual a la mitad de la dimensión de la manzana. La altura de aplicación a cada una de las parcelas se podrá prolongar hasta el lindero.

La parcela con frente a la calle inferior se podrá desarrollar con similar criterio a los contemplados para a) y b), según las características del viario al que dé frente.



3. Parcelas en manzanas con alineaciones interiores dando lugar a espacios libres privados. Según la diferencia de cotas entre la rasante de la vía y la del jardín, se aplicarán las soluciones contempladas en 2 b), 3 b) y 4 b). Si el jardín privado es de otra propiedad habrá de separarse la edificación del lindero un mínimo de 3,00 metros, presentando fachada.

Cuando la parcela sea con frente a calle inferior se podrá prolongar la altura reguladora hasta la alineación interior o bien escalonar la edificación sin que se pueda superar la altura resultante de lo establecido en el párrafo anterior.

4. En la planta de garaje señalada en las secciones, además de los propios de aparcamiento y trasteros, se permiten los accesos a los usos permitidos en otras plantas.
5. Edificación en esquina.

Cuando un solar se encuentre en una esquina, la medición de la altura con respecto a la calle inferior rasante se realizará conforme al criterio de aplicación a las calles en pendiente (art. 5.2.10).

6. Adaptación topográfica.

a) Para todos los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural. Si la parcela tiene una forma irregular o un ancho variable, se habrán de desarrollar tantas secciones como situaciones singulares se presenten.

- b) En edificaciones alineadas, pero con características similares a los de la edificación abierta, se aplicarán los criterios establecidos para la adaptación topográfica contemplados para dicha tipología.

Art. 5.2.12. Actuaciones en manzanas completas

Cuando se actúe por manzanas completas, se podrá alterar la ordenación pormenorizada establecida mediante Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se podrá aumentar la superficie edificable.
- b) Se permite variar la ocupación y establecer retranqueos cuando éstos no estuvieran establecidos. No se permite eliminar los retranqueos en fachada previamente establecidos.
- c) No se podrá superar en más de una planta la altura establecida.

Art. 5.2.13. Cuerpos salientes

Se aplicarán los siguientes criterios:

- a) La altura mínima de los cuerpos salientes sobre la rasante de la acera o espacio libre público será de 3,50 metros.
- b) El plano límite lateral del vuelo habrá de situarse a una distancia mínima de 0´80 metros del lindero.
- c) El plano límite frontal del vuelo habrá de ser paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo. En calles de ancho inferior a 6,00 metros no se permiten cuerpos salientes. La profundidad máxima del vuelo en calles inferiores a 8,00 metros será de 0,40 metros. En calles de ancho igual o superior a 8,00 metros será de 0,60 metros.
- d) La longitud de la fachada (LF) total ocupada por los cuerpos salientes, cumplirá como máximo con el siguiente valor: $LF = 0,50 \times LE \times (n-1)$. Esta longitud podrá concentrarse en una sola planta o repartirse en varias. Siendo LE= Longitud total del edificio al espacio público exterior y N= número de plantas del edificio.
- e) Los cuerpos salientes hacia los jardines interiores se permiten con las mismas condiciones y limitaciones establecidas anteriormente con respecto a los espacios públicos exteriores. En ningún caso se permiten cuando la distancia entre fachadas sea inferior a 6,00 metros, se sitúen a menos de 3,00 metros del lindero lateral o posterior o reduzcan los parámetros mínimos de habitabilidad.

Art. 5.2.14. Superficie edificable.

Será la que se deriva de las condiciones de posición, ocupación y altura de la edificación, salvo que en la ficha del ámbito correspondiente se establezca un coeficiente de edificabilidad o superficie edificable máxima, en cuyo caso será de aplicación lo contemplado en el artículo 4.6.4, apartado 3.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE

Art. 5.3.1. Parcela.

1. La parcela mínima en la edificación abierta es la que figura en la ficha del ámbito correspondiente.
2. Se exceptúan de esas condiciones las parcelas ya edificadas y las residuales situadas entre otras dos ya construidas o entre una construida y viario, espacio libre o equipamiento público.

Art. 5.3.2. Retranqueo de la edificación.

1. Los retranqueos mínimos son los que figuran en la ficha del ámbito correspondiente. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.
2. Las construcciones auxiliares contempladas en el artículo siguiente, podrán ocupar en parte los retranqueos a linderos, pero no los retranqueos a vial o espacio libre público.

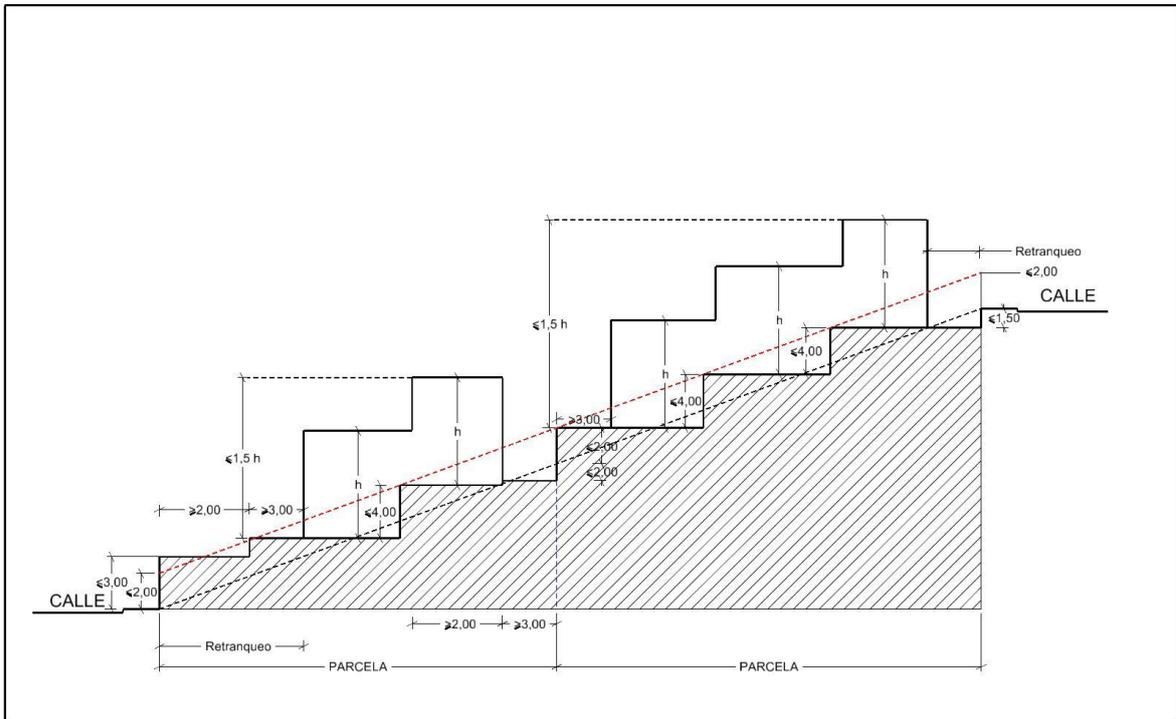
Art. 5.3.3. Ocupación.

1. La ocupación máxima, será la que figura en la ficha del ámbito correspondiente.
2. En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 20% de la superficie de la parcela. Se podrán ocupar en parte los retranqueos a linderos, pero no los retranqueos a vial o espacio libre público, salvo para accesos de vehículos o instalaciones generales del edificio.
3. En el espacio libre privado resultante de la ocupación establecida, se permiten las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templete diáfanos, así como elementos salientes, los invernaderos, piscinas, canchas deportivas y áreas de juego con cerramientos traslúcidos.
4. Habrá de destinarse a jardín un mínimo del 20% de la superficie de la parcela. Se habrá de disponer un árbol de porte cada 200 metros cuadrados de parcela, con un diámetro de tronco de 10 centímetros, medido a un metro de altura. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela. Cuando la parcela tenga establecida en la ficha respectiva una ocupación superior o igual al 60%, se podrá reducir el porcentaje mínimo destinable a jardín, hasta un 50% de la superficie no ocupable por la edificación.

Art. 5.3.4. Adaptación topográfica.

1. Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural para conformar la cota de suelo de la parcela, en cualquier sección que se realice se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La altura máxima de coronación de los muros de contención, estará por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela, salvo en la alineación exterior inferior en la que se podrá alcanzar una altura de 3,00 metros. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero. En el lindero superior el nivel del terreno urbanizado no podrá estar a una distancia superior a 1,50 metros por debajo de la rasante de la alineación exterior.
 - b) Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,00 metros. El elemento constructivo que se adopte ya sea en terraplén como en desmonte, ha de ser concebido como zócalo ciego, compositivamente independiente de la edificación principal, en el cual se prohíbe la apertura de cualquier tipo de hueco que no sean los imprescindibles para su acceso o ventilación exigible.
 - c) La anchura mínima de los bancales será de 2,00 metros. Los bancales podrán tener forma de talud, los cuales no podrán tener una pendiente superior a la de la recta que une las rasantes de los viarios y sin que, en ningún caso, puedan superar el 30% de pendiente.
 - d) La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abanalamiento será igual o superior a 3,00 metros.
2. Cuando en las manzanas se dispongan dos parcelas, en el lindero se habrá de cumplir con lo establecido en la letra b) del apartado anterior, con la particularidad de que en la parcela inferior la

cota de suelo del muro de contención no podrá situarse a una distancia inferior a 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la manzana.



3. No se permitirá un número de plantas aparentes, en la proyección de estas sobre un plano vertical, superior a 1,5 veces la altura permitida en plantas y en metros. La separación en el sentido de la pendiente entre bloques edificatorios en una misma parcela será igual o superior a la altura.
4. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural. Si la parcela tiene una forma irregular o un ancho variable, se habrán de desarrollar tantas secciones como situaciones singulares se presenten.
5. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación con las parcelas colindantes.
6. En los casos de terrenos con forma, topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de la superficie de las parcelas que no han consumido el aprovechamiento establecido, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.
7. Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, se habrá de cumplir con lo establecido en el apartado 2.
8. Las determinaciones de este artículo no se aplicarán en aquellas parcelas edificadas con licencia acorde a las condiciones de adaptación topográficas que se derivaran de la normativa en su momento vigente.

Art. 5.3.5. Altura.

1. La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.
2. La altura máxima permitida de las edificaciones es la que figura en la ficha del ámbito correspondiente.
3. Será de aplicación el cuadro incluido en el capítulo anterior correspondiente a la edificación Alineada que relaciona el número de plantas con la altura en metros de la edificación.

Art. 5.3.6. Planta Baja.

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse como máximo a 1,30 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar. Cualquier punto de la planta baja, no podrá estar a más de 1,50 metros por debajo del nivel del suelo urbanizado de la parcela.

Art. 5.3.7. Planta sótano.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los parámetros de ocupación establecidos.

Art.5.3.8. Superficie edificable.

La superficie edificable máxima permitida será la que figura en la ficha del ámbito correspondiente.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Art. 5.4.1. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.

Según la intensidad y las características de las edificaciones admitidas en la tipología de Ciudad Jardín, se distinguen los siguientes tipos:

1. Ciudad Jardín aislada: es la formada por una o varias edificaciones que conforman una vivienda unifamiliar en el interior de una parcela, con jardín privado perimetral.

Podrán adosarse dos viviendas situadas en parcelas independientes, siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de los parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

2. Ciudad Jardín agrupada: es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario, conformando espacios de uso comunitario.

Art. 5.4.2. Parcela.

1. La parcela mínima en la edificación de ciudad jardín es la que figura en la ficha del ámbito correspondiente.
2. Se exceptúan de esas condiciones las parcelas ya edificadas y las residuales situadas entre otras dos ya construidas o entre una construida y viario, espacio libre o equipamiento público.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo con la participación de cada finca en la superficie total resultante.

Art. 5.4.3. Retranqueos de la edificación.

1. Los retranqueos mínimos son los que figuran en la ficha del ámbito correspondiente. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.
2. En CJ Aislada se admite adosar a uno de los linderos laterales construcciones auxiliares de garajes, trasteros e instalaciones técnicas, siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad máxima permitidas, no superen la altura máxima de 3,00 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros.
3. Las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templete diáfanos, elementos salientes, así como los invernaderos, piscinas, canchas deportivas y áreas de juego con cerramientos traslúcidos, podrán ocupar en parte los retranqueos a linderos, pero no los retranqueos a vial o espacio libre público.
4. En CJ Aislada se podrán adosar dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de los parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

Art. 5.4.4. Ocupación.

1. La ocupación máxima será la que figura en la ficha del ámbito correspondiente.
2. En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la superficie de la parcela.
3. En el espacio libre privado resultante de la ocupación establecida, se permiten las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templete diáfanos, así como elementos salientes, los invernaderos, piscinas, canchas deportivas y áreas de juego con cerramientos traslúcidos. La superficie de las pérgolas, templete y elementos singulares no podrá superar el 10% de la del jardín interior ni 30 metros cuadrados como máximo. La altura máxima de las mismas se establece en 3,00 metros.
4. Habrá de destinarse a jardín un mínimo del 20% de la superficie de la parcela. Se habrá de disponer un árbol de porte cada 200 metros cuadrados de parcela, con un diámetro de tronco de 10 centímetros, medido a un metro de altura. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela.

Art. 5.4.5. Adaptación topográfica.

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 5.3.4.

Art. 5.4.6. Altura.

1. La altura de la edificación de ciudad jardín se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.
2. La altura máxima, será la que figura en la ficha del ámbito correspondiente.

Art. 5.4.7. Planta Baja.

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse como máximo a 1,30 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar. Cualquier punto de la planta baja, no podrá estar a más de 1,50 metros por debajo del suelo urbanizado de la parcela.

Art. 5.4.8. Planta Sótano.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Art. 5.4.9. Superficie edificable.

La superficie edificable máxima permitida será la que figura en la ficha del ámbito correspondiente.

Art. 5.4.10. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada.

1. El proyecto de edificación habrá de ser único y abarcar el total de la parcela, aunque se ejecute por fases.
2. Una vez edificada la parcela se prohíbe la parcelación o segregación de esta.
3. Los vehículos de protección civil habrán de disponer de acceso libre a la parcela de tal forma que el acceso a la vivienda no se sitúe a una distancia superior a 30,00 metros de este punto, o bien, de cualquier viario o espacio libre de dominio público.
4. La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 15,00 metros.
5. Cuando se utilice la edificación escalonada no se limita el fondo, pero no podrá haber en ninguna vertical más de dos plantas superpuestas, ni el escalonamiento podrá superar las tres plantas.
6. La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8,00 metros, ni entre dos testeros inferior a 5,00 metros.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE TRANSICIÓN

Art. 5.5.1. Normativa de aplicación.

En la tipología de Transición, para todos los aspectos no regulados en los artículos siguientes de este capítulo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Ciudad Jardín Aislada, salvo en el caso de parcelas situadas entre medianeras a las que se aplicarán las condiciones particulares de las edificaciones Alineadas en todo aquello no regulado en este capítulo.

Art. 5.5.2. Parcela.

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada, círculo inscribible y una superficie no inferior a las que se determinan a continuación dependiendo de cada supuesto:

	Superficie	Frente	Círculo inscribible
Parcela sin medianeras laterales	200 m ²	6 m	12 m.
Parcela con una medianera lateral	150 m ²	5 m.	9 m.
Parcela entre dos medianeras	100 m ²	4 m.	5 m.

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas ya edificadas y las residuales situadas entre otras dos ya construidas o entre una construida y viario, espacio libre o equipamiento público.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo con la participación de cada finca en la superficie total resultante.
4. A efectos de segregación o parcelación, se establece una parcela mínima de 200 m²s.

Art. 5.5.3. Alineaciones.

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación correspondientes o, en su caso, a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas.
2. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

Art. 5.5.4. Retranqueos de la edificación. Ocupación

1. Cuando se señale en los planos de ordenación pormenorizada un jardín delantero privado, la edificación habrá de retranquearse de la alineación exterior, como mínimo, la dimensión determinada en los mismos.
2. Las zonas reflejadas como jardín privado en los planos de ordenación pormenorizada no podrán ser ocupados por la edificación salvo en aquellas parcelas en que se refleje exclusivamente la edificación existente, en las que se permite ocupar en un máximo de 20 metros cuadrados la superficie calificada como de jardín privado, siempre que no supere el 50% de éste, con el fin de que las edificaciones existentes cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad.
3. Para aquellas parcelas que no tengan señalado jardín delantero se podrá situar la edificación en la alineación exterior.
4. En los supuestos en que la parcela sea colindante con suelo rústico no de asentamiento rural y no se haya establecido alineación interior, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará como mínimo 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada de este, salvo en las edificaciones existentes. El retranqueo tendrá la condición de jardín interior.
5. Para el resto de los retranqueos de la edificación, en los casos en que no se reflejen expresamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes, la edificación se retranqueará como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, salvo en las edificaciones existentes y en los supuestos en que existan edificios colindantes con paredes medianeras de altura superior a una planta. En este último supuesto, será obligatorio el adosamiento a las medianeras laterales existentes al menos en una profundidad de 3,00 metros medidos desde la alineación de fachada.
6. Podrán adosarse dos viviendas, situadas en parcelas independientes, siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de los parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

Art. 5.5.5. Altura.

1. La altura máxima de las nuevas edificaciones se establece en 7,40 metros y dos plantas de altura.
2. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

Art. 5.5.6. Superficie edificable.

1. El coeficiente de edificabilidad máximo es de 1,00 m²c/m²s, sin que se pueda superar la superficie edificable de 250 m² construidos por parcela, salvo que por la aplicación de otros parámetros y condiciones resulte una superficie edificable menor.
2. Se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, no se admiten aumentos de estas que incumplan los anteriores parámetros.

Art. 5.5.7. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que el retranqueo esté reflejado en los planos de ordenación pormenorizada, se admite adosar a uno de los linderos laterales construcciones auxiliares de garajes, trasteros e instalaciones técnicas, siempre que no superen la altura máxima de 3,00 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 6,00 metros.
2. En el espacio libre de parcela se permiten las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templete diáfanos, así como elementos salientes, invernaderos, piscinas, canchas deportivas y áreas de juego con cerramientos traslúcidos. En los jardines interiores no se permite más construcción que las construcciones auxiliares de pérgolas, templete y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% de la del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo. La altura máxima de las mismas se establece en 2,70 metros. Podrán ocupar en parte los retranqueos a linderos, pero no los retranqueos a vial o espacio libre público.
3. Se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. No se admite su ampliación cuando se superen los anteriores parámetros.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Art. 5.6.1. Tipos edificatorios.

1. A los efectos de establecer las condiciones particulares que resulten adecuadas, se determinan distintos tipos edificatorios que pueden identificarse como tales en relación con las actividades industriales cuyas características, funcionamiento e intensidad crean la necesidad de ubicarse en edificios de condiciones y morfología propias.

2. Tales tipos de edificación son los siguientes:

a) Instalaciones de producción industrial.

Son las edificaciones e instalaciones en las que se realiza una actividad industrial con procesos de producción o transformación cuyas características requieren de espacios libres de edificación.

b) Naves Industriales y de almacenaje.

Son las edificaciones de gran volumen generalmente con un interior escasamente compartimentado, y con una gran altura interior, con cubierta plana o a dos aguas. Pueden disponerse con o sin espacios libres de parcela.

3. Cuando en los planos de ordenación pormenorizada se determina esta tipología industrial, la misma está referida al tipo específico de Naves industriales Grado 2, salvo que en la ficha correspondiente se exprese otra determinación.

Art. 5.6.2. Parcela.

Las parcelas deberán tener un círculo mínimo inscribible y una superficie no inferior a las que se determinan a continuación dependiendo de cada supuesto:

	<u>Superficie</u>	<u>Círculo inscribible</u>
Instalaciones de producción industrial	2.000 m ²	25 m
Naves Industriales. Grado 1	500 m ²	12 m
Naves Industriales. Grado 2	250 m ²	10 m

El frente mínimo de parcela es el mismo que la longitud mínima del diámetro del círculo que debe poder inscribirse en la misma.

Art. 5.6.3. Retranqueos de la edificación.

1. El retranqueo frontal de la edificación se establece en los planos de ordenación pormenorizada. En aquellos casos en que no estén reflejados será de 5,00 metros. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.
2. El retranqueo a lindero lateral y posterior se establece en 5,00 metros para las Instalaciones de Producción Industrial y en 3,00 metros para las naves industriales del Grado 1.
3. No se establecen retranqueos laterales ni posteriores para las naves industriales.
4. Los espacios de retranqueo no podrán ser ocupados por ninguna construcción. El retranqueo frontal no podrá ser tampoco ocupado bajo rasante, no permitiéndose el almacenamiento de mercancías en el mismo.

Art. 5.6.4. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 60% para las instalaciones de producción industrial. Para las naves industriales la resultante de aplicar los retranqueos establecidos.

Art. 5.6.5. Adaptación topográfica.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 5.3.4, pudiéndose mediante Estudio de Detalle, adaptar sus determinaciones a las características de la edificación industrial.

Art. 5.6.6. Altura.

1. La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de 0,80 metros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.
2. La medición se efectuará desde la cota de origen definida en el párrafo anterior, hasta la cara inferior del último forjado o cercha.
3. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 8,00 metros.
4. Por encima de la altura máxima sólo son admisibles los elementos puntuales de instalaciones indispensables para el proceso industrial de la actividad que se trate. La cumbre, en el caso de cubiertas inclinadas, no podrá sobrepasar la altura de 3,50 metros en relación con la altura máxima establecida.

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS

Art. 5.7.1. Altura, ocupación y superficie edificable de los edificios dotacionales.

1. Cuando el uso dotacional se desarrolle en parcelas en las que se ha establecido como tipología de aplicación la de Equipamientos públicos, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos, la altura, ocupación y superficie edificable será libre, cuando no lo impidan las determinaciones establecidas en las condiciones particulares de la tipología edificatoria dominante en la manzana o área en que se inserte, en la propia ficha del área, así como en el planeamiento de desarrollo o remitido, en su caso. En cualquier caso, se aplicarán las siguientes limitaciones:
 - a) Se habrán de cumplir con las limitaciones que se deriven de la existencia de elementos patrimoniales protegidos.
 - b) En zonas de tipología de ciudad jardín, se permite aumentar en una planta la altura establecida para la misma.
 - c) En zonas de tipología alineada o abierta, cuando se pretenda desarrollar dos o más plantas de las permitidas para las mismas, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que justifique la conveniencia de la singularidad de tal propuesta.
 - d) En zonas de edificación alineada, no se podrán generar medianeras salvo de una planta cuando ésta presente un retranqueo de al menos 3,00 metros con respecto a la alineación exterior.
 - e) En zonas de edificación ciudad jardín y abierta, se habrá de respetar un retranqueo mínimo a linderos de 3,00 metros.
2. Cuando el uso de equipamiento público se desarrolle como compatible de otros, los parámetros de aplicación serán los establecidos en la ficha o planos de ordenación para el resto de los usos.
3. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

TÍTULO SEXTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

TÍTULO SÉPTIMO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 7.1.1. Patrimonio cultural objeto de protección.

1. Según establece la legislación sectorial de Canarias, en particular la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC), se entiende por patrimonio cultural del municipio el conjunto de bienes muebles, inmuebles, manifestaciones inmateriales de las poblaciones aborígenes, de la cultura popular y tradicional, que tengan valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental, lingüístico, paisajístico, industrial, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural, cualquiera que sea su titularidad y régimen jurídico.

Conforme a dicha legislación, se diferencia entre:

- a) Patrimonio cultural inmueble: el constituido por los bienes culturales que no pueden ser trasladados de un lugar a otro, por estar vinculados al terreno.
 - b) Patrimonio cultural mueble: el formado por los bienes culturales que pueden ser trasladados o transportados sin perder su identidad patrimonial cultural.
 - c) Patrimonio cultural inmaterial: el correspondiente a los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas de las poblaciones aborígenes de Canarias, de la cultura popular y tradicional que las comunidades, grupos y, en algunos casos, individuos reconozcan como parte integrante del patrimonio cultural de Canarias.
2. Las determinaciones contenidas en este Plan General se refieren y afectan al Patrimonio Cultural Inmueble del municipio de Pájara, el cual comprende bienes patrimoniales arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos, industriales y paleontológicos, conforme al concepto que de cada una de estas tipologías establece la legislación sectorial de Patrimonio Cultural.

Art. 7.1.2. Régimen de los Bienes de Interés Cultural

1. Los bienes patrimoniales del municipio declarados Bienes de Interés Cultural, quedan sometidos al régimen de protección que se establece a este efecto en la legislación aplicable en materia de Patrimonio Cultural de Canarias
2. Los Bienes de Interés Cultural no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior o exterior, sin autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Cultural.

CAPÍTULO 2. PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

Art. 7.2.1. Patrimonio cultural inmueble protegido.

El patrimonio cultural inmueble protegido lo constituyen los bienes incluidos en el Catálogo de protección, el cual precisa su identificación y características, así como el Grado de protección que les corresponde atendiendo a lo contenido en el artículo siguiente.

Art. 7.2.2. Grados de protección del patrimonio cultural inmueble.

1. De manera general, el Catálogo determina los siguientes grados de protección, atendiendo a la naturaleza y carácter del bien protegido:

- a) Integral: protege la totalidad de los elementos del inmueble y de sus espacios libres vinculados, dentro de los límites de los criterios de intervención establecidos en las presentes normas y en propio Catálogo de protección.
 - b) Ambiental: protege los elementos del inmueble que conforman su particular ambiente exterior, en tanto que contribuyen al entorno urbano o rural en el que radica: volumen, alturas generales y de forjados, cubiertas, fachadas, muros que conforman su tipología, patios, espacios no edificados y elementos interiores.
 - c) Parcial: protege uno o más elementos específicos como así se detalla en el Catálogo.
2. De manera específica y respecto a los bienes inmuebles catalogados por sus valores arqueológicos o paleontológicos, el Catálogo adecúa dichos grados de protección que quedan establecidos de la manera siguiente:
- a) Integral: protege la totalidad del yacimiento.
 - b) Preventiva: protege el yacimiento de forma cautelar hasta que se determine su protección integral o su exclusión del catálogo, previa recuperación de la totalidad de la información científica que contenga a través de la oportuna actividad arqueológica.
 - c) Potencial: protege los espacios delimitados en que se presuma la existencia de evidencias arqueológicas y se considere necesario adoptar medidas preventivas.

Art. 7.2.3. Condiciones generales de las intervenciones en patrimonio cultural edificado protegido.

1. Independientemente del nivel de protección del bien y en tanto los técnicos municipales no hayan tenido acceso al inmueble catalogado para su valoración, no se autoriza la ejecución de intervenciones en su interior. Solo se permitirá el mantenimiento de fachadas, cerramientos y cubiertas.
2. En cualquiera de los tipos de intervención de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar la formalidad y elementos genuinos del edificio.
3. Se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de intervención, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería.
4. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o por contraste con los mismos.
5. Las intervenciones tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.
6. Salvo determinación expresa del Catálogo, en todos los niveles de protección se considera que las fachadas a viarios y espacios libres públicos tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que define cada nivel, estos paramentos de la envolvente perimetral se protegen íntegramente.

Art. 7.2.4. Definición de los tipos de intervención permitidos.

1. Sin perjuicio de que establezcan ulteriores especificaciones para cada uno de los grados de protección, el Catálogo determina la posibilidad de llevar a cabo en los bienes catalogados intervenciones de investigación, valoración, mantenimiento, conservación, consolidación,

restauración, rehabilitación, reconstrucción, reestructuración y ampliación, conforme a las definiciones que a continuación se indican:

- a) Investigación: acciones que tengan como objetivo ampliar el conocimiento sobre el bien o su estado de conservación y que afecten directamente a su soporte material. Incluye acciones y procedimientos necesarios para elaborar un diagnóstico y caracterizar los materiales y los riesgos que afectan al bien.
- b) Valorización: medidas y acciones sobre los bienes culturales o su ámbito próximo que tengan por objeto permitir su apreciación, facilitar su interpretación y acrecentar su difusión, especialmente en el ámbito educativo, y su función social.
- c) Mantenimiento: actividades cotidianas, continuas o periódicas de escasa complejidad técnica sobre el soporte material de los bienes o su ámbito próximo para que mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos.
- d) Conservación: intervenciones que tengan por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de las personas titulares o poseedoras de los bienes, sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En este tipo de intervenciones se deberán utilizar materiales originales o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características.
- e) Consolidación: acciones que tengan por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del inmueble en relación con las necesidades del uso a que sea destinado. En este tipo de intervenciones se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, debiendo justificarse la introducción de materiales y sistemas constructivos diferentes cuando fuera necesario.
- f) Restauración: acciones que pretendan, mediante la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del inmueble, restituir sus condiciones originales.
- g) Rehabilitación: intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo las características tipológicas del inmueble.
- h) Reconstrucción: intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la reposición parcial de elementos destruidos o desaparecidos, debidamente documentados, debiendo respetar en todo caso la autenticidad del inmueble, entre otros, en cuanto a materiales y técnicas constructivas.
- i) Reestructuración: intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la construcción de una nueva estructura, manteniendo las fachadas y cerramientos exteriores de las edificaciones originales y aquellos elementos singulares o representativos de la edificación.
- j) Ampliación: acciones de carácter excepcional que impliquen la modificación motivada de los parámetros de crecimiento horizontal en los inmuebles con protección ambiental y parcial, siempre que no se produzcan efectos negativos en el inmueble o en el ambiente urbano o rural en el que se insertan. La ampliación nunca podrá ser en altura.

Art. 7.2.5. Intervenciones permitidas en los distintos grados de protección.

Para cada elemento catalogado en el apartado correspondiente del fichero del Catálogo de Protección se establecen los tipos de intervención admitidos y, en su caso las instrucciones correspondientes.

Art. 7.2.6. Casos de ruina o derribo.

1. En caso de incoación de declaración administrativa de ruina ordinaria o inminente de cualquier inmueble incluido en el Catálogo de Protección, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial referida al patrimonio cultural inmueble.
2. Las edificaciones catalogadas que se encuentren en situación de ruina manifiesta, o su rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, circunstancias que deben acreditarse en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para el desmontaje de los paramentos afectados y su reposición constructiva total o parcial, utilizando para ello la tipología, materiales y soluciones constructivas y estéticas que den cumplimiento y sean acordes con los valores patrimoniales por los que el bien ha sido catalogado; con lo dispuesto en estas normas: y con lo contenido en el apartado correspondiente de la ficha del Catálogo de protección.
3. En la reconstrucción de edificios catalogados, se aplicará lo siguiente:
 - a) Todos aquellos elementos protegidos deberán reconstruirse íntegramente con mantenimiento de todos y cada una de sus partes. Asimismo, deberán utilizarse similares sistemas constructivos, idénticos materiales y acabados que los que componían y caracterizaban a la edificación o su parte demolida, incorporando todos aquellos materiales y elementos originales susceptibles de ser reutilizados.
 - b) Se deberá mantener la tipología, configuración, morfología y estética originales o características y que han dado lugar al valor patrimonial que motivó la catalogación de la parte o totalidad de la edificación demolida.

Art. 7.2.7. Entorno de protección y protección de los jardines interiores.

1. Los bienes incluidos en el catálogo podrán, dadas sus condiciones, naturaleza y fragilidad contar con un entorno de protección, cuyas condiciones se describirán en la Ficha de Catálogo correspondiente. Se entiende por entorno de protección la zona exterior al inmueble, continua o discontinua, que da apoyo ambiental al bien y cuya delimitación se realizará a fin de prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en sus perspectivas visuales, contemplación, estudio o en la apreciación y comprensión de sus valores.
2. El nivel de protección del edificio afecta, asimismo, a determinados espacios no edificados de la parcela en la que se localiza. Esta protección puede afectar:
 - A los espacios directamente vinculados al edificio protegido, los cuales, de manera general, vienen delimitados al menos por el perímetro construido.
 - A otros espacios libres de la parcela.
3. No podrá ocuparse por la edificación la zona delimitada como jardín privado, salvo las excepciones que se establezcan en estas Normas o en la información del Catálogo correspondiente.
4. Asimismo, no estará permitido cubrirlos de ninguna forma o manera aquellas zonas delimitadas como jardín privado salvo las excepciones previstas en el apartado anterior.
5. En determinados supuestos, en las fichas del Catálogo de protección se protegerá el arbolado y jardinería existente y se establecerá la obligación de su mantenimiento y reposición en caso de deterioro.
6. Cualquier actuación que se pretenda realizar en los mismos requerirá licencia municipal previo informe favorable del Consejo municipal de patrimonio cultural o de la Unidad municipal de patrimonio cultural, según se establezca.

Art. 7.2.8. Supresión de elementos añadidos.

En el Catálogo de Protección se podrá requerir la ejecución de intervenciones de restauración y rehabilitación cuyo objeto sea la demolición o corrección de elementos añadidos que supongan una evidente degradación del bien considerado, por lo que su eliminación total o parcial será necesaria para permitir la mejor preservación o defensa de los valores patrimoniales por los que el inmueble fue protegido o una correcta apreciación de éstos.

Art. 7.2.9. Condiciones estéticas de las edificaciones catalogadas.

Las intervenciones en los edificios catalogados se ajustarán a las siguientes condiciones específicas:

1. Las intervenciones en las fachadas conservarán las características formales y estéticas, así como se utilizarán materiales y acabados similares a los que caracterizan a la edificación en su morfología original o la caracterizaron en una época o momento relevante de su pasado que esté suficientemente justificado y documentado.
2. Respecto a las condiciones generales de las fachadas se considerarán como tales todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, espacios públicos, jardines interiores o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación, o por otra causa, queden fachadas medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.
3. Salvo excepciones debidamente justificadas y documentadas, los colores de las fachadas deberán corresponderse con los propios de los pigmentos naturales dentro de la gama de los blancos, tierras y ocre, y su elección se hará siempre de manera concordante con los colores predominantes en el entorno.
4. Se conservará o restituirá la carpintería y cierres originales. Los acabados podrán ser barnizados o lacados mates en carpintería de madera.
5. No se permiten las puertas de garaje en edificios catalogados, salvo las existentes.
6. Las modificaciones en las fachadas de los edificios catalogados se deberán adecuar a la morfología de los paramentos originales o a los de un momento o época relevante del pasado suficientemente documentado. Se justificará mediante medios gráficos o documentales suficientes la veracidad o representatividad de dicha adecuación.
7. El tratamiento de plantas bajas se someterá a las siguientes determinaciones:
 - a) No se alterará la proporción de los huecos originales.
 - b) Cuando se aborden intervenciones que afecten a plantas en las que se hayan producido cambios sustanciales en los elementos originales y/o característicos de sus fachadas que forman parte de los valores por los que se ha protegido el inmueble, deberá restituirse la parte en que se actúe a su estado anterior a la intervención.
 - c) En las fachadas se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios o soportes publicitarios o informativos, salvo aquellos que publiciten el local al que sirvan y se ubiquen en planta baja. En cuanto a sus características se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación.
8. La colocación de toldos y marquesinas queda totalmente prohibida, tanto en plantas bajas como en las altas con frente a espacio público.
9. Respecto al mantenimiento de fachadas las operaciones de limpieza, pintado o renovación de la fachada deberá comprender su totalidad, con el fin de preservar su aspecto unitario.
10. En las fachadas se prohíben todas las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, cajeros automáticos, vitrinas, antenas de telecomunicación,

etc. Sólo se permitirán las cajas de registros de luz, agua y antenas de telecomunicaciones de reducida dimensión sin impacto visual significativo, cuando por exigencias de la normativa sectorial correspondiente sea imposible una localización alternativa.

11. Los tendidos aéreos de las redes de electricidad y telecomunicaciones están prohibidos en las fachadas de las edificaciones catalogadas. Los tendidos existentes deberán suprimirse y sustituirse por tendidos enterrados a través de las correspondientes canalizaciones.
12. Todos los registros de acometidas domiciliarias que por normativa hayan de ubicarse en fachada se realizarán encastradas en la misma y sus tapas han de presentar el mismo acabado del tramo de fachada en la que se sitúen.
13. Todos los elementos decorativos en fachada, entendiéndose con ello molduras, frisos, cornisas, balaustres, penachos, etc., han de ser restaurados a su estado original. En caso de resultar imposible su recuperación, habrán de sustituirse por otros de idénticas características, no estando permitido en este caso materiales que simulen la piedra natural.
14. Los elementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación.
15. En las cubiertas no se permiten cajas de escalera, ascensores ni instalaciones.
16. En el caso de las cubiertas inclinadas se deberá conservar íntegramente las características volumétricas, formales, constructivas y materiales que caracterizan a la edificación original. Solo permitiéndose la colocación de chimeneas de ventilación siempre que no fuesen apreciables desde la vía pública y espacio libre de parcela, debiendo ser realizadas de modo integrado con la arquitectura o morfología del inmueble catalogado.

Art. 7.2.10. Condiciones estéticas de las ampliaciones de las edificaciones catalogadas.

Las obras de ampliación de los edificios protegidos se ajustarán a las siguientes condiciones específicas:

- a) Las ampliaciones de las edificaciones catalogadas de nueva construcción y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características de la edificación catalogada y a las características dominantes del ambiente en que se emplaza. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos, volúmenes y macizos, composición, materiales y tonalidades.
- b) Deberán evitar la copia o el falseamiento de morfologías tradicionales en la composición de los elementos constructivos, decorativos y formales.
- c) Habrá de respetarse la disposición de los huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento de volúmenes en caso de existencia de estos, habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros.
- d) Condiciones estéticas de la fachada.
 - Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de los huecos de las fachadas.
 - Los huecos al exterior deberán ser de forma cuadrangular, con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal.
 - El núcleo de comunicación vertical (caja de escaleras y ascensor) deberá situarse como mínimo a una distancia de tres metros de la línea de fachada y preferentemente en la zona central de la parcela.

- Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a viario o espacio público.

e) Materiales y acabados en fachadas

- Los materiales de revestimiento de la fachada serán enfoscados de textura lisa. No se permite ningún otro tipo de revestimiento.
- Quedan expresamente prohibidos, por lo tanto, los acabados con azulejos, cotegrán, piezas de pavés, piedra natural y artificial, revoco tirolés, etc.
- El color utilizado para la terminación de las fachadas deberá ser similar al característico o dominante en las del edificio protegido. La textura será lisa con acabado mate. En ningún caso se permitirá el pintado sobre la piedra natural.
- Toda la carpintería exterior debe ser de color verde, marrón u otro tono oscuro, con un diseño unitario (colocación, material, color...) para todo el sistema de huecos de las fachadas del edificio.
- Quedan expresamente prohibidas las balaustradas de piezas prefabricadas y las celosías cerámicas de cualquier tipo.

f) Instalaciones en la fachada

- Será de aplicación lo establecido en el artículo 7.2.9. Apartados 10, 11,12.

g) Pared medianera

- Cuando como consecuencia de la regulación de la altura queden medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con acabado similar al del resto de las fachadas. La adecuación como fachada de una pared medianera existente deberá realizarse de forma conjunta en todo el edificio. Cuando en dicha pared medianera existiera un patio, deberá solucionarse tal adecuación mediante una falsa fachada que guarde relación con el conjunto.

h) En los bienes incluidos en el Catálogo de Protección se admite la ampliación de las edificaciones existentes, para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad al inmueble, en un 25% de su superficie edificable siempre que se respete lo establecido para las construcciones auxiliares, así como las determinaciones del propio Catálogo.

i) Altura de la edificación

- En ningún caso podrá ser superior a la altura máxima de la crujía de la fachada principal de la edificación protegida.
- En los casos en que en edificios catalogados se permitan ampliaciones o remonta en altura, no podrán sobrepasarse las cornisas de los edificios colindantes catalogados, si los hubiere, en más de 1,5 metros.

j) Cubiertas

- Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara, cuidando el resultado formal de las mismas. Debido a ello, las cajas de escalera, chimenea de ventilación y cuarto lavadero y de instalaciones, serán tratadas con el mismo nivel de calidad que el resto de la fachada. No se permiten los bidones para almacenamiento de agua por encima de las cubiertas si no se encuentran protegidos de vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería.

- Las cubiertas de los edificios podrán ser planas o inclinadas. En este último caso, estarán rematadas con teja árabe o curva o bien con teja francesa o plana, cerámicas en su color natural y con una pendiente máxima de 35º y mínima de 15º sexagesimales.
- La altura de la cumbrera no podrá sobrepasar en más de 2,50 metros la cara superior del último forjado, o la línea de cornisa o alero.
- La disposición de las cubiertas será de tal manera, que no se ocasionen encuentros atípicos entre ellas, con otros volúmenes de la edificación o con edificaciones colindantes, ni se originen mordeduras en la línea de las vertientes que puedan dar lugar a terrazas o azoteas. Todo ello con el fin de conseguir que el resultado formal sea limpio, homogéneo y su figura se asemeje al máximo a cuerpos geométricos simples, sin añadidos o recortes.
- No se permite el alero de tejas cuando no forme parte de la prolongación de la cubierta.
- Las cubiertas inclinadas de tejas se rematarán:
 - Mediante cornisas constituidas por dos o tres capas de tejas embutidas o por una pieza pétreo o de hormigón con remate.
 - Mediante un paramento vertical.
 - No se dispondrán canales de recogida de aguas en los aleros de las cubiertas inclinadas que den frente a calle o espacio público exterior.
 - En las cubiertas planas de los edificios protegidos se podrán instalar chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones siempre que cumplan con lo establecido en el art. 4.5.6 de las presentes Normas.

k) Cuerpos volados

- No se permiten los cuerpos volados.

l) Cerramientos

- Los cerramientos a vial podrán ser opacos hasta una altura de 1 metro, medido desde la rasante de la calle o espacio público. Serán conforme a los modelos tradicionales, mediante muros o tapias de mampostería.

CAPÍTULO 3. ESPACIOS, VÍAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

Art. 7.3.1. Espacios, vías y elementos protegidos.

Son espacios, vías y elementos protegidos por el planeamiento aquellos lugares, ambientes y elementos que sean declarados Bienes de Interés Cultural; que sean objeto de protección por otra figura de protección prevista en la normativa sectorial o que se incluyan en el Catálogo de protección.

Art. 7.3.2. Condiciones de los espacios libres y vías públicas.

1. Las nuevas actuaciones de reurbanización en vías y espacios libres públicos en su diseño y composición no podrán alterar la esencia y características del bien protegido. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar composición, materiales y tonalidades de acabados de pavimentos, mobiliario urbano, señalización, sistemas de iluminación, espacios ajardinados etc.
2. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.

3. En el caso de los espacios y vías urbanos que se protegen, si se produjesen obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original y deberá respetar en lo posible la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
4. La inclusión de un espacio, vía o elemento en el Catálogo de Protección, supone la conservación de su entorno inmediato y del ambiente que genera, y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana, todo esto bajo las determinaciones establecidas en la ficha del Catálogo de protección correspondiente.
5. Los espacios y elementos deberán cumplir las condiciones de uso propias de aquél para el que han sido previstos, siempre y cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. El mobiliario urbano para instalar en los espacios y vías protegidas deberá estar incluido en programas, planes o proyectos que estudien su adecuación y conformidad al entorno y al ambiente que se protege.
6. Los elementos vegetales en espacios libres y viarios públicos deberán:
 - a) Garantizar una visión panorámica adecuada y suficiente que permita apreciar la morfología y los valores estéticos de los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección.
 - b) Garantizar el tránsito de vehículos de emergencia y servicio.
7. Aquellos bienes inmuebles con valores arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo de protección se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel de protección y condiciones que se determine.
8. Cualquier actuación en los espacios y elementos urbanos requerirá informe favorable de la Comisión de Control y Protección del Patrimonio, previo a la concesión de autorización o licencia.

TÍTULO OCTAVO. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 8.1.1. Aplicación de las condiciones de los usos.

1. Los conceptos y condiciones de los usos en el suelo rústico serán las contenidas en la Ordenación Estructural del Plan General. Las condiciones genéricas de admisibilidad y compatibilidad de usos, en los suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales serán las reguladas en este Título.
2. Los usos deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación, así como el resto de las contenidas en estas Normas y en la Ordenación Estructural que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación complementaria la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, y la de Actividades y Espectáculos Públicos, que no podrán contradecir las determinaciones del planeamiento.
3. En los ámbitos con ordenación pormenorizada contenida en este Plan o la establecida en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su caso, se determina en los planos de ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de otros usos según lo regulado en estas Normas Urbanísticas.
4. En aquellas parcelas con parámetros específicos o singulares, en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, se señalan –en su caso- las condiciones particulares de admisibilidad y compatibilidad de usos, que prevalecerán sobre las contempladas en este Título.
5. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas fichas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas sobre la regulación de los usos.
6. Las condiciones generales y particulares de los usos deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas.
7. Las definiciones y parámetros numéricos recogidos en estas Normas, que son reproducción de lo dispuesto en la legislación urbanística, sectorial o, en su caso, del planeamiento insular, en el supuesto de modificación de los mismos, se considerarán sustituidos por las nuevas determinaciones que se establezcan.

Art. 8.1.2. Distinción entre uso y actividad

Se establecen las siguientes definiciones:

- Se entiende por uso el destino de los terrenos o de las edificaciones que contempla la posibilidad de desarrollo de una o más actividades.
- Se entiende por actividad, todo tipo de acción, operación, servicio o tarea que han de ser objeto de regulación por la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

Art. 8.1.3. Usos Característicos y Pormenorizados

1. Los usos se estructuran en los siguientes niveles:
 - a) Usos característicos del suelo.
 - b) Usos pormenorizados.

- c) Zona de usos pormenorizados.
2. El uso característico se determina en la ordenación estructural del Plan General. Es el uso predominante al que se destinan las áreas o ámbitos espaciales en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: áreas y ámbitos de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y categorías o subcategorías de suelo rústico.
 3. Los usos pormenorizados son los diferentes grupos en los que se dividen los usos, en función de las características de las actividades que éstos comprenden.
 4. Las zonas de usos pormenorizados establecen las condiciones reguladoras de la admisibilidad de usos en la ordenación pormenorizada de este Plan General. Son utilizadas principalmente para determinar el uso principal al que se destinan los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones), así como los compatibles con respecto al principal.

Las zonas de usos pormenorizadas de este Plan General serán aquellas que queden reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada. Por lo tanto, no todos los usos pormenorizados tendrán la consideración de zona de uso, al no tener la condición de uso principal de ninguna parcela.

Art. 8.1.4. Relación de usos pormenorizados.

El esquema de la clasificación sistemática de los usos pormenorizados y las zonas de usos respectivas es el siguiente:

<u>Usos Característicos:</u>	<u>Usos Pormenorizados:</u>
Medioambiental:	Conservación y mejora medio ambiental Científico y de investigación medioambiental
Primarios:	Agrícola Ganadero Acuicultura Cinagético Pesquero y marisqueo Forestal Extractivo
Infraestructuras:	Hidráulicas Saneamiento Energía Eléctrica Telecomunicación Gestión de residuos Portuaria Aeroportuaria Viaria Área de Servicio Estación de servicio Aparcamiento Estación de viajeros
Comunitario	Docente Cultural Deportivo Sanitario Asistencial Administración Pública Seguridad y Protección ciudadana

	Defensa Servicio funerario y mortuorio Científico-Investigación Religioso Multifuncional Comunitario polivalente Otros usos comunitarios
Espacios libres públicos	Parque Plaza Paseo Área ajardinada Espacio libre de protección Espacio libre de protección de infraestructuras Playas y piscinas en el litoral
Recreativo	Recreativo en espacio no adaptado Recreativo en espacio adaptado Recreativo en espacios edificado
Residencial:	Vivienda unifamiliar Vivienda colectiva Residencia comunal Residencial mixto Residencial rural Vivienda protegida
Turístico:	Establecimiento hotelero Establecimiento extrahotelero
Terciario:	Comercial Servicio profesional Hostelería y restauración
Industrial:	Producción Industrial Taller Almacén

Art. 8.1.5. Carácter de los usos

En un ámbito o área de suelo urbano, de un sector de suelo urbanizable, de rústico de asentamiento rural y en aquellos ámbitos concretos en los que sea necesario dentro del resto de categorías de suelo rústico, se pueden distinguir los siguientes caracteres de usos pormenorizados:

- a) Principal: Es el uso que el Plan General señala como básico.
- b) Compatible: Es el uso que el Plan General admite implantar coexistiendo con el uso principal. Cuando no se establezcan limitaciones o condiciones de admisibilidad, podrá sustituir en su totalidad al uso principal.
- c) Compatible obligatorio: Es el uso que el Plan General obliga a implantar en un ámbito concreto.
- d) Prohibido: Es el uso que el Plan General no admite. Además, se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase y categoría de suelo donde pretendan implantarse.

Art. 8.1.6. Usos auxiliares

Son aquellos usos que, con ciertos límites y condiciones, pueden o deben coexistir con el uso principal o compatible para complementarlo y permitir su mejor desenvolvimiento, sin necesidad de previa determinación expresa para cada uso. Con carácter general, se consideran usos auxiliares los jardines y espacios libres privados, garajes, almacenes e instalaciones del edificio, que sean necesarios para el buen funcionamiento de la actividad de que se trate o lo requiera la normativa que la regule.

Art. 8.1.7. Condiciones de admisibilidad de los usos

El Plan General, para determinados supuestos, establece los requisitos que, para instalarse en los terrenos y edificaciones, deben cumplir los usos principales y compatibles. Se definen las siguientes:

- a) Disposición: condiciones que regulan la localización física del uso como requisito para su admisibilidad.
- b) Intensidad: condiciones que establecen límites cuantitativos a las dimensiones del uso o de sus actividades como requisito para su admisibilidad.
- c) Relación: condiciones que hacen depender la admisibilidad del uso de la existencia, ausencia o cualesquiera otras condiciones de otro u otros usos.
- d) Titularidad: determinación que condiciona la admisibilidad del uso a que el inmueble sea de una titularidad determinada.

En ausencia de determinación expresa, se entenderá que el Plan General establece la asignación de los usos pormenorizados sin imponer ninguna condición respecto a la titularidad de suelo y las edificaciones que califica, salvo que por su propia definición o carácter deba tener una titularidad determinada. En caso de que, por el carácter del bien de que se trate o porque así conviniera a los objetivos de la ordenación, el Plan General establece condiciones sobre la titularidad del bien inmueble, respecto al uso admisible en el mismo, señalando, en su caso, alguna de estas opciones:

- Titularidad Pública: si se establece que el uso solamente se puede contemplar si es un bien de dominio público.
- Titularidad Privada: si se establece la condición de que el dominio sea privado.
- Titularidad Mixta: si se vincula la admisibilidad del uso a formas distintas de propiedad (mixtas, complejas o singulares).

Los usos comunitarios y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como dotaciones públicas (sistemas locales) o sistemas generales, salvo que se determine expresamente su carácter privado, sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia.

CAPÍTULO 2. USOS MEDIOAMBIENTALES

Art. 8.2.1. Usos medioambientales.

1. Conjunto de actividades cuyo fin es la conservación, conocimiento y disfrute de los recursos naturales.
2. Se distinguen en:
 - a) Conservación y mejora medioambiental:

Conjunto de actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

b) Científico y de investigación medioambiental:

Conjunto de actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

3. Como usos propios del suelo rústico, los usos compatibles y prohibidos en relación con los usos primarios, se regulan en las normas urbanísticas de la ordenación estructural para cada categoría de suelo rústico.

CAPÍTULO 3. USOS PRIMARIOS

Art. 8.3.1. Usos primarios.

1. Conjunto de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, produciendo bienes que no requieren de procesos de transformación -salvo de importancia mínima- para su consumo, o para servir de insumos a actividades industriales.
2. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.
3. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

CAPÍTULO 4. USOS DE INFRAESTRUCTURAS.

Art. 8.4.1. Uso de infraestructuras.

Conjunto de actividades en espacios ocupados por instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, necesarios para el desarrollo del resto de los usos.

Se distinguen en función del tipo de actividad en:

a) Hidráulica:

Infraestructura cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Se diferencia en:

1. De captación y producción:

Infraestructura hidráulica cuyo objeto es la obtención de agua necesaria para cualquier uso o satisfacción de las demandas, así como proporcionar al agua las características fisicoquímicas precisas para ser apta para el consumo al que se destine.

2. De almacenamiento: Infraestructura hidráulica de depósito de agua para garantizar las cualidades del agua almacenada.

3. De distribución: Infraestructura hidráulica de transporte de agua desde los lugares de almacenamiento o captación hasta los puntos de consumo, uso o vertido mediante una red de conductos, tuberías y accesorios.

b) Saneamiento:

Infraestructura que comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Tienen tal consideración las obras de encauzamiento de las aguas pluviales.

c) Energía eléctrica:

Infraestructura destinada a la producción, conversión, transformación, acumulación, transmisión, distribución o utilización de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se diferencian en:

1. Generación de energía eléctrica: Infraestructura cuya finalidad es la producción de energía eléctrica mediante generadores de combustibles fósiles o mediante la transformación de energías naturales renovables, y su posterior distribución a la red. Según la fuente se diferencia en:
 - Generación de energía de fuentes no renovables: Infraestructura de generación de energía eléctrica a través de fuentes que se encuentran en la naturaleza en una cantidad limitada.
 - Generación de energía de fuentes renovables: Infraestructura de generación de energía eléctrica proveniente de fuentes inagotables o cuyo ciclo de renovación es mucho más rápido que su ciclo de uso.
2. Transporte de energía eléctrica: Infraestructura de energía eléctrica que ha quedado definida como tal en la Orden de 28 de septiembre de 2005 de la Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías por la que se fijan los criterios de definición de la red de transporte de energía eléctrica de la Comunidad Autónoma de Canarias y se hace pública la relación de instalaciones que la constituyen, o norma que la sustituya.
3. Distribución de energía eléctrica: Infraestructura de energía eléctrica cuyo objeto principal es la transmisión de energía eléctrica desde las redes de transporte hasta los puntos de consumo en las adecuadas condiciones.

d) Telecomunicación:

Infraestructura destinada a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

e) Gestión de Residuos:

Infraestructura para la recogida, transporte, almacenamiento, valorización o eliminación de los residuos. Se diferencia en:

1. Recogida y transferencia de residuos: Infraestructura de gestión de residuos que desarrolla las actividades consistentes en recolectar, clasificar y agrupar residuos para su transporte, así como compactar los residuos procedentes de la recogida domiciliaria, logrando la reducción de su volumen para su posterior traslado al complejo ambiental de residuos o al vertedero.
2. Complejo ambiental de residuos: Infraestructura de gestión de residuos que comprende el conjunto de instalaciones en las que se descargan los residuos con destino, según su naturaleza, al preparado para el transporte posterior a otro lugar, para valorización, tratamiento o eliminación "in situ", así como, en su caso, el depósito temporal previo a las operaciones de valorización, tratamiento o eliminación "ex situ".
3. Vertedero: Infraestructura de gestión de residuos que comprende el recinto e instalaciones complementarias, preparadas para el depósito definitivo de forma controlada de residuos en la superficie.

f) Portuaria:

Infraestructura construida para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas. Comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial. Se diferencia en:

1. Puerto: Infraestructura portuaria formada por el conjunto de obras, infraestructuras e instalaciones, así como superficie de agua abrigada y la superficie terrestre incluida en su zona de servicio, que permiten realizar las operaciones exigidas por la flota y sus usuarios. Se diferencian en:
 - Puerto comercial: Puerto destinado exclusivamente a una flota comercial.
 - Puerto industrial: Puerto destinado exclusivamente a una flota industrial.
 - Puerto pesquero: Puerto destinado exclusivamente a una flota pesquera.
 - Puerto deportivo: Puerto destinado exclusivamente a una flota deportiva o de ocio.
 - Puerto mixto: Puerto destinado a más de un tipo de flota
2. Instalación marítima: Infraestructura portuaria por el conjunto de obras e infraestructuras que, sin llegar a disponer de los requisitos y consideración de puerto, se sitúan en el litoral y cuya construcción no exige obras de abrigo o de atraque de carácter fijo, y no supone alteración sustancial del medio físico donde se emplaza, tales como embarcaderos, varaderos, fondeadores y otras similares.

g) Aeroportuarias:

Infraestructura construida para permitir el aterrizaje y estacionamiento de diferentes tipos de aeronaves, para su mantenimiento y reparaciones, así como para la recepción y despacho de pasajeros y/o carga. Se diferencian en:

1. Aeropuerto: Infraestructura aeroportuaria en la que existan, de modo permanente, instalaciones y servicios con carácter público, para asistir de modo regular al tráfico aéreo, permitir el aparcamiento y reparaciones del material aéreo y recibir o despachar pasajeros o carga.
2. Aeródromo: La infraestructura con superficie de límites definidos, con inclusión, en su caso, de edificios e instalaciones apta normalmente para la salida y llegada de aeronaves. El aeródromo será eventual cuando su establecimiento obedezca a necesidades transitorias o sea designado para una utilización particular en circunstancias especiales.
3. Helipuerto: Infraestructura aeroportuaria destinada al aterrizaje y despegue de helicópteros y servicios complementarios vinculados a la misma.

h) Viaria:

Infraestructura construida para que sobre la misma se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de los usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para

estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario. Se diferencian en:

1. Carreteras: Viario de dominio y uso público destinado fundamentalmente a la circulación de vehículos automóviles, conforme a la Ley 9/1991. Se clasifican como autopistas, autovías o carreteras convencionales y, por otro lado, en regionales, insulares y municipales conforme a las determinaciones de la legislación sectorial.
2. Viario urbano: Viario que compone la red de comunicación interna de los núcleos urbanos o de éstos entre sí, en el ámbito de un mismo término municipal, que tiene reflejo en el planeamiento urbanístico, así como aquellos tramos que atraviesan poblaciones, aunque su titularidad no sea municipal. Se diferencian en:
 - Viario urbano lineal: permite la circulación segregada de personas y vehículos y da acceso a los edificios y solares que se encuentran a ambos lados, pudiendo estar interrumpida en su desarrollo por el cruce con otras calles.
 - Peatonal: viario urbano adecuado para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos o a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.
 - Calle de tráfico restringido: Viario urbano de coexistencia de los tráficos rodado y peatonal sin que se produzca segregación de los mismos. El uso de bicicletas y patinetes se regulará en la Ordenanza correspondiente.
3. Vías rurales: viario que discurre por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos. Se diferencian en:
 - Pistas: Viario rural, ajustado a la topografía y con ancho medio ajustado a las necesidades de los usos primarios, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.).
 - Senderos: Viario rural dedicado esencialmente a la circulación peatonal y de sección reducida.
4. Viario guiado: Viario dirigido por un espacio de circulación fija. Se diferencian en:
 - Ferrocarril: Viario guiado para el ferrocarril convencional, que incluye la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción, conforme a la Ley 38/2015, del sector ferroviario.
 - Tranvía: Viario guiado sobre raíles incrustados en el pavimento de las calles, en el interior de una ciudad o sus cercanías, para el transporte de viajeros.
 - Teleférico: Viario guiado aéreo formado por cabinas colgadas de una serie de cables que se encargan de hacer avanzar las unidades a través de las estaciones.
 - Funicular: Viario guiado que se emplea para salvar grandes pendientes, que emplea una o varias cabinas, a modo de ascensor inclinado.
 - Escalera mecánica: Viario guiado de escalera inclinada, cuyos escalones se mueven hacia arriba o hacia abajo, para el transporte de personas.

i) Área de Servicio:

Infraestructura colindante con viario, diseñada especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ella, en las que se pueden incluir conjunta o separadamente estaciones de suministro de carburantes, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad.

j) Estación de Servicio:

Área de servicio acotada, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos. Pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en la legislación sectorial aplicable.

k) Aparcamientos:

Infraestructura en espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos.

l) Estación de viajeros:

Infraestructura adaptada para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (ferrocarriles, tranvías, guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías. En tal infraestructura confluyen las líneas del transporte público, por lo que tiene carácter de intercambiador modal, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares-cafeterías, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

m) Otras:

Infraestructuras no incluidas en las anteriores y que se engloban en una categoría común por su carácter singular.

Art. 8.4.2. Condiciones de admisibilidad de las infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas, en las Normas de la ordenación estructural y en el planeamiento insular que ordene las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Dada la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, se determina que toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios

infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

5. Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimos necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo.
6. En relación con el viario urbano, el viario reflejado en los planos de ordenación se corresponde con aquel que cuenta con segregación del tráfico rodado y peatonal. Por nuevos criterios de movilidad amparados en el correspondiente estudio de movilidad, se podrá modificar a peatonal. En todos los peatonales se podrá admitir el tráfico restringido de vehículos, siempre que sea físicamente posible.

Art. 8.4.3. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica.

1. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.
2. Los actuales tendidos de alta y media tensión que atraviesen suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales deberán soterrarse. Igual condición será de aplicación a los nuevos tendidos.
3. No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.

Art. 8.4.4. Usos compatibles y prohibidos con las infraestructuras.

1. Se consideran compatibles de determinadas infraestructuras aquellos usos a los que se hace referencia en su propia definición. En aquellas otras, cuyo desarrollo ha de atenerse a las determinaciones de la legislación sectorial, serán compatibles igualmente todos aquellos usos contemplados en la misma que sean necesarios para su adecuado desarrollo.
2. En el subsuelo del viario se admite el uso de aparcamiento de titularidad pública. Así mismo, se consideran compatibles las conexiones soterradas rodadas y peatonales entre parcelas privadas, siempre que cuenten con la correspondiente concesión administrativa.
3. Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales, turísticos, industriales y primarios. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos terciarios, comunitarios y recreativos no acordados a las determinaciones del apartado anterior.

CAPÍTULO 5. COMUNITARIOS

Art. 8.5.1. Uso comunitario.

Conjunto de actividades de índole colectiva o general, cuya implantación requiere construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Pueden ser tanto de titularidad pública como privada.

Se distinguen en función del tipo de actividad en:

a) Docente:

Uso comunitario de actividades educativas que generan espacios dedicados a la enseñanza y la formación colectiva en todos los niveles reconocidos. Se diferencian en:

1. Guardería: Uso docente de actividades educativas orientadas a la guarda y orientación de niños que no han alcanzado la edad escolar.
2. Centro de educación: Uso docente en los niveles infantil, primaria, secundaria, bachiller, formación profesional y otros no especificados.

3. Centro universitario: Uso docente en los niveles de enseñanza superior, universitaria.

b) Cultural:

Uso comunitario de actividades destinadas a la conservación, transmisión y difusión del conocimiento y sus expresiones.

c) Deportivo:

Uso comunitario en instalaciones destinadas a la práctica de la actividad deportiva, tanto al aire libre como cubierta, incluyendo las zonas de equipamiento complementarias o funcionalmente necesarias para el desarrollo de la actividad deportiva. Se consideran de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada no abiertas al uso público general.

d) Sanitario:

Uso comunitario de prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorios y/o con hospitalización, excepto las consultas privadas realizadas en despachos profesionales.

e) Asistencial:

Uso comunitario de prestación de servicios de carácter social no específicamente sanitarios que pueden incluir espacios de residencia comunal.

f) Administración Pública:

Uso comunitario de representación y gestión de los asuntos colectivos, institucionales y de servicios públicos junto con el acomodo de las necesidades de cualesquiera organismos y niveles de las administraciones.

g) Seguridad y Protección Ciudadana:

Uso comunitario de servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes.

h) Defensa.

Uso comunitario que comprende las instalaciones y espacios vinculados a las funciones propias del Ministerio de Defensa, sin que se incluyan las vinculadas a la Seguridad y Protección Ciudadana.

i) Servicio funerario y Mortuorio:

Uso comunitario que comprende el conjunto de actividades relacionadas con la muerte de los seres humanos, tales como culto a los muertos, velatorio, inhumaciones, incineraciones y exhumaciones de los cadáveres, y las tareas auxiliares de mantenimiento y custodia.

j) Científico-Investigación:

Uso comunitario en instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación científica.

k) Religioso:

Uso comunitario que comprende el conjunto de actividades de culto de las distintas religiones.

l) Multifuncional:

Uso comunitario en edificios y espacios, que por sus características singulares permiten acoger ferias, exposiciones y congresos, tanto de carácter comercial como cultural, deportivo o recreativo.

m) Polivalente:

Uso comunitario que no tiene un destino específico preestablecido y, por lo tanto, se permite establecer cualquiera uso comunitario.

n) Otros usos comunitarios:

Otros usos comunitarios en construcciones, edificaciones e instalaciones cuya finalidad es la prestación de servicios a la población, no contemplados en el resto de usos comunitarios.

Art. 8.5.2. Sustitución de usos comunitarios

1. La sustitución de un uso comunitario público existente, sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso de comunitario público o de espacio libre público en la parcela de que se trate, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y mediante acuerdo plenario.
2. Los usos comunitarios son compatibles entre sí y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y mediante acuerdo plenario. Tal cambio de uso no se considerará modificación del planeamiento.

Art. 8.5.3. Usos compatibles y prohibidos con los comunitarios

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a los usos comunitarios públicos, además del uso principal al que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso comunitario público que pueda resultar complementario del principal.
2. En las parcelas o edificaciones destinadas a usos comunitarios públicos y privados docentes, culturales, deportivos, sanitarios y asistenciales podrán autorizarse como compatibles el uso de pequeño comercio y todos los de hostelería-restauración, tal compatibilidad se limita al 10% de la superficie edificable.
3. Las infraestructuras complementarias al uso principal.
4. La vivienda de quien custodie o mantenga el uso comunitario.
5. Los talleres artesanales son compatibles con los usos comunitarios culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.
6. Quedan expresamente prohibidos los usos primarios y turísticos. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos de infraestructuras, comunitarios, residenciales, terciarios e industriales no acordes a las determinaciones de los apartados anteriores.

CAPÍTULO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 8.6.1. Uso de los espacios libres públicos.

Terreno destinado al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población residencial y turística; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

Se distinguen en función de sus características en:

a) Parque:

Espacio libre público destinado a la estancia y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación.

b) Plaza:

Espacio libre público ajardinado y urbanizado en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.

c) Paseo:

Espacio libre público urbanizado, generalmente con elementos de ajardinamiento, de uso peatonal, en parte destinado a la estancia y al esparcimiento de la población y con acceso restringido a vehículos.

d) Área ajardinada:

Espacio libre público ajardinado en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano y rural o, en su caso, del viario y otras infraestructuras.

e) Espacio libre de protección:

Espacio libre público que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

f) Espacio libre de protección de infraestructuras:

Espacio libre público, en ocasiones ajardinado, que sirven de protección del viario colindante o de cualquier otra infraestructura y que, a su vez, tienen la condición de suelo de reserva para el tratamiento funcional de las mismas.

g) Playa y piscina en el litoral:

Espacio libre público costero, formado por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales y artificiales, destinados al disfrute y ocio de la población.

Art. 8.6.2. Usos compatibles y prohibidos en los espacios libres públicos.

1. En los parques se admiten las edificaciones destinadas a uso comunitario de titularidad pública y específicamente las instalaciones para actividades deportivas o recreativas, siempre que la superficie ocupada por las primeras no supere el 10% y las segundas no sobrepasen el 40% de la superficie del parque correspondiente. Además, se admiten los Kioscos comerciales y los kioscos y terrazas de hostelería, siempre que la superficie construida por los mismos no sobrepase el 5% de la superficie del parque o plaza correspondiente, la altura máxima de las edificaciones sea inferior a 5,00 metros, equivalente a una sola planta. En las plazas se podrán desarrollar las edificaciones permitidas para los parques, no así las instalaciones deportivas y/o recreativas.
2. En el subsuelo de los parques y plazas se admiten los usos de aparcamiento y comunitarios de titularidad pública siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y se cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 2.2.2. y 2.2.3.
3. En los espacios libres públicos se considera compatible el uso de infraestructuras que deberán disponerse enterradas o semienterradas, con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 2.2.2. y 2.2.3.

4. En los espacios libres de protección es de aplicación lo establecido en el apartado anterior, considerándose compatible a su vez el desarrollo de senderos peatonales que habrán de ejecutarse respetando las condiciones morfológicas y ambientales del espacio.
5. En las áreas ajardinadas que bordean las calles se considera compatible el desarrollo de accesos rodados y peatonales a las parcelas, sin que pierdan con ello la consideración de espacios de dominio y uso público.
6. Quedan expresamente prohibidos los usos primarios, residenciales, turísticos e industriales. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos de infraestructuras, comunitarios y terciarios no acordes a las determinaciones de los apartados anteriores.

CAPÍTULO 7. USO RECREATIVO

Art. 8.7.1. Uso recreativo.

Uso que comprende las actividades de ocio, entretenimiento y esparcimiento que se practican por la población. Se distinguen en:

- a) Recreativo en espacio no adaptado: Uso recreativo que no produce transformaciones significativas del espacio, tales como senderismo, ala delta, vuelo de cometas y otros similares. Se pueden distinguir a su vez en:
 - Esparcimiento elemental: Uso recreativo, en espacio no adaptado, que comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y que se realiza individualmente o en pequeños grupos.
 - Esparcimiento con equipo ligero: Uso recreativo, en espacio no adaptado, que comprende las actividades en cuyo ejercicio se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizados.
 - Esparcimiento con vehículos a motor: Uso recreativo, en espacio no adaptado, que comprende las actividades deportivas o de ocio, realizadas individualmente o en grupo, para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor.
- b) Recreativo en espacio adaptado: Uso recreativo que se realiza en espacios e instalaciones específicas que suponen necesariamente actuaciones de transformación del territorio y que generan mayoritariamente espacios al aire libre. Se pueden distinguir a su vez en:
 - Esparcimiento elemental: Uso recreativo, que comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural. Se entienden como tal los merenderos o áreas de picnic.
 - Esparcimiento en complejos recreativos: Uso recreativo, que comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.
- c) Recreativo en espacio edificado: Uso recreativo que se desarrolla mayoritariamente en edificio, exclusivo o en convivencia con otros usos.

Art. 8.7.2. Usos compatibles y prohibidos con los recreativos.

1. En las parcelas de uso recreativo son compatibles los de servicios profesionales -únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y el uso comercial en las categorías de kiosco comercial o pequeño comercio, así como el uso de hostelería

y restauración., cuyas dimensiones estarán en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes.

2. Son compatibles con los recreativos, determinados usos comunitarios y de infraestructuras cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.
2. La dimensión de los usos compatibles establecidos en los apartados anteriores estará en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes, limitándose, en cualquier caso, al 25% de la superficie edificable total máxima permitida.
4. Quedan expresamente prohibidos los usos primarios, residenciales, turísticos e industriales. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos de infraestructuras, comunitarios y terciarios no acordes a las determinaciones de los apartados anteriores.

CAPÍTULO 8. USO RESIDENCIAL

Art. 8.8.1. Uso residencial.

Alojamiento a largo plazo de las personas, comprendiendo la actividad propia de vivienda y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

Se distinguen en función de sus características en:

- a) Vivienda unifamiliar: Uso residencial que se realiza en una parcela con acceso independiente desde el espacio público en donde únicamente se puede desarrollar una vivienda.
- b) Vivienda Colectiva: Uso residencial que se realiza en una parcela en la que se disponen varias viviendas con elementos de propiedad común.
- c) Vivienda Protegida: El uso residencial podrá estar referido como categoría específica a viviendas protegidas (VP), reguladas por la legislación sectorial específica. Éstas se podrán categorizar según los tipos y modalidades que contemple dicha legislación.
- d) Residencial Mixto: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen una o varias viviendas y otros usos independientes de las mismas.
- e) Residencial Rural: Cuando la residencia se realiza en una vivienda unifamiliar ubicada en núcleos urbanos de carácter rural o en asentamientos rurales en suelo rústico, que mantienen las características del uso residencial en el medio rural. Admitiéndose la vivienda colectiva en los núcleos de Pájara y Toto.
- f) Residencia comunal: Uso residencial estable de personas que, sin configurar núcleo familiar, se realiza conjuntamente y en el que parte de las funciones de la actividad residencial se realizan o pueden realizarse en espacios comunes.

Art. 8.8.2. Usos compatibles y prohibidos con el residencial

1. Los usos compatibles y prohibidos con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, salvo que se expresen otras determinaciones en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
3. Con respecto al uso de vivienda unifamiliar:
 - a) Se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Turismo en los tipos de Hotel o Casa Emblemática, exclusivamente en los elementos arquitectónicos inventariados o que se incluyan en el Catálogo de Protección, así como los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y el planeamiento insular.
 - Servicios profesionales en la categoría de Despachos profesionales.
 - Usos comunitarios y recreativos que por sus características sean acordes con el uso residencial del ámbito.
 - Talleres artesanales. Se limita al 25% de la superficie edificada total.
- b) Quedan expresamente prohibidos los usos primarios y de infraestructuras no adecuados al uso residencial del ámbito. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos residenciales, turísticos, terciarios, comunitarios, recreativos e industriales no acordes a las determinaciones del apartado anterior.
3. Con respecto al uso de Vivienda Colectiva:
- a) Se admiten como compatibles los siguientes usos:
- Vivienda unifamiliar y residencia comunal.
 - Servicios profesionales en la categoría de Despachos profesionales.
 - Usos comunitarios y recreativos que por sus características sean compatibles con el uso residencial del ámbito.
- b) Quedan expresamente prohibidos los usos primarios, turísticos e industriales. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos residenciales, terciarios, comunitarios y recreativos no acordes a las determinaciones del apartado anterior y las infraestructuras no adecuadas al uso residencial del ámbito.
4. Con respecto al uso Residencial Mixto:
- a) Se admiten como compatibles los siguientes usos:
- Vivienda unifamiliar, colectiva y residencia comunal.
 - Turismo en la modalidad de Hotel Urbano con categoría igual o superior a 3 estrellas. Hotel o Casa Emblemática, exclusivamente en los elementos arquitectónicos inventariados y los que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico, así como los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial.
 - Servicios profesionales en todas sus categorías.
 - Hostelería-Restauración en todas sus categorías.
 - Comerciales en las categorías de Pequeño, Medio comercio, Gran establecimiento comercial con una superficie de exposición y venta inferior a 2.500 m² y Centro Comercial tipo A.
 - Producción industrial ligera ligada al sector de la alimentación.
 - Talleres artesanales.
 - Almacén.

- Aparcamientos en edificio exclusivo, permitiendo en planta baja los otros usos permitidos en este apartado.
 - Comunitarios privados que por sus características sean compatibles con el uso residencial del ámbito.
 - Recreativos, en espacios adaptados y no adaptados, que por sus características sean compatibles con el uso residencial. No se admiten las discotecas o salas de fiesta.
- b) Quedan expresamente prohibidos los usos primarios y las infraestructuras no adecuadas al uso residencial del ámbito. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos residenciales, turísticos, terciarios, comunitarios, recreativos e industriales no acordes a las determinaciones del apartado anterior.
5. Con respecto al uso Residencial Rural, salvo en los asentamientos rurales que estarán a su vez limitados a lo dispuesto en la ordenación estructural:
- a) Se admiten como compatibles los siguientes usos:
- Residencial Colectivo existente en suelo clasificado como urbano.
 - Turismo en los tipos de Hotel o Casa Rural en asentamientos rurales y en los tipos de Hotel Emblemático o Casa Emblemática en suelo urbano, exclusivamente en los elementos incluidos en el Catálogo de Protección, así como los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y el planeamiento insular.
 - Servicios profesionales, en las categorías de despachos profesionales y oficinas.
 - Comerciales, hasta la categoría de comercio medio.
 - Restauración-Hostelería, en todas sus categorías.
 - Comunitarios privados cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso residencial y el entorno rural.
 - Recreativos, en las categorías de esparcimiento en espacios adaptados y no adaptados, cuando cuando sean acordes con el entorno. No se admiten las discotecas y salas de fiesta.
 - Talleres artesanales.
 - Producción industrial primaria y ligera ligada al sector de la alimentación de superficie edificable máxima de 500 m²c.
 - Taller Industrial y de vehículos sólo se admite como compatible cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios situadas en parcelas con tipología de Transición sin medianeras.
 - Almacenes en suelo urbano con una superficie edificable máxima de 500 m²c.
 - Agricultura extensiva y las instalaciones ganaderas de autoconsumo. Los cuartos de aperos y almacenes agrícolas como usos y construcciones complementarias de una vivienda.
- b) Quedan prohibidos los restantes usos residenciales, turísticos, terciarios, comunitarios, recreativos, industriales y primarios no acordes a las determinaciones del apartado anterior.
6. Con respecto al uso de Vivienda Protegida no se admiten como compatibles otros usos. El uso de vivienda protegida es compatible con cualquier otro uso residencial.

7. Se considera compatible del uso residencial, cualquier uso dotacional público e infraestructuras que resulte viable en tal ubicación, siempre que se emita por los Servicios Técnicos Municipales informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución. Así mismo, se consideran compatibles todas aquellas infraestructuras que por sus características sean adecuadas con el uso residencial del ámbito.

Art. 8.8.3. Condiciones de admisibilidad del uso residencial.

1. En los proyectos de nueva edificación residencial, el número máximo de viviendas que se pueden desarrollar se deriva o bien de establecer el uso de vivienda unifamiliar, una vivienda por parcela, o bien para los usos de vivienda colectiva o residencial mixto de dividir la superficie de parcela o la superficie edificable que se destine a uso residencial entre un parámetro que se establece para cada parcela o grupo de parcelas en la ficha del ámbito correspondiente, considerándose las fracciones superiores a 0,5 como una unidad.

En aquellas parcelas ya edificadas el número de viviendas permitido será el resultante del proyecto que obtuvo licencia de ser menos restrictivo que el resultante de aplicar lo establecido en el apartado anterior.

2. Cuando en la ficha se establece como número máximo las existentes se ha de entender como tal las contempladas en la licencia. Si el proyecto original se hubiera desarrollado como turístico de apartamentos, se considerarán a estos efectos los apartamentos como viviendas.
3. Las viviendas habrán de tener una dimensión mínima de 40 metros cuadrados de superficie útil. Las viviendas existentes desarrolladas conforme a la licencia concedida podrán tener una dimensión inferior sin que, en ningún caso, puedan ser inferiores a las que se derivan del Decreto 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad.
4. Las anteriores limitaciones no se aplicarán a las promociones de viviendas protegidas.

CAPÍTULO 9. USO TURÍSTICO

Art. 8.9.1. Uso turístico.

Conjunto de actividades que tienen como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales, de ocio y negocio, sin constituir cambio de residencia.

Establecimiento turístico de alojamiento es el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios.

Se distinguen en función de sus características en:

- a) Establecimiento Hotelero: El establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación. De acuerdo a la legislación sectorial se diferencian en:
 - Hotel: Establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.
 - Hotel urbano: Establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.
 - Hotel Emblemático: Establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio

histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 12 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

- Hotel Rural: Establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 12 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- b) Establecimiento Extrahotelero: El establecimiento turístico que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios. De acuerdo a la legislación sectorial se diferencian en:
- Apartamento: El establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
 - Villa: El establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad con fines turísticos y sea gestionado por empresas comerciales, hoteles en funcionamiento o por sus propios propietarios o titulares con independencia de cuál sea el periodo contratado y siempre que se presten servicios propios de los servicios turísticos alojativos.
 - Casa Emblemática: El establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en el Catálogo de Protección y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
 - Casa Rural: El establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico, y cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en el Catálogo de Protección y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
 - Vivienda vacacional: Establecimiento extrahotelero en vivienda, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en la reglamentación turística, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.
- c) Otros usos alojativos: Aquellos usos no contemplados en la legislación turística.
- Camping: Espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado, con instalaciones y servicios, se destinan a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.
 - Refugio/Albergue: Edificio destinado a alojar y proteger de las inclemencias meteorológicas a excursionistas, situado en zonas de difícil acceso, que sólo dispone de los servicios básicos (sanitarios, cocina y alojamiento).

Art. 8.9.2. Ordenación pormenorizada del uso turístico

1. En los Planos de Ordenación Pormenorizada se determina para cada parcela o manzana el uso principal, que en el caso del turístico se distingue entre los específicos de hotelero o de extrahotelero (apartamento y villa), admitiéndose como usos secundarios los compatibles que resultan de lo contenido en este Título y -en su caso- en las fichas correspondientes.

2. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. Las instalaciones existentes de 1, 2 o 3 estrellas, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial, mantendrán la clasificación existente y podrán conservar el número de plazas autorizadas, con independencia de que en la ficha correspondiente se haya establecido una categoría mínima de cuatro estrellas. A estas instalaciones será de aplicación lo contemplado en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.
3. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero (apartamento y villa), se considera compatible el uso turístico hotelero. Las instalaciones existentes de 1 y 2 llaves, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial, mantendrán la clasificación existente y podrán conservar el número de plazas autorizadas, con independencia de que en la ficha correspondiente se haya establecido una categoría mínima de tres estrellas. A estas instalaciones será de aplicación lo contemplado en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.
4. Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en la legislación sectorial.
5. Se podrá desarrollar un establecimiento turístico en dos parcelas colindantes o separadas únicamente por suelos de dominio público si cuenta con la autorización sectorial correspondiente. No se podrá transferir edificabilidades de una a otra parcela, debiéndose cumplir en cada parcela los parámetros urbanísticos establecidos, pero se podrá contemplar el traslado de plazas entre las mismas conforme a las determinaciones que establezca la legislación sectorial turística.
6. En los establecimientos turísticos hoteleros, la altura en metros, establecida para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada, podrá incrementarse en 3,50 metros en las zonas de recepción y acceso, sin que, en ningún caso, pueda dar lugar a un número de plantas superior al establecido.
7. Las villas turísticas, salvo determinación más restrictiva de la legislación sectorial o en la ficha de parámetros específicos, se podrán desarrollar mediante una actuación de conjunto o parcela a parcela. Las condiciones y limitaciones que se establecen para cada una de ellas son las siguientes:
 - a) Desarrollos conjuntos:
 - La parcela o grupo de parcelas deberán tener asignado el uso turístico extrahotelero en los planos de ordenación pormenorizada y en el tipo de villas en la ficha del ámbito respectivo.
 - El número máximo de villas será el reflejado en la ficha de parámetros específicos.
 - La dimensión mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de suelo exclusivamente vinculada a la misma será la siguiente, salvo determinación más restrictiva en la ficha de parámetros específicos:
 - Superficie de suelo: ≥ 250 m²s/villa.
 - Superficie construida: ≥ 70 m²c/villa.
 - b) Desarrollos individualizados:
 - La parcela ha de estar situada en una manzana con tipología de ciudad jardín, con uso pormenorizado específico asignado de residencial unifamiliar o colectivo, en la que se ha señalado en la ficha de parámetros específicos la compatibilidad del uso turístico extrahotelero en el tipo villa.
 - Salvo que las parcelas existentes en las que se permita la compatibilidad tengan una menor dimensión, la mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de la parcela será la siguiente:

- Superficie de suelo: $\geq 400 \text{ m}^2/\text{villa}$.
 - Superficie construida: $\geq 100 \text{ m}^2/\text{villa}$.
8. Las viviendas vacacionales, salvo las ya existentes que cuentan con acceso al registro turístico, deberán cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones:
- Deberán contar con el equipamiento mínimo exigido en las tablas 4.1 del anexo 4º del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Igualmente, regulado en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
 - La dimensión mínima de las viviendas será la establecida para el uso residencial en el art. 8.8.3.2.
 - No podrá haber un número de viviendas vacacionales superior al número de viviendas permitidas según se establece en el art. 8.8.3.1 o en el fichero del ámbito correspondiente.

Las viviendas vacacionales no se permiten en las áreas de uso característico residencial de Pájara, Toto, Cañada del Río (C5, C6, C7, C8, D12), La Lajita, La Lajita 2000 y Ampliación de Morro Jable.

En el resto de las áreas residenciales, así como en las residencial-turísticas o turísticas se permiten como uso compatible del residencial en aquellas parcelas en que se admita expresamente en la ficha de ámbito correspondiente.

Art. 8.9.3. Incentivos a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos alojativos

1. La superficie edificable establecida en las fichas de ordenación pormenorizada podrá ser incrementada si así se derivara de las determinaciones de la legislación urbanística o sectorial, en relación con los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente, por rehabilitación edificatoria de la edificación existente en la parcela o por traslado desde otra parcela. Este aumento de superficie edificable, en la parcela en ningún caso, supondrá:
- Una alteración del resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, ocupación, alturas, etc.).
 - Un aumento superior al 50% de la superficie edificable contemplada.
 - Un aumento bruto superior a $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - En ningún caso el coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, salvo que en la correspondiente ficha esté establecida una superficie edificable o coeficiente de edificabilidad superior.
2. En los procesos de renovación edificatoria con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, el número de plazas máximo que se puede desarrollar será el siguiente:

1) Renovación y recualificación de Hoteles de 3 a Hoteles de 4* o 5*, así como de 4* a 5**

El número máximo de plazas alojativas se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes.

- *Estándar de suelo:* se establece según la antigüedad del establecimiento:

- Para los desarrollados con anterioridad a la Ley 7/95, no se establece ya que no existía este parámetro. No se permite aumentar las ya autorizadas salvo que se cumpla el estándar ≥ 50 m²s/plaza.
 - Para los posteriores a la citada Ley 7/95, se considera un estándar de ≥ 50 m²s/plaza.
 - Para los posteriores al Decreto de Estándares D 10/01, se establece en ≥ 60 m²s/plaza.
- *Estándar de superficie construida:* Se establece en función de la categoría a obtener por el establecimiento a reconvertir:
- Para alcanzar la categoría de cuatro estrellas (4*), se establece en 30 m²c/plaza.
 - Para alcanzar la categoría de cinco estrellas (5*), se establece en 35 m²c/plaza.

En aquellas parcelas en las que en la ficha del ámbito respectivo contemple una excepción en el cómputo de la edificabilidad para determinados espacios, se reducirán las superficies anteriores en 5 m²c/plaza.

Cuando se produzcan incrementos de superficie edificable por aplicación de incentivos a la renovación y recualificación, la aplicación de los parámetros anteriores de superficie construida por plaza, lo será sobre la superficie edificable total resultante del incremento.

- *Las derivadas de los parámetros o determinaciones reflejadas en la ficha de parámetros para cada parcela, cuando no se apliquen los incentivos de edificabilidad a la renovación según lo establecido en el apartado B.3.1.*

2) *Renovación y recualificación de apartamentos de 1, 2 y 3 llaves a apartamentos a hoteles de 4* o 5*.*

Será de aplicación lo contemplado en (1)

3) *Renovación y recualificación de apartamentos de 1,2 o 3 llaves a hoteles de 3*, 4* o 5**

Será de aplicación lo contemplado en el apartado anterior (B.3.2.a).

El estándar de superficie construida para los establecimientos de tres estrellas (3*) será el de 25 m²c/plaza.

3. Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos hoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la superficie edificable establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 40% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes que supongan un aumento las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido. Los pasillos y escaleras de acceso a las habitaciones no podrán ser considerados como zonas comunes o de uso general.

Estos incrementos no podrán suponer en ningún caso:

- Un aumento bruto superior a 0,30 m²c/m²s.
- Un coeficiente de edificabilidad resultante total superior a 1,00 m²c/m²s.

4. Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos extrahoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la edificabilidad establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 20% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes aumentando las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido. Los pasillos y escaleras de acceso a las habitaciones no podrán ser considerados como zonas comunes o de uso general.

5. Se podrán aplicar conjuntamente los incrementos contemplados tanto para la renovación con cambio de modalidad o aumento de categoría como para el incremento de las zonas comunes de las instalaciones alojativas, siempre que para la parcela no supongan en ningún caso:
 - Un aumento superior al 75% de la superficie edificable contemplada.
 - Un aumento bruto superior a 0,35 m²c/m²s.
 - El coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 1,00 m²c/ m²s.
6. A los efectos previstos de lo establecido en los apartados 1, 3, 4 y 5, la ocupación establecida en la respectiva parcela podrá aumentar en un 50% de la establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, sin que, en ningún caso, suponga una ocupación de la parcela superior al 40%. No se podrá modificar el resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, alturas, etc.).
7. El incremento de edificabilidad estará sujeto, en concepto de recuperación de plusvalías y con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, al abono al Ayuntamiento de Pájara del 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela de que se trate. Cuando el incremento de edificabilidad se materialice en la misma parcela y se trate de una transformación de un establecimiento extrahotelero a hotelero el abono será del 5%. El destino de estas aportaciones habrá de ser el contemplado en la legislación urbanística y sectorial.
8. Las plazas o resto de plazas que no puedan ser ubicadas, en función de lo establecido en el apartado 2, o que no se desee ubicar en la misma parcela, derivadas de los incentivos de plazas adicionales resultantes de las determinaciones de la legislación sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, así como de operaciones de sustitución, podrán ser trasladadas y materializadas en otra parcela que sea conforme a las determinaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y, en su caso, en el planeamiento insular y en este Plan General.

Art. 8.9.4. Usos compatibles y prohibidos con el turístico.

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determinen expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Se consideran compatibles las categorías comerciales de kiosco comercial, pequeño comercio y comercio medio en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Alineada. En las parcelas con tipología de edificación abierta los usos comerciales, se admiten exclusivamente en el interior de los establecimientos turísticos, sin acceso directo desde el exterior, y como servicio complementario de la actividad turística.
3. El uso de servicios profesionales sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración del establecimiento turístico y en las plantas bajas de las edificaciones con tipología alineada.
4. Los usos de hostelería y restauración se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos comerciales.
5. En aquellas parcelas ya edificadas se consideran compatibles los usos terciarios desarrollados en base al proyecto que obtuvo licencia conforme a la normativa en su momento vigente.
6. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas -admitiéndose en este caso incluso la sustitución del uso turístico- o bien formando parte de otro producto turístico o implantado en su mismo ámbito.

7. Se admitirán todos los usos comunitarios y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán usos comunitarios o infraestructuras que presten servicio exclusivamente a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.
8. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo de carácter rural.
9. Queda prohibido expresamente el uso residencial, salvo excepción expresa reflejada en el fichero de ámbitos urbanísticos.

CAPÍTULO 10. USOS TERCIARIOS

Art. 8.10.1. Usos terciarios.

Conjunto de actividades relacionadas con los sectores económicos del comercio, la hostelería-restauración y los servicios profesionales.

Art. 8.10.2. Uso comercial.

1. Uso terciario dirigido a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como la prestación de determinados servicios susceptibles del tráfico comercial. Se diferencian en:
 - a) Comercio minorista o detallista: Uso comercial en locales edificados y las construcciones o instalaciones destinadas a la adquisición de mercancías y la venta de éstas al consumidor final, así como también la prestación al público de determinados servicios. Se pueden distinguir en:
 1. Kiosco comercial: Comercio minorista en edificación de escasas dimensiones que suele ubicarse en espacios exteriores.
 2. Mercadillos: Comercio minorista en superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan, normalmente con periodicidad previamente establecida, puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.
 3. Pequeño comercio: Comercio minorista en establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta no supera los 250 m².
 4. Comercio medio: Comercio minorista en establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta está comprendida entre 250 y 2.500 m².
 5. Gran establecimiento comercial: Comercio minorista en establecimiento con una superficie de exposición y venta superior a 2.500 m².
 6. Centro comercial: Comercio minorista en la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, usos recreativos, de restauración u otras. Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales. Se diferenciarán en los siguientes tipos:

Tipo A: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea igual o inferior a 6.000 m².

Tipo B: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea superior a 6.000 m².

- b) Comercio mayorista: Uso comercial destinado a la adquisición de bienes, productos o mercancías y las ventas de éstos al mayor, a otros mayoristas, empresarios, industriales o artesanos.
2. Se entiende por superficie útil de exposición y venta la de aquellos lugares en que se vendan mercancías o se expongan para su venta, incluyendo los escaparates internos, los mostradores y trasmostradores, los espacios destinados al tráfico de personas, las zonas de cajas y la comprendida entre éstas y la salida.

Art. 8.10.3. Uso de Servicios profesionales.

Uso terciario que comprende la realización de actividades destinadas a la prestación de servicios técnicos, jurídicos, administrativos, financieros, aquellos relacionados la salud y el cuidado personal, u otros análogos. Se diferencian en:

- a) Despacho profesional: Servicio profesional con poca asistencia de público asociada a otros usos.
- b) Oficina: Servicio profesional, en espacio con carácter exclusivo que puede suponer la afluencia de público.
- c) Agrupación de oficinas: Servicio profesional, en despachos u oficinas, en un edificio exclusivo para tales usos o agrupados en una parte individualizada de un edificio.

Art. 8.10.4. Uso de Hostelería y Restauración.

Uso terciario que se desarrolla en establecimientos abiertos al público, y que consiste en ofrecer habitualmente y mediante precio, servicio de comidas y bebidas, para su consumo en el mismo local. Se distinguen en:

- a) Kioscos y terrazas de hostelería: Hostelería y restauración en espacios exteriores, que puede estar conformado por edificaciones permanentes de pequeña dimensión y/o por estructuras ligeras desmontables.
- b) Guachinches: Hostelería y restauración de comercialización al por menor y por tiempo determinado, de vino de cosecha propia, procedente de viñedos pertenecientes o explotados por quien la ejerce, desarrollada en locales o establecimientos entendiendo por tales los espacios que formen parte de su vivienda o en bodegas o cualesquiera otras construcciones destinadas a labores agrarias ubicadas en la explotación o afectas a la misma, en las que, además, se podrá servir comida en los términos y condiciones determinados en la legislación sectorial.
- c) Bar-Cafetería: Hostelería y restauración en establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.
- d) Restaurante: Hostelería y restauración en establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local.

Art. 8.10.5. Condiciones de admisibilidad del uso comercial y de hostelería-restauración.

- 1. La situación del comercial y de hostelería-restauración compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello

ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación de uso residencial rural.

2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se considerarán compatibles de otros usos en las siguientes condiciones:
 - a) Los kioscos comerciales y mercadillos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
 - b) Las categorías de pequeño, medio comercio, mercadillo y centro comercial tipo A, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso terciario o comercial como pormenorizado y donde se establezcan como compatibles de otros usos, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.
 - c) Las categorías de centro comercial tipo B y de gran establecimiento comercial, se admiten en las zonas en que expresamente así se establezca. La implantación de dichas instalaciones queda condicionada al cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento insular.
3. En todo caso, los mercadillos, centros comerciales de dimensión superior a 1.250 m² y grandes establecimientos comerciales, deberán supeditarse a la demostración previa, mediante estudio técnico, de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y a la concreción de las medidas y acciones a realizar en tal sentido.
4. El uso de restauración-hostelería, en cualquiera de sus tipos, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso terciario o de hostelería en la ordenación pormenorizada y donde se establezcan como compatibles de otros usos, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso. La Ordenanza Municipal que regule las actividades podrá establecer otras condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras.

Art. 8.10.6. Usos compatibles y prohibidos con los de comercio, servicios profesionales y hostelería-restauración.

1. Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tienen como principal el terciario, comercial o de restauración-hostelería, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en las fichas correspondientes a las áreas o sectores:
 - El uso de servicios profesionales es compatible con el uso comercial.
 - El uso de servicios profesionales sólo es compatible con el uso de restauración en aquellos locales donde se lleva la administración de las empresas.
 - Los usos de comercial y de hostelería-restauración son compatibles entre sí de forma genérica, salvo prohibición expresa en la ficha del área correspondiente.
 - Usos comunitarios.
 - Los recreativos en la categoría de esparcimiento en espacios edificados.
 - Se admitirán todas las infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio de los usos terciarios.
 - La producción industrial ligera ligada al sector de la alimentación.

2. Quedan expresamente prohibidos los usos primarios, residenciales y turísticos. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos de infraestructuras, comunitarios, terciarios e industriales no acordes a las determinaciones de los apartados anteriores.

Art. 8.10.7. Usos compatibles y prohibidos con el de servicios profesionales.

1. Se consideran usos compatibles en parcelas que tienen como principal el de servicios profesionales, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en las fichas correspondientes a las áreas o sectores:
 - El uso de comercial en las categorías de pequeño y medio comercio, cuando se ubiquen en planta baja.
 - El uso de hostelería-restauración, limitado a un máximo del 20% de la superficie edificable.
 - Usos comunitarios.
2. Quedan expresamente prohibidos los usos primarios, industriales, infraestructuras, residenciales y turísticos. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos terciarios no acordes a las determinaciones de los apartados anteriores.

CAPÍTULO 11. USO INDUSTRIAL

Art. 8.11.1. Uso industrial.

Conjunto de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos. Se distinguen en:

- a) Producción Industrial: Uso industrial de operaciones de elaboración, transformación, reparación de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior. Se diferencian, a su vez, en:
 1. Primaria: Producción industrial de productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios. Se puede distinguir en función de la actividad de origen en:
 - Agrícola: Producción industrial de productos o bienes provenientes de las actividades agrícolas.
 - Ganadera: Producción industrial de productos o bienes provenientes de las actividades ganaderas y cinegéticas.
 - Acuicultura: Producción industrial de productos o bienes provenientes de la actividad de la acuicultura.
 - Pesquera: Producción industrial de productos o bienes provenientes de la actividad de las actividades pesqueras y del marisqueo.
 - Forestal: Producción industrial de productos o bienes provenientes de las actividades forestales.
 - Extractiva: Producción industrial de productos o bienes provenientes de la actividad de las actividades extractivas.
 2. Industria pesada: Producción industrial con empleo de maquinaria pesada y/o agentes u acciones contaminantes, por combustión, fundición o procesos similares.

3. Producción Industrial ligera: Producción industrial sin empleo de maquinaria pesada y/o agentes contaminantes, ni por combustión, fundición o procesos similares.

b) Taller:

Uso industrial de reparación de bienes y productos. Se distinguen en:

1. Taller de vehículos: Taller de mantenimiento, revisión y arreglos de vehículos.
2. Taller industrial: Taller de mantenimiento, revisión y arreglos de bienes y productos, excepto vehículos.
3. Taller artesanal: Taller de obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria, potencia eléctrica e impacto ambiental y acústico.

c) Almacén:

Uso cuya finalidad es la de guardar o depositar bienes y productos.

Art. 8.11.2. Usos compatibles y prohibidos con el industrial

1. En todas aquellas parcelas que no tienen establecida una ordenación específica, se consideran compatibles con el uso industrial, el de servicios profesionales, el comercial en la categoría de pequeño y medio comercio, el de hostelería-restauración hasta la categoría de bar-cafetería, así como, los comunitarios y las infraestructuras acordes con las determinaciones de la legislación sectorial.
2. Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales y turísticos. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos terciarios no acordes a las determinaciones del apartado anterior.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Usos consolidados

Conforme se establece en el artículo 361 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias se consideran usos consolidados, los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista en la Disposición siguiente cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1,d), del mencionado artículo sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Los usos consolidados podrán ser mantenidos por los interesados y deberán ser respetados por la Administración siempre que resulten adecuados a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación, construcción e instalación en que se realicen y no existan razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión. La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, si bien el uso consolidado que cumpla con los requisitos establecidos en el presente apartado tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos.

SEGUNDA. Instalaciones, construcciones y edificaciones existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida

1. Se pueden distinguir las siguientes situaciones de disconformidad:

A. Las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes al tiempo de la entrada en vigor de este Plan General, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.

b) Situación legal de afectación por actuación pública. Se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de este Plan General por disponer éste la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o locales, así como aquellas infraestructuras que tengan la condición de elementos estructurantes.

En estos casos, la situación podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante acorde a la ordenación o en situación legal de consolidación.

B. El régimen de la situación de consolidación es también de aplicación a las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular.

C. Se encuentran en situación de fuera de ordenación todas las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Las condiciones contempladas en este apartado no se aplicarán a las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades ilegales cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, de acuerdo con lo establecido en el artículo 361 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

- D. En situación de fuera de ordenación, por carecer de títulos habilitantes conforme a los requerimientos legales exigibles en su momento, pero acordes con la ordenación establecida, por lo que pueden ser legalizables.

En este supuesto, estos inmuebles permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos habilitantes correspondientes.

Si la edificación es posterior a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, no se permitirá ninguna actuación de ampliación o reforma, si no se produce previa o simultáneamente la legalización de la misma. Si la edificación existía con anterioridad a tal fecha y se pretenden acometer obras de ampliación o reforma, la obligación de legalización de la edificación original se podrá limitar a las zonas afectadas por las mismas.

Se permiten obras de conservación en aquellas edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto de habitabilidad, 117/2006, sin que sea necesaria la legalización de la edificación.

2. El régimen jurídico de aplicación a cada una de las situaciones anteriormente es el siguiente:

- A. En la situación legal de consolidación:

- a) Con carácter general se admitirán cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento.
- b) Respecto al uso, se permiten las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. Excepcionalmente, cuando las obras vengan exigidas por normas sectoriales de obligado cumplimiento para la continuidad de la actividad, se permitirán las de ampliación que sean imprescindibles para su cumplimiento siempre que quede acreditada la imposibilidad de ajustarse a las mismas mediante la rehabilitación o remodelación del inmueble. No se admitirán cambios de uso que sean manifiestamente incompatibles con el destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.
- c) Este Plan General, además de las anteriores, admite las siguientes obras y usos en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad.

Obras permitidas:

- Las de remodelación o rehabilitación vinculadas a los cambios de uso que se permiten.

Usos permitidos:

- Los consolidados conforme a los términos de la legislación urbanística, salvo que sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen, o que el Plan General establezca expresamente la necesidad de proceder a su eliminación o desaparición.
- Los específicos y compatibles para la parcela o unidad apta para la edificación según la ordenación que establece este Plan General. Los nuevos usos han de cumplir con todas

las determinaciones contempladas en este Plan General expresamente para cada uso pormenorizado o específico.

- d) La demolición total de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente que sea manifiestamente incompatible, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.
 - e) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.
- B. En la situación legal de afectación por actuación pública se aplicará el régimen previsto en el apartado A de la presente Disposición, salvo cuando la expropiación o actuación urbanística esté programada para un plazo inferior a cinco años desde la aprobación del plan, o nos encontremos ante un proceso reparcelatorio aprobado en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, por el cual las edificaciones han de ser demolidas, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto con las siguientes particularidades:
- a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación o actuación urbanística.
 - b) No se admitirá ningún cambio de uso que implique obras distintas de las de conservación.
 - c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.
 - d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en la letra e) del apartado anterior.
- C. En situación legal de afectación por actuación pública o de fuera de ordenación, en suelo urbano consolidado o en asentamiento rural, cuando la ordenación afecta de forma parcial a la parcela, pero no así la edificación, y no siendo ésta tampoco acorde con la ordenación establecida, con independencia de que hubiera sido desarrollada conforme a los títulos habilitantes en su momento requeridos. En estas situaciones, con carácter previo o simultáneo a la autorización de obras y/ o usos, la parcela ha de adquirir la condición de solar o unidad apta para la edificación. Las obras y usos permitidos serán los correspondientes al régimen de consolidación, según el apartado A, para aquellas erigidas conforme a los títulos habilitantes; y para las que están en situación legal de fuera de ordenación, lo establecido en el apartado D.
- D. En situación legal de fuera de ordenación, por:
- Carecer de títulos habilitantes.
 - Las autorizaciones recibidas y/ o las licencias urbanísticas no fueron concedidas conforme a las determinaciones legales y de planeamiento en su momento vigentes.
 - Las obras y actividades no fueron desarrolladas conforme a los títulos habilitantes obtenidos.
 - Haberse efectuado actuaciones edificatorias no acordes a las determinaciones del planeamiento vigente con posterioridad a la finalización de la edificación original desarrollada conforme al proyecto en su momento autorizado.

- Y no ser acordes con la ordenación establecida, pero que respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 361 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

Este Plan General, admite las siguientes obras y usos: en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad.

Obras permitidas:

- Las de reparación y conservación necesarias para garantizar la habitabilidad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, y, en su caso, para la utilización y adaptación del local o edificación al uso consolidado o a cualquier uso previsto en el planeamiento vigente, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incremento del valor de las expropiaciones.
- Como excepción a lo señalado en el subapartado anterior, cuando el uso se encuentre consolidado serán autorizables, mediante licencia municipal, los usos complementarios y la ejecución de las obras estrictamente necesarias para cumplir las medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial que sean precisas para garantizar el mantenimiento y viabilidad de la actividad.
- Dichas obras no darán lugar a incremento alguno de su valor urbanístico, tanto en el supuesto de expropiación como en cualquier otra valoración a efectos de su compensación urbanística, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

Usos permitidos:

- Los consolidados, conforme a los términos definidos en la legislación urbanística, salvo que tengan la condición de actividades que sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen, o que el Plan General establezca expresamente la necesidad de proceder a su eliminación o desaparición.
 - Los específicos y compatibles para la parcela o unidad apta para la edificación según la ordenación que establece este Plan General. Los nuevos usos han de cumplir con todas las determinaciones contempladas en este Plan General con carácter específico para cada uso pormenorizado.
 - Con respecto a los usos y actividades existentes, que no sean considerados como permitidos, se les aplicará el régimen disciplinario que proceda para restaurar el orden jurídico perturbado.
- E. A las edificaciones que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado, carentes de ordenación pormenorizada, salvo que de las instrucciones de este Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, hasta tanto se aprueben los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes, les será de aplicación el régimen más restrictivo de los contemplados para las edificaciones en fuera de ordenación.
- F. A las edificaciones que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable o áreas de suelo urbano no consolidado, con ordenación pormenorizada, pero en los que no se haya producido el proceso reparcelatorio que establezca la posible asignación del suelo al propietario de la edificación sobre el que se asienta la misma, salvo que de las determinaciones de este Plan General se deduzca tal asignación, les será de aplicación el régimen más restrictivo de los contemplados para las edificaciones en fuera de ordenación.

3. Las obras permitidas en los apartados anteriores estarán condicionadas además a lo dispuesto a su vez en la Ley de Ordenación de la Edificación y en el Código Técnico de la Edificación y sus desarrollos reglamentarios en relación a las singularidades que contemplen para las edificaciones existentes.
4. Las obras, usos y cambios de uso que se permiten en los apartados anteriores, cuando se encuentren incluidas en zonas de dominio público, servidumbres o protección, conforme la regulación sectorial específica, estarán condicionados a su vez por el régimen previsto expresamente en la legislación correspondiente. Igual criterio será de aplicación en relación a las determinaciones del planeamiento insular cuando estos instrumentos contemplen un régimen singular para aquellas obras y usos disconformes con los mismos.
5. Cuando se pretenda la sustitución edificatoria o cuando se produzca la demolición de las edificaciones o instalaciones, las obras a realizar para las nuevas construcciones se someterán en todos los aspectos al presente Plan General, salvo las excepciones que contemple la legislación urbanística para el régimen legal de consolidación.
6. A las edificaciones, construcciones o instalaciones cuyo plazo de restablecimiento de la legalidad y del orden jurídico perturbado hubiera prescrito, cabe aplicarles por analogía el régimen de fuera de ordenación establecido en el apartado 2 D. A estos efectos, se deberá acreditar la antigüedad de la edificación, construcción e instalación por medio de prescripción urbanística o certificado de antigüedad firmado por técnico competente, que deberá concurrir con los requisitos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin perjuicio de la posible estimación de cualquier otro medio de prueba que sea admisible en Derecho.

TERCERA. Medidas cautelares de protección derivadas de la evaluación ambiental y de la legislación sectorial.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, quienes, como consecuencia de remociones de tierra, obras de cualquier índole o por azar, descubran restos arqueológicos deberán suspender de inmediato la obra o actividad y ponerlo en conocimiento de cualquiera de las administraciones públicas competentes en materia de patrimonio cultural.
2. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, excepcionalmente, cuando por razones de interés público o utilidad social obliguen a trasladar estructuras o elementos de valor etnográfico por resultar inviable su mantenimiento en su sitio originario o peligrar su conservación, se documentarán científica y detalladamente sus elementos y características, a efectos de garantizar su reconstrucción y localización en el sitio que determine el órgano de cabildo insular competente en materia de patrimonio cultural.
3. Respecto a la vegetación y flora se remite a lo establecido en los artículos 2.2.2.g y 4.4.5.4. de estas normas.
4. Se evitará el uso de especies exóticas invasoras contempladas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (o disposición legal que lo sustituya), como pueden ser Phoenix dactylifera, Acacia spp. o Nicotiana glauca. Para el caso de ejemplares de especies invasoras ya presentes, las actuaciones de eliminación se llevarán a cabo por operarios formados por personal especializado en la materia, y consistirán en el arranque manual ayudado con maquinaria de los ejemplares de estas especies siguiendo los protocolos establecidos a tal fin, y su traslado a los lugares determinados para su eliminación, evitando en todo momento la dispersión por semillas y propágulos.

5. Sobre la fauna se establece:

- a. Se deberá tener en cuenta los periodos de cría de las diversas especies de aves presentes, especialmente en cuanto a programar las tareas que supongan un mayor nivel de ruido o molestias (demolición, desescombro, movimientos de tierra, desbroces, etc.) fuera de estas épocas en la medida de lo posible:
 - o *El periodo de cría de la mayoría de las especies suele comenzar sobre el mes de enero, alargándose hasta el mes de julio, normalmente, siendo el período más crítico el comprendido entre los meses de marzo a junio.*
- b. *En caso de hallazgo de ejemplares de lagarto de Fuerteventura y/o perenquén majorero, se propone la posibilidad de traslocación si la Autoridad competente lo estima oportuno para preservar las poblaciones de esta especie en la zona.*
- c. *Se recomienda establecer un control de las siguientes especies invasoras constatadas en la zona:*

Nombre científico	Nombre común	Origen	Nidificante/migratoria
<i>Atlantoxerus getulus</i>	<i>Ardilla moruna</i>	ISI	-
<i>Cardiocondyla emeryi</i>	-	ISI	-
<i>Felis silvestris catus</i>	<i>Gato</i>	ISI	-
<i>Linepithema humile</i>	<i>Hormiga argentina</i>	ISI	-
<i>Paratrechina longicornis</i>	<i>Hormiga loca</i>	ISI	-
<i>Psittacula krameri</i>	<i>Cotorra de Kramer</i>	ISI	Nidificante
<i>Rattus norvegicus</i>	<i>Rata parda</i>	ISI	-
<i>Tapinoma melanocephalum</i>	<i>Hormiga fantasma</i>	ISI	-
<i>Tetramorium caldarium</i>	-	ISI	-
<i>Gallotia galloti eisentrauti</i> (*)	<i>Lagarto Verdino</i>	ISI	-

*) Avistado en el entorno de Esquinzo

- d. *Se llevará a cabo un control sobre los reptiles el lagarto gigante de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*) y el lagarto verdino o lagarto tizón de Tenerife (*Gallotia galloti eisentrauti*).*
 - e. *En aquellos casos en que se vean afectados muros o construcciones de piedra, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como refugio por los reptiles.*
6. Se deberá incluir en la formulación y tramitación de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización las medidas correctoras señaladas en el Documento Ambiental Estratégico para las fases de ejecución (instrumentos de ejecución de la urbanización y edificación).
 7. Se deberán tramitar los correspondientes Proyectos de Urbanización necesarios para resolver el drenaje territorial según las medidas correctoras señaladas en las fichas de las áreas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos sobre los riesgos de inundación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística.

Todos los procesos de gestión urbanística que se encuentren en curso de ejecución y para los que el Plan General determina la continuidad de los mismos conforme al régimen con el que se iniciaron, se consideran de régimen transitorio a todos los efectos y continuarán sus trámites y procedimientos de conformidad con lo establecido en los respectivos instrumentos, salvo que se introduzcan otras determinaciones en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

SEGUNDA. Régimen Transitorio de la Ordenación Pormenorizada.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificación del Plan General que a la entrada en vigor del presente Plan se encuentren aprobados inicialmente se consideran de régimen transitorio y podrán continuar su tramitación conforme a las prescripciones que le sean de aplicación.

En la parte de los ámbitos delimitados por el planeamiento vigente que no son objeto de ordenación en esta Modificación Menor B, se considera vigente la ordenación previa hasta tanto entre en vigor la ordenación estructural que reclasifique o recategorice dicho suelo y, en su caso, la ordenación pormenorizada que desarrolle aquella.

TERCERA. Régimen de los establecimientos turísticos existentes

1. A los establecimientos turísticos existentes, se les exime del cumplimiento de las previsiones contenidas en los artículos 13.2 y 14.3 y 14.4 del Reglamento de la actividad turística de alojamiento.
2. A los hoteles y casas rurales existentes se les exime de la obligación de que la edificación esté incluida en el Catálogo de Protección.
3. Las pensiones existentes mantendrán la clasificación que ostenten, cumpliendo los requisitos de la legislación sectorial.
4. Los apartamentos con clasificación vigente en las categorías de 1 y 2 llaves cumplirán con los requisitos mínimos previstos en los Anexos 1 y 2 del Decreto 23/1989.

CUARTA. Suelos urbanos incluidos en espacios naturales no ordenados

Conforme establece el apartado 5 de la Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC la ordenación establecida para las áreas C5, C6, C8 y D12 de Cañada del Río, en la parte de sus ámbitos afectadas por el espacio natural tiene carácter transitorio hasta tanto entre en vigor el instrumento de ordenación del espacio natural.

QUINTA. Usos y obras provisionales.

En cualquier clase de suelo podrán autorizarse los usos y obras provisionales no previstos en el planeamiento, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la LSENPC y 25 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Una vez se produzca la entrada en vigor de la presente Modificación Menor B del Plan General de Ordenación, con la íntegra publicación de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, quedan derogados (en el ámbito de esta Modificación Menor B) el Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pájara de 14 de noviembre de 1989 (vigente desde junio de 2007) y sus modificaciones, los instrumentos de planeamiento aprobados en desarrollo del mismo, el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, así como los documentos de gestión y proyectos de urbanización que se opongan a lo establecido en la presente Modificación Menor B.