



Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás

APROBACIÓN DEFINITIVA



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VOLUMEN IV

NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ÍNDICE

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 1.1.1. Objeto de la ordenación pormenorizada.....	1
Artículo 1.1.2. Contenido de la ordenación pormenorizada.....	1
TÍTULO 2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA	2
CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	2
Artículo 2.1.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	2
Artículo 2.1.2. Planes Parciales de Ordenación	2
Artículo 2.1.3. Planes Especiales de Ordenación.....	3
CAPÍTULO 2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA	4
Artículo 2.2.1. Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística.	4
Artículo 2.2.2. Unidades de actuación.....	5
Artículo 2.2.3. Organización de la gestión del suelo urbano no consolidado	5
Artículo 2.2.4. Organización de la gestión del suelo urbanizable sectorizado	6
TÍTULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS	7
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	7
Artículo 3.1.1. Regulación de usos.....	7
Artículo 3.1.2. Aplicación	7
Artículo 3.1.3. Clases de usos pormenorizados	7
Artículo 3.1.4. Tipos de usos.....	8
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL	8
Artículo 3.2.1. Definición	8
Artículo 3.2.2. Categorías	8
Artículo 3.2.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	9
CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO	11
Artículo 3.3.1. Definición	11
Artículo 3.3.2. Categorías	11
Artículo 3.3.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	12
CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL	13
Artículo 3.4.1. Definición	13
Artículo 3.4.2. Categorías	13
Artículo 3.4.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	14
CAPÍTULO 5. USO TERCARIO	16
Artículo 3.5.1. Definición	16

Artículo 3.5.2. Categorías	16
Artículo 3.5.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	17
CAPÍTULO 6. USO COMUNITARIO	19
Artículo 3.6.1. Definición	19
Artículo 3.6.2. Categorías	19
Artículo 3.6.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	20
CAPÍTULO 7. USO ESPACIO LIBRE	23
Artículo 3.7.1. Definición	23
Artículo 3.7.2. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	23
CAPÍTULO 8. USO INFRAESTRUCTURAS	25
Artículo 3.8.1. Definición	25
Artículo 3.8.2. Categorías	25
Artículo 3.8.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	25
Artículo 3.8.4. Condiciones particulares de las estaciones de servicio.....	26
TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	28
CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	28
Artículo 4.1.1. Parcela.....	28
Artículo 4.1.2. Solar	29
Artículo 4.1.3. Unidad apta para la edificación	29
Artículo 4.1.4. Zona libre de edificación	30
Artículo 4.1.5. Alineaciones y rasantes	30
Artículo 4.1.6. Linderos	31
Artículo 4.1.7. Referencias de la edificación	32
Artículo 4.1.8. Posición de la edificación	32
Artículo 4.1.9. Retranqueo	32
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN	33
Artículo 4.2.1. Superficie ocupada máxima y coeficiente de ocupación	33
Artículo 4.2.2. Superficie edificable máxima y coeficiente de edificabilidad.....	33
Artículo 4.2.3. Superficie edificada.....	34
Artículo 4.2.4. Altura de la edificación	34
Artículo 4.2.5. Medición de alturas	35
Artículo 4.2.6. Construcciones superiores a la altura máxima	35
Artículo 4.2.7. Edificación bajo rasante	36
TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.....	37
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	37

Artículo 5.1.1. Definición de zonas tipológicas	37
Artículo 5.1.2. Definición de parcelas específicas	38
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS TIPOLOGICAS.....	38
Sección 1ª. Zona tipológica V1 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)	38
Artículo 5.2.1. Definición	38
Artículo 5.2.2. Ámbito y alcance de aplicación	38
Artículo 5.2.3. Parcela mínima edificable	38
Artículo 5.2.4. Condiciones de parcela y posición de la edificación.....	38
Artículo 5.2.5. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación.....	39
Artículo 5.2.6. Compatibilidad de usos	40
Artículo 5.2.7. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.....	40
Sección 2ª. Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)	41
Artículo 5.2.8. Definición	41
Artículo 5.2.9. Ámbito y alcance de aplicación	41
Artículo 5.2.10. Parcela mínima edificable.....	41
Artículo 5.2.11. Condiciones de parcela y posición de la edificación	41
Artículo 5.2.12. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación.....	42
Artículo 5.2.13. Compatibilidad de usos	42
Artículo 5.2.14. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.....	43
Sección 3ª. Zona tipológica V3 (vivienda unifamiliar aislada, 2 plantas)	44
Artículo 5.2.15. Definición y ámbito de aplicación.....	44
Artículo 5.2.16. Parcela mínima edificable.....	44
Artículo 5.2.17. Condiciones de parcela y posición de la edificación	44
Artículo 5.2.18. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación.....	44
Artículo 5.2.19. Compatibilidad de usos	45
Sección 4ª. Zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)	45
Artículo 5.2.20. Definición	45
Artículo 5.2.21. Ámbito y alcance de aplicación	45
Artículo 5.2.22. Parcela mínima edificable.....	46
Artículo 5.2.23. Condiciones de parcela y posición de la edificación	46

Artículo 5.2.24. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación.....	46
Artículo 5.2.25. Compatibilidad de usos	47
Artículo 5.2.26. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.....	48
Sección 5ª. Zona tipológica G _{LC} (nave industrial, adosada o aislada)	48
Artículo 5.2.27. Definición	48
Artículo 5.2.28. Ámbito y alcance de aplicación	48
Artículo 5.2.29. Parcela mínima edificable.....	49
Artículo 5.2.30. Condiciones de parcela y posición de la edificación	49
Artículo 5.2.31. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación.....	50
Artículo 5.2.32. Compatibilidad de usos	51
Artículo 5.2.33. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.....	51
Sección 6ª. Zonas tipológicas AR-200, AR-200 II y AR-400	53
Artículo 5.2.34. Disposiciones generales.....	53
Artículo 5.2.35. Condiciones particulares de la zona tipológica AR-200	56
Artículo 5.2.36. Condiciones particulares de la zona tipológica AR-200 II	57
Artículo 5.2.37. Condiciones particulares de la zona tipológica AR-400	58
Artículo 5.2.38. Condiciones para las edificaciones en ladera	59
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS ESPECÍFICAS.....	61
Sección 1ª. Condiciones particulares de la edificación en parcela específica G (depósito al aire libre)	61
Artículo 5.3.1. Definición	61
Artículo 5.3.2. Ámbito de aplicación	61
Artículo 5.3.3. Condiciones de parcela, ocupación y volumen de la edificación	61
Artículo 5.3.4. Compatibilidad de usos	61
Artículo 5.3.5. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.....	62
Sección 2ª. Condiciones particulares de la edificación en parcela específica T (equipamiento comercial y oficinas).....	62
Artículo 5.3.6. Definición	62
Artículo 5.3.7. Ámbito y alcance de aplicación	62
Artículo 5.3.8. Parcela mínima edificable	63
Artículo 5.3.9. Condiciones de parcela, posición, ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación.....	63
Artículo 5.3.10. Compatibilidad de usos	63

Artículo 5.3.11. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.....	64
Sección 3ª. Condiciones particulares de la edificación en parcela específica DOT (dotación de uso comunitario social)	65
Artículo 5.3.12. Definición	65
Artículo 5.3.13. Ámbito y alcance de aplicación	65
Artículo 5.3.14. Condiciones de parcela y posición de la edificación	65
Artículo 5.3.15. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación.....	65
Artículo 5.3.16. Compatibilidad de usos	66
Artículo 5.3.17. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.....	66
Sección 4ª. Condiciones particulares de la edificación en parcela específica HT (hotel urbano).....	67
Artículo 5.3.18. Definición	67
Artículo 5.3.19. Ámbito y alcance de aplicación	67
Artículo 5.3.20. Parcela mínima edificable.....	67
Artículo 5.3.21. Condiciones de parcela y posición de la edificación	68
Artículo 5.3.22. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación.....	68
Artículo 5.3.23. Compatibilidad de usos	68
Artículo 5.3.24. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.....	69
ANEXO I. FICHERO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y SISTEMAS GENERALES	69
ANEXO II. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL HOYA DEL VIEJO - POLÍGONO Nº 7	69
ANEXO III. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO	69

NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.1. Objeto de la ordenación pormenorizada

Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las determinaciones previstas en la Normativa de Ordenación Estructural, desarrolla aquellas en términos suficientemente precisos para legitimar las actividades de ejecución.

Artículo 1.1.2. Contenido de la ordenación pormenorizada

1. En los términos previstos en el artículo 1 de la presente normativa, y en virtud de lo señalado en el apartado 6º de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en su versión dada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, el Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás establece la ordenación urbanística pormenorizada oportuna.

2. El contenido de la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás es el previsto en el artículo 32.2 B) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TR-LOTENC), comprendiendo:

a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.

b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.

c) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General de Ordenación.

d) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.

e) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

TÍTULO 2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Artículo 2.1.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo

La ordenación urbanística contenida en el presente Plan General de Ordenación supletorio se desarrollará, en los ámbitos y sectores en que así se determina, y según las determinaciones que se establezcan para cada uno de ellos, a través de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación.

Artículo 2.1.2. Planes Parciales de Ordenación

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un sector de suelo urbanizable o de los ámbitos de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada o en los que se ha de proceder a su reforma interior o renovación urbana.

2. Los Planes Parciales de Ordenación desarrollarán de forma integral y completa la ordenación pormenorizada correspondiente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable que se delimitan, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el presente Plan General de Ordenación supletorio, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización y de ejecución que procedan. Su finalidad, objetivos e instrucciones se contienen en la ficha correspondiente del *“Fichero de las actuaciones de transformación urbanística y sistemas generales”*, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.

3. El presente Plan General de Ordenación incorpora la ordenación pormenorizada de los siguientes ámbitos y sectores desarrollados mediante Plan Parcial de Ordenación:

PLAN PARCIAL
SUSO-R HOYA DEL VIEJO

4. El Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás remite el desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial de Ordenación a los siguientes ámbitos y sectores:

PLAN PARCIAL
ÁMBITOS
LOS CASERONES
CUERMEJA
PASEO DE LAS PALMERAS
JÉREZ 1
JÉREZ 2
AVENIDA 1
AVENIDA 2
EL CASCO
LOS CARDONES
LA CARDONERA
BARRANQUILLO SECO
EL PALILLO
SECTORES
EL CRUCE
LOS CARDONES

Artículo 2.1.3. Planes Especiales de Ordenación

1. El Plan Especial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa determinaciones de ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos o delimitado por el propio instrumento. Su finalidad, objetivos e instrucciones se contienen en la ficha correspondiente del *"Fichero de las actuaciones de transformación urbanística y sistemas generales"*, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.

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

3. El presente Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás remite el desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante Plan Especial de Ordenación a los siguientes recintos:

PLAN ESPECIAL
EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO
TELECOMUNICACIONES

CAPÍTULO 2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.2.1. Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística

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

2. El presente Plan General supletorio considera unidades de referencia para la gestión urbanística:

a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado o, en su caso, las unidades de actuación en las que se divide dichos ámbitos.

b) Los sectores de suelo urbanizable ordenado delimitados o establecidos a través del procedimiento para la sectorización, y que se consideren a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos o, en su caso, las unidades de actuación en las que se divide un sector de suelo urbanizable ordenado.

c) Las unidades de actuación delimitadas, en su caso, en suelo rústico de asentamiento rural, en los supuestos previstos por el artículo 97 b).2 del TR-LOTENC.

Artículo 2.2.2. Unidades de actuación

1. La unidad de actuación es la superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización, pudiendo ser discontinuas en los supuestos y los términos autorizados expresamente por la Ley.
2. La alteración de la delimitación de las unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación urbanística que las haya establecido, de conformidad con lo establecido en el artículo 95 del TR-LOTENC.

Artículo 2.2.3. Organización de la gestión del suelo urbano no consolidado

Los sistemas de ejecución de los ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenados son los siguientes:

DENOMINACIÓN ÁMBITO	SISTEMA DE EJECUCIÓN
SUNCU LOS CASERONES	PÚBLICO/COOPERACIÓN
SUNCU CUERMEJA	PRIVADO
SUNCU PASEO DE LAS PALMERAS	PRIVADO
SUNCU JÉREZ 1	PRIVADO
SUNCU JÉREZ 2	PRIVADO
SUNCU AVENIDA 1	PRIVADO
SUNCU AVENIDA 2	PÚBLICO/COOPERACIÓN
SUNCU EL CASCO	PRIVADO
SUNCU LOS CARDONES	PRIVADO
SUNCU LA CARDONERA	PRIVADO
SUNCU BARRANQUILLO SECO	PRIVADO
SUNCU EL PALILLO	PRIVADO

Artículo 2.2.4. Organización de la gestión del suelo urbanizable sectorizado

1. Los sistemas de ejecución de las unidades de actuación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenados son los siguientes:

DENOMINACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN	SISTEMA DE EJECUCIÓN
UA1-SUSO-R HOYA DEL VIEJO	PRIVADO
UA2-SUSO-R HOYA DEL VIEJO	PRIVADO
UA-SUSO LOS CASCAJOS	PÚBLICO/COOPERACIÓN

2. Los sistemas de ejecución de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenados son los siguientes:

DENOMINACIÓN SECTOR	SISTEMA DE EJECUCIÓN
SUSNO EL CRUCE	PÚBLICO
SUSNO LOS CARDONES	PRIVADO

TÍTULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Regulación de usos

El presente Plan General de Ordenación supletorio regula de forma pormenorizada el régimen de usos aplicable a las distintas clases de suelo previstas:

- a) En suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural, a través de la regulación de las condiciones particulares establecidas para cada zona tipológica y/o parcela específica.
- b) En suelo urbanizable y suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos, a través de la regulación de las condiciones particulares establecidos en el *“Fichero de las actuaciones de transformación urbanística y sistemas generales”* y en la presente Normativa.
- c) En el restante suelo rústico, a través de las condiciones particulares de los usos de naturaleza edificatoria regulados por la ordenación para cada categoría de suelo rústico.

Artículo 3.1.2. Aplicación

1. Las condiciones de los usos pormenorizados serán de aplicación en la forma y circunstancias que se establece en la presente Normativa. Cuando sobre una misma parcela o unidad apta para la edificación se den diferentes usos, cada uso cumplirá las especificaciones establecidas para cada uno de ellos.
2. Los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación que en su caso desarrollen el presente Plan General de Ordenación supletorio, deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente documento, pudiendo señalar motivadamente condiciones adicionales tanto a la implantación como a la localización.

Artículo 3.1.3. Clases de usos pormenorizados

1. El presente Plan General de Ordenación supletorio distingue las siguientes clases de usos pormenorizados:
 - a) Uso residencial.
 - b) Uso turístico.
 - c) Uso industrial.
 - d) Uso terciario.
 - e) Uso comunitario.
 - f) Uso espacio libre.
 - g) Uso infraestructuras.

2. Asimismo, en la regulación contemplada para cada clase de uso en los Capítulos 2 a 8 del presente Título, el Plan General de Ordenación supletorio distingue las diferentes categorías en que se divide, en su caso, cada uso pormenorizado.

Artículo 3.1.4. Tipos de usos

1. Los tipos de usos se establecen en consideración a la idoneidad para su localización en relación con los otros usos y al espacio donde se implanta.
2. Se establecen los siguientes tipos de usos:
 - a) Uso principal: es aquel de implantación prioritaria, pudiendo alcanzar la totalidad de la edificación de la parcela o unidad apta para la edificación.
 - b) Uso asociado: es aquel que debe coexistir vinculado al uso principal para la correcta implantación funcional de éste, en proporción adecuada para no llegar a desplazar ni distorsionar al uso principal.
 - c) Uso complementario: es aquel que puede ser compatible con el uso principal sin rebasar el 50% de la edificabilidad total sobre rasante asignada a la parcela o unidad apta para la edificación.
 - d) Uso alternativo: es aquel que puede sustituir al uso principal.
 - e) Uso prohibido: es aquel que por su incompatibilidad, por si mismo o en su relación con el resto de los usos, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 3.2.1. Definición

El uso residencial es aquel que tiene como fin proporcionar alojamiento a las personas, en cualquier régimen de propiedad o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda, entendida ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir realizar a las personas que la habiten la totalidad de las funciones propias de la vida cotidiana.

Artículo 3.2.2. Categorías

1. En base a la relación con la parcela o unidad apta para la edificación sobre la que se asienta, se distinguen tres categorías:
 - a) Vivienda unifamiliar: cuando se sitúa en una única parcela o unidad apta para la edificación de acceso independiente desde la vía o espacio público, pudiendo ser adosada, pareada o aislada dependiendo de su relación con las edificaciones colindantes y con su posición en la parcela.

b) Vivienda colectiva: cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público. Por su posición en relación con la manzana y la parcela donde se sitúa podrá presentarse en tipología de manzana abierta (bloques) o manzana cerrada (entre medianeras).

c) Residencia comunitaria: cuando la residencia se realiza en una edificación destinada al alojamiento de colectivos de personas con un vínculo común sin configurar núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo de lucro o comercial. No se incluyen dentro de esta categoría los centros geriátricos o residencias para mayores, que quedarán regulados dentro de la clase comunitario en la categoría de asistencial.

2. Además, en base al régimen a que esté sometido la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas administraciones, se diferencia entre:

a) Vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, y en consecuencia, sujeta a los condicionantes jurídicos, técnicos y económicos que de ello se derive.

b) Vivienda libre, carente de cualquier tipo de protección pública.

Artículo 3.2.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. Toda vivienda deberá cumplir con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, entre otras materias de obligado cumplimiento, así como las condiciones y determinaciones establecidas en los Títulos 4 y 5 de la presente Normativa en función de las condiciones particulares de la edificación previstas para la zona tipológica de que se trate, y las ordenanzas municipales que, en su caso, resulten de aplicación.

2. El uso residencial deberá estar dotado obligatoriamente de una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda, salvo en la categoría residencia comunitaria, que deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 5 habitaciones. Para superficies superiores a 150 m² construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos. Las plazas de aparcamiento deberán situarse obligatoriamente en el interior de la parcela, preferentemente en plantas sótano.

3. En el caso de que sea técnica o económicamente inviable cumplir con lo exigido en el apartado anterior, se aceptará el incumplimiento de dicha exigencia bien mediante justificación de disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela, quedando dicha plaza vinculada a la vivienda, o bien previo pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con la finalidad de que éste lo invierta en aparcamientos públicos.

4. No será exigible lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del presente artículo a las viviendas cuyos accesos se produzcan desde vías de interés regional o insular y que no obtengan la preceptiva autorización para el acceso rodado.
5. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la provisión de aparcamiento o aceptar otras soluciones, en el caso de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
6. Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria serán las establecidas en los apartados anteriores cuando su superficie total no rebase los 500 m² construidos. Aquellas residencias comunitarias cuya superficie total construida sea superior a 500 m² deberán destinar como mínimo 4 m² de superficie construida por residente a zonas de estancia común (salones, comedores o bibliotecas, entre otros), siendo esta superficie igual o superior al veinte por ciento del total de la superficie construida del edificio.
7. Compatibilidad de usos:
 - a) Uso principal: residencial.
 - b) Uso asociado: infraestructuras de transporte con destino a aparcamientos.
 - c) Usos complementarios: se permiten los siguientes:
 - 1º Uso industrial en las categorías de industria artesanal y pequeño almacén, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.
 - 2º Uso terciario en todas sus categorías, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente en las categorías de comercial, ocio y espectáculo, y hostelería y restauración, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.
 - 3º Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.
 - d) Usos alternativos: se permiten los siguientes:
 - 1º Uso turístico en las categorías de hotel rural y casa rural.
 - 2º Uso terciario en cualquiera de sus categorías.
 - 3º Usos comunitarios en cualquiera de sus categorías.
 - e) Usos prohibidos: todos los restantes.

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Artículo 3.3.1. Definición

El uso turístico es aquel que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento temporal, sea cual sea el motivo, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada, así como de otros servicios complementarios a dichos establecimientos alojativos, debiendo contar para ello con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

Artículo 3.3.2. Categorías

1. En base a la definición prevista en el artículo anterior, y en el marco de lo dispuesto en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, se distinguen las siguientes categorías de uso turístico:

a) Uso turístico hotelero.

b) Uso turístico extrahotelero.

2. La categoría de uso turístico hotelero se divide en las siguientes sub-categorías:

a) Hotel: establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado con uso global turístico.

b) Hotel urbano: establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.

c) 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 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

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

3. La categoría de uso turístico extrahotelero se divide en las siguientes sub-categorías:

a) Apartamento: establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

b) Villa: establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del

equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

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

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

Artículo 3.3.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. El uso turístico deberá cumplir con las determinaciones de la legislación sectorial turística aplicable, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido en el presente Plan General de Ordenación supletorio.

2. Toda edificación turística deberá cumplir la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, entre otras materias de obligado cumplimiento, así como las condiciones y determinaciones establecidas en los Títulos 4 y 5 de la presente Normativa en función de las condiciones particulares de la edificación previstas para la zona tipológica de que se trate, y las ordenanzas municipales que, en su caso, resulten de aplicación.

3. Dentro del marco establecido en los apartados anteriores, y al amparo de las definiciones de las diferentes categorías y sub-categorías previstas en el artículo anterior, se admiten las categorías y sub-categorías de uso turístico en las parcelas calificadas para tal destino en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General o de su planeamiento de desarrollo, así como en las unidades aptas para la edificación susceptibles de acoger el uso turístico, todo ello sin perjuicio de que el uso turístico pueda sustituir a otro uso principal de acuerdo con la regulación de usos alternativos contemplada en la presente Normativa respecto a los diferentes usos pormenorizados.

4. Compatibilidad de usos: las condiciones de compatibilidad de usos con el uso turístico serán determinadas en cada caso de acuerdo a la normativa sectorial aplicable y a la normativa urbanística del área de que se trate.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL

Artículo 3.4.1. Definición

El uso industrial comprende los espacios, establecimientos e instalaciones dedicados a la obtención, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como a la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

Artículo 3.4.2. Categorías

1. En base a la definición prevista en el artículo anterior, se distinguen las siguientes categorías de uso industrial:

a) Industria: comprende los espacios, establecimientos e instalaciones dedicados a la obtención, elaboración, transformación, tratamiento y reparación de productos o bienes, así como a la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

b) Almacén: comprende los espacios, establecimientos e instalaciones dedicados al depósito, guarda o almacenaje de productos o bienes, así como las funciones de distribución de mercancías propias del comercio mayorista.

2. En virtud de lo dispuesto en el apartado anterior, la categoría de industria se divide en las siguientes sub-categorías:

a) Industria artesanal: cuando la actividad tenga por objeto la elaboración, mantenimiento o reparación de bienes que por sus características y maquinaria a utilizar sea compatible con áreas y/o parcelas de uso residencial, no generando un tráfico importante de mercancías. En el caso de parcelas o edificaciones de uso residencial, el espacio dedicado a industria no podrá exceder del treinta por ciento de la superficie construida de la edificación, o en su caso, en el supuesto de nuevas edificaciones, del treinta por ciento de la superficie a construir, manteniendo ésta el carácter residencial.

b) Industria general: cuando la actividad, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, no esté calificada como insalubre, nociva o peligrosa.

c) Industria especial: cuando la actividad, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, esté calificada como insalubre, nociva o peligrosa.

3. La categoría de almacén se divide en las siguientes sub-categorías:

a) Pequeño almacén: cuando la actividad no sea susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas, y requiera para su desarrollo una superficie construida menor o igual a 250 m².

b) Almacén general: cuando la actividad no sea susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas, y requiera para su desarrollo una superficie construida superior a 250 m².

c) Almacén especial: cuando la actividad, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, sea susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas y para las cosas.

d) Depósito al aire libre: cuando la actividad, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, tenga como finalidad el depósito al aire libre de materiales, maquinaria o vehículos, pudiendo localizarse tanto en el suelo urbano como en suelo rústico, en aquellos casos en los que el planeamiento y la legislación de aplicación lo permita.

Artículo 3.4.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con la legislación sectorial que resulte de aplicación en relación a la actividad que desarrollan, en aspectos tales como condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, entre otras. Asimismo, deberán adecuarse a lo establecido en la normativa reguladora de actividades clasificadas y, concretamente, a las condiciones y determinaciones establecidas en los Títulos 4 y 5 de la presente Normativa en función de las condiciones particulares de la edificación previstas para la zona tipológica de que se trate, así como a las ordenanzas municipales que, en su caso, resulten de aplicación.

2. Los usos industriales sólo serán admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, sin perjuicio de lo dispuesto con respecto a las condiciones de compatibilidad de usos contempladas en la presente Normativa respecto a los diferentes usos pormenorizados.

3. Cuando el uso principal de una parcela sea el industrial según los planos de ordenación pormenorizada, la ficha correspondiente al ámbito o sector expresará las categorías específicas que pueden desarrollarse en la misma.

4. Los usos industriales en plantas bajo rasante estarán ligados al uso del resto de la parcela, debiéndose destinar a usos no vivideros de aparcamientos, aseos o almacenes, entre otros.

5. Se dotará al menos de una plaza de aparcamiento situada al interior de la parcela por cada 200 m² de superficie construida, salvo que se incorporen de manera mancomunada en algún edificio de uso exclusivo en un radio no superior a 200 metros, dentro del propio ámbito o sector. También podrán ubicarse en planta bajo rasante de los espacios libres.

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

a) Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un metro para circulación peatonal.

b) Para superficies superiores a 1000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1000 m² más de superficie de producción o almacenaje.

7. Compatibilidad de usos:

a) Uso principal: industrial.

b) Uso asociado: infraestructuras de transporte con destino a aparcamientos.

c) Usos complementarios: se permiten los siguientes:

1º Uso terciario en las categorías de comercial y de oficina, así como terciario en la categoría de hostelería y restauración, debiendo contar en este último caso con acceso independiente, a excepción del suelo urbanizable industrial de Los Cascajos, que admite el uso terciario como complementario en cualquiera de sus categorías.

2º Usos comunitarios en cualquiera de sus categorías, debiendo emplazarse con total independencia de la zona de producción o de almacenaje, contando además con acceso independiente a los espacios de uso industrial.

d) Usos alternativos: se permiten los siguientes:

1º Uso terciario en cualquiera de sus categorías salvo en la categoría de ocio y espectáculo, a excepción del suelo urbanizable industrial de Los Cascajos, que admite el uso terciario como alternativo en cualquiera de sus categorías.

2º Usos comunitarios en cualquiera de sus categorías.

3º Uso infraestructuras de servicios básicos, así como de transportes con destino a aparcamientos o estaciones de servicio.

e) Usos prohibidos: todos los restantes.

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO

Artículo 3.5.1. Definición

El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a concretos sectores económicos (comercio, ocio y espectáculo, hostelería y restauración), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como son los servicios de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento o similares.

Artículo 3.5.2. Categorías

1. El uso terciario comprende las siguientes categorías:
 - a) Comercial: consistente en la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes, productos o mercancías, así como la prestación de determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.
 - b) Ocio y espectáculo: comprende aquellas actividades realizadas en establecimientos tales como discotecas y locales de espectáculos, casinos, bingos y salas de juegos recreativos, entre otros, cuya regulación se remite a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y en concreto, a la legislación sobre espectáculos y actividades clasificadas.
 - c) Hostelería y restauración: comprende la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, mediante precio, para su consumo en el propio espacio o local, sin estar vinculado a establecimiento alojativo, así como la actividad de preparación y suministro de comida para su consumo fuera del local.
 - d) Oficinas: comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, técnicos, financieros, de intermediación, asesoramiento, gestión u otros análogos.
2. Dentro de la categoría de oficinas se distinguen tres sub-categorías:
 - a) Despacho doméstico: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.
 - b) Local de oficina: cuando el servicio es prestado como uso complementario a otro uso principal.
 - c) Edificio de oficinas: cuando el servicio es prestado como uso principal en edificio de uso exclusivo.

Artículo 3.5.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. Toda edificación de uso terciario deberá cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en la presente Normativa en función de las condiciones particulares de la edificación previstas para la zona tipológica de que se trate, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y, en su caso, de actividades clasificadas.
2. En aquellos casos en los que en el edificio existan viviendas, éstas deberán contar con acceso independiente y localizarse en plantas superiores a las de uso comercial, ocio y espectáculo, y hostelería y restauración. Asimismo, en aquellos casos en los que en el edificio existan viviendas, éstas deberán localizarse en plantas superiores a las de uso oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico, no siendo necesario contar con accesos independientes.
3. El uso terciario en las categorías de comercial y de hostelería y restauración, se permitirá en sótanos sólo en la primera planta bajo rasante, no pudiendo ser independiente del local inmediatamente superior, el cual tendrá una superficie igual o mayor a la superficie de la planta sótano, estando unido ambos por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea como mínimo del 15% de la planta sótano.
4. El uso terciario en las categorías de comercial y de hostelería y restauración, se permitirá en semisótanos, debiendo tener entrada directa por la vía pública si son independientes del local inmediatamente superior, debiendo cumplir con lo dispuesto en el apartado anterior en caso contrario.
5. El uso terciario en la categoría de comercial con superficie superior a 500 m², dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² tratándose de un comercial de venta no alimentaria, y de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² tratándose de un comercial de venta alimentaria, y a su vez, dispondrán dentro de la parcela del edificio, de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde los vehículos puedan efectuar las maniobras sin interrumpir el tráfico.
6. Las edificaciones en las que se permite el uso terciario en la categoría de ocio y espectáculo deberán adecuarse a lo que establece la legislación sectorial aplicable, y en concreto, la legislación sobre espectáculos y actividades clasificadas.
7. El uso terciario en la categoría de oficinas deberá realizarse en plantas sobre rasante o en semisótanos, quedando prohibido en todo caso el uso de oficinas en plantas sótano. Las oficinas en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la oficina inmediatamente superior.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, las edificaciones en las que se permita el uso terciario deberán cumplir, en todo caso, las determinaciones de la normativa sectorial que resulte de aplicación, fundamentalmente en lo que respecta a las condiciones de seguridad, incendios, evacuación y demás normas de obligado cumplimiento.

9. Compatibilidad de usos:

a) Uso principal: terciario.

b) Uso asociado: uso infraestructuras de transporte con destino a aparcamientos.

c) Usos complementarios: se permiten los siguientes:

1º Exclusivamente con las categorías de comercial y oficinas, el uso industrial en la categoría de industria artesanal, debiendo estar en todo caso asociado a la actividad desarrollada como uso principal.

2º Uso industrial en la categoría de almacén, debiendo estar en todo caso asociado a la actividad desarrollada como uso principal.

3º Uso comunitario en las categorías de deportivo y social, debiendo contar con acceso independiente a los espacios de uso terciario.

4º Uso infraestructuras de servicios básicos asociados al uso principal, así como de transportes con destino a aparcamientos.

d) Usos alternativos: se permiten los siguientes:

1º Usos comunitarios en cualquiera de sus categorías.

2º Uso infraestructuras, cuando sea necesario para el buen funcionamiento del ámbito.

e) Usos prohibidos: todos los restantes.

CAPÍTULO 6. USO COMUNITARIO

Artículo 3.6.1. Definición

El uso comunitario es aquel que tiene como fin la prestación a la población de servicios de índole colectiva o general, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

Artículo 3.6.2. Categorías

1. Se distinguen las siguientes categorías de usos comunitarios:
 - a) Docente: actividades destinadas a la enseñanza reglada en sus distintos grados, incluyendo las impartidas en academias, aulas de adultos, universidades populares o escuelas de idiomas, entre otras, con independencia de su titularidad pública o privada.
 - b) Deportivo: corresponde a aquellos espacios abiertos, instalaciones y edificaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física.
 - c) Cultural: comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (museos, auditorios, teatros, bibliotecas o salas de exposición, entre otros).
 - d) Sanitario: comprende las actividades, servicios y prestaciones desarrolladas por personas y organizaciones públicas y privadas cuya finalidad sea la de proteger y promover la salud, prevenir la enfermedad y asegurar la asistencia sanitaria en los casos de pérdida de la misma, llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario.
 - e) Asistencial: comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas o minorías étnicas, entre otros.
 - f) Social: comprende las actividades de carácter asociativo y de relación social destinadas a la información social y entretenimiento. Se incluye en esta categoría las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos, comprendiendo actividades de orden litúrgico, pastoral y social que sean propios de la misión y finalidad religiosa.
 - g) Servicio público: aquel que se destina a desarrollar las tareas de atención y gestión de las actividades de la Administración, así como a proveer los servicios relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas a los mismos.

2. Atendiendo a la prestación que se realiza, dentro de la categoría de servicio público se distinguen las siguientes subcategorías:
- a) Administración pública: comprende las instalaciones destinadas a instituciones y organismos públicos destinados a desarrollar tareas de atención y gestión ciudadana.
 - b) Seguridad y protección: comprende las instalaciones destinadas a instituciones y organismos públicos, institutos armados, cuerpos de seguridad y de emergencia, cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes.
 - c) Justicia: comprende las instalaciones destinadas a instituciones de los órganos judiciales y las que dependan orgánicamente de éstos.
 - d) Servicios de correos y telecomunicaciones: comprende las instalaciones destinadas a correos y a centros de producción y emisión de programas de radio y televisión.
 - e) Mantenimiento y limpieza de los espacios públicos: comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y aquellas otras destinadas al almacenamiento de materiales y vehículos vinculados a las actividades propias de la Administración.
 - f) Abastecimiento alimentario: comprende las instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población, como mercados centrales, mataderos u otros similares.
 - g) Servicios funerarios: comprende las instalaciones relacionadas con el enterramiento.

Artículo 3.6.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. Los usos comunitarios habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso, y en especial, las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar, en su caso, de los estudios de evaluación y prevención de impactos ecológicos y ambientales.
2. En caso de que el uso comunitario se ubique en edificios ya existentes, serán de aplicación las condiciones particulares de la edificación que haya determinado el presente Plan General de Ordenación supletorio para dicha parcela o edificio, con las especificidades que se contemplan para cada zona tipológica.
3. Los locales destinados a usos comunitarios en edificios con uso residencial se situarán en plantas inferiores a las plantas de vivienda y con acceso independiente.
4. En las parcelas o edificaciones destinadas a usos comunitarios, además del uso principal según la categoría a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso comunitario que pueda resultar complementario del principal.

5. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a usos comunitarios, podrán autorizarse como complementarios los usos terciarios que no desvirtúen la condición del uso principal y que coadyuven al uso comunitario, según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar

6. En las parcelas o edificaciones de uso docente destinado a la formación profesional podrán autorizarse como complementarias las industrias artesanales, siempre que formen parte del propio centro docente. Las industrias artesanales también podrán ser complementarias de las parcelas o edificaciones de usos culturales, sociales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

7. Si el uso comunitario se ubica en suelo rústico, deberán cumplirse además las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas para tal clase de suelo en la presente Normativa, así como lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzca el menor impacto visual y la menor afección al territorio.

8. La sustitución de un uso comunitario existente, sea de titularidad pública o privada, sólo podrá llevarse a cabo implantando en la parcela de que se trate otro uso comunitario o, en su caso, un uso espacio libre, siempre que mediante informe técnico quede justificado que está cubierta la demanda del que va a ser sustituido o que ésta queda satisfecha por otro medio.

9. En cualquier uso comunitario se podrán admitir las infraestructuras de transportes con destino a aparcamientos, destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del uso comunitario, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo, sin que en ningún caso desvirtúe la condición de servicio comunitario, así como las infraestructuras de servicios básicos, exclusivamente habiéndose presentado por la empresa suministradora informe previo en el que se justifique su necesidad y compatibilidad en cuanto a la localización, argumentando las causas de la inexistencia de otra solución para la ubicación de las mismas en otro lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

10. Compatibilidad de usos: en los términos y condiciones señalados en los apartados anteriores del presente artículo, se establecen los siguientes:

- a) Uso principal: comunitario.
- b) Uso asociado: ninguno.
- c) Usos complementarios: se permiten los siguientes:

1º Cualquier otra categoría de uso comunitario que pueda resultar complementaria del principal.

2º Como uso complementario a la categoría docente, se permite el uso industrial en la sub-categoría de industria artesanal, siempre que forme parte del propio centro docente.

3º Como uso complementario a las categorías cultural, social y asistencial, se permite el uso industrial en la sub-categoría de industria artesanal, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

4º Uso terciario que no desvirtúe la condición del uso principal y que coadyuve al uso comunitario, según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar.

5º Uso infraestructura de transportes con destino a aparcamientos, destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del uso comunitario, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo, sin que en ningún caso desvirtúe la condición de servicio comunitario, así como el uso de infraestructura de servicios básicos, exclusivamente habiéndose presentado por la empresa suministradora informe previo en el que se justifique su necesidad y compatibilidad en cuanto a la localización, argumentando las causas de la inexistencia de otra solución para la ubicación de las mismas en otro lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

d) Usos alternativos: en los términos expuestos en el apartado 8º del presente artículo, y en cualquier caso mediante informe técnico que justifique que la demanda del uso que va a ser sustituido está cubierta o que ésta queda satisfecha por otro medio, se permite sustituir el uso principal por los siguientes:

1º Cualquier otra categoría de uso comunitario.

2º Uso espacio libre.

e) Usos prohibidos: todos los restantes.

CAPÍTULO 7. USO ESPACIO LIBRE

Artículo 3.7.1. Definición

El uso espacio libre comprende los terrenos de carácter público destinados a garantizar el esparcimiento de la población, la salubridad y calidad ambiental, el desarrollo de juegos y actividades de relación y, en general, la mejora de las condiciones del medio urbano, así como la protección y el aislamiento de las vías de alta densidad de tráfico.

Artículo 3.7.2. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. Todo espacio libre debe cumplir con la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.

2. Los espacios libres deben ajardinarse con criterios de diseño y calidad, garantizando la elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a las condiciones bioclimáticas del emplazamiento, debiéndose acondicionar además zonas de sombra. En este sentido, serán predominantes los árboles de especies autóctonas que no exijan gran consumo de agua, y se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería, césped, etc. que, inadecuadas para el clima, exijan gran abundancia de agua de riego.

3. Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios colindantes, siempre que para ello cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3 metros que facilite el acceso de personas y vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 metros de la calzada.

4. Los instrumentos que se formulen en desarrollo del presente Plan General de Ordenación supletorio no podrán computar a los efectos de cubrir las superficies mínimas exigibles, lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al 20%, salvo que previamente se abancalen o explanen. La localización de estos espacios libres será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

5. En los espacios libres se podrán admitir las edificaciones destinadas a usos culturales, así como a servicios propios del espacio libre (servicios de mantenimiento y limpieza) y a servicios auxiliares al espacio, tales como terciarios (terrazas, quioscos, puestos de prensa, y similares) y deportivos, en este último caso exclusivamente al aire libre mediante instalaciones deportivas descubiertas. Dichas edificaciones contarán con una superficie máxima justificada en función del uso a implantar, sin que en ningún caso la superficie ocupada pueda ser superior el 10% de la superficie del espacio libre, exclusivamente en una sola planta y con una altura máxima de la edificación de 4 metros.

6. En los espacios libres se podrán admitir las infraestructuras de servicios básicos, exclusivamente habiéndose presentado por la empresa suministradora informe previo en el que se justifique su necesidad y compatibilidad en cuanto a la localización, argumentando las causas de la inexistencia de otra solución para la ubicación de las mismas en otro lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

7. Asimismo, se podrán admitir las infraestructuras de transporte con destino a aparcamientos en el subsuelo de las parcelas calificadas como espacios libres, sin perjuicio de la posibilidad de otros supuestos contemplados en el apartado de compatibilidad de usos del presente artículo.

8. Compatibilidad de usos:

a) Uso principal: espacio libre.

b) Uso asociado: ninguno.

c) Usos complementarios: se permiten los siguientes:

1º Uso terciario en las categoría hostelería y restauración (terrazas, quioscos, puestos de prensa, y similares) que no desvirtúen la condición de espacio libre.

2º Uso comunitario en la categoría de cultural, así como en la categoría de deportivo exclusivamente mediante instalaciones descubiertas.

3º Uso comunitario en la categoría de servicio público, exclusivamente en la sub-categoría de mantenimiento y limpieza vinculado al espacio libre en el que se localice.

4º Uso infraestructura de servicios básicos, así como de transportes con destino a aparcamientos. Los aparcamientos sobre rasante serán destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del espacio libre, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo, sin que en ningún caso desvirtúe la condición de espacio libre.

d) Uso alternativo: ninguno.

e) Usos prohibidos: todos los restantes.

CAPÍTULO 8. USO INFRAESTRUCTURAS

Artículo 3.8.1. Definición

El uso infraestructuras comprende las construcciones e instalaciones, de titularidad pública o privada, necesarias para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructura del municipio, incluyendo las infraestructuras de servicios básicos y las infraestructuras de transportes y comunicaciones.

Artículo 3.8.2. Categorías

Dentro del uso infraestructuras se distinguen las siguientes categorías:

- a) Infraestructuras de servicios básicos, tales como saneamiento y depuración, abastecimiento, gestión de residuos, energía o telecomunicaciones, entre otras.
- b) Infraestructuras de transportes y comunicaciones, tales como puertos, red viaria, aparcamientos o estaciones de servicios.

Artículo 3.8.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. El uso infraestructuras estará condicionado, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Normativa y en el planeamiento insular y territorial, por las determinaciones, limitaciones y prohibiciones que se establezcan en la legislación urbanística y sectorial aplicable por razón de la materia.
2. Dada la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, toda actuación referida a infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimización de impactos medioambientales. A tales efectos, en toda planificación o proyecto de infraestructuras primará aquella que redunde en una mayor integración paisajística y ambiental, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes razonables de viabilidad.
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender muy especialmente a las condiciones de 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, 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 aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes.
5. Las parcelas destinadas a albergar usos de infraestructuras de servicios básicos, tales como recogida selectiva de residuos, estaciones transformadoras, depósitos de agua de abasto o depuradoras, entre otros, deberán estar localizadas en aquellos lugares que generen

el menor impacto, procurando el tratamiento de estos espacios de manera adecuada y ajardinándolos en la medida de lo posible. Su acceso será restringido en caso de poder ocasionar riesgos para la salud o la seguridad de las personas, y su vallado irá acompañado de vegetación o, en su caso, de elementos de filtro visual y/o acústico, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de la legislación sectorial aplicable en función de la materia de que se trate.

6. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes, se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo, por las normas generales, territoriales y sectoriales que sean de aplicación.

7. Todo viario peatonal, entendido como aquel destinado específicamente al tránsito de personas, deberá cumplir con una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros, salvo en las zonas consolidadas, en las que la anchura libre de paso resultante no podrá ser inferior a 1,50 metros. Con respecto a los viarios rodoviales, entendidos como aquellos destinados al tránsito compartido de personas y vehículos, deberán cumplir con una anchura libre de paso no inferior a 3,50 metros, a excepción de los rodoviales preexistentes, cuya anchura libre de paso no podrá ser inferior a 3 metros.

8. Compatibilidad de usos: las condiciones de compatibilidad de usos con el uso infraestructuras serán determinadas en cada caso concreto de acuerdo a la normativa sectorial aplicable y la normativa urbanística del área de que se trate.

Artículo 3.8.4. Condiciones particulares de las estaciones de servicio

1. Se entiende por estaciones de servicio o gasolineras aquellas instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde una vía, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos, identificadas con las siglas IN-Co en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.

2. Las estaciones de servicio pueden incluir servicios complementarios, tales como lavado y reparaciones elementales de los vehículos, cafetería o venta de artículos al por menor, entre otros, siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculada a estos, debiendo estar en todo caso a lo que se establezca en la normativa sectorial aplicable.

3. En suelo urbano o urbanizable, deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial aplicable:

a) En zonas residenciales, las estaciones de servicio se ajustarán, además de a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, a los máximos admisibles en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc.

- b) La edificación deberá ser exenta, con separación mínima de 5 metros a linderos o muros medianeros.
 - c) Las estaciones de servicio estarán ubicadas junto a las vías principales de acceso al municipio, y no en el interior de la trama urbana de los núcleos consolidados.
 - d) Parcela mínima: 500 m².
 - e) Frente mínimo de fachada: 20 metros.
 - f) Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,2 m²/m².
 - g) Altura máxima de la edificación: 1 planta / 4,50 metros, salvo las marquesinas, que previa justificación podrán superar la altura establecida en metros previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal.
4. En suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial aplicable:
- a) En zonas próximas a núcleos residenciales, las estaciones de servicio se ajustarán, además de a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, a los máximos admisibles en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc.
 - b) La edificación deberá ser exenta, con separación mínima de 5 metros a linderos o muros medianeros.
 - c) Parcela mínima: 2.000 m².
 - d) Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,1 m²/m².
 - e) Altura máxima de la edificación: 1 planta / 4,50 metros, salvo las marquesinas, que previa justificación podrán superar la altura establecida en metros previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal.
 - f) Con objeto de analizar la viabilidad y la adecuación de la implantación a las características del territorio en que pretenda implantarse, se deberá presentar ante el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal, un estudio detallado de impacto, con acciones de minusvaloración ambiental de la actuación, todo ello sin perjuicio del cumplimiento del resto de disposiciones legalmente exigibles y de lo que establezcan los organismos competentes por razón de la materia.

TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.1.1. Parcela

1. Parcela es el suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.
2. Se entiende por parcela edificable aquella comprendida dentro de las alineaciones oficiales siempre y cuando satisfaga las condiciones superficiales y características geométricas establecidas para la parcela mínima o parcela residual, según proceda.
3. Parcela mínima es aquella que se establece como mínima para que una parcela pueda ser edificable en virtud de su superficie y características geométricas.
4. A efectos de la definición geométrica de la parcela mínima se establecen, aparte de su superficie, el frente mínimo de fachada y el diámetro del círculo mínimo que debe poder inscribirse dentro de la forma geométrica que tenga la parcela.
5. No podrán realizarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.
6. Se entiende por parcela residual aquella parcela de dimensiones inferiores a la mínima, que por tener sus linderos laterales y trasero consolidados por la edificación, o por vía o espacio libre público, no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas, pudiendo ser edificable cuando sea posible cumplir las restantes normas y condiciones vigentes, con una edificabilidad proporcional al solar existente.
7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, con carácter excepcional y previo informe de la oficina técnica municipal, se podrá considerar parcela residual aquella en la que se acredite de forma fehaciente la imposibilidad, por causas diferentes a las establecidas en el apartado anterior, de llevar a cabo una agregación de parcelas para alcanzar la parcela mínima establecida por la zona tipológica correspondiente.
8. Cuando en las parcelas residuales resulte imposible el cumplimiento de alguno de los parámetros de la zona tipológica de aplicación, el Ayuntamiento podrá, motivadamente y de forma excepcional, establecer las condiciones urbanísticas aplicables a las mismas, debiéndose cumplir además con la legislación sectorial de aplicación en función del uso a implantar en la parcela.

Artículo 4.1.2. Solar

Solar es la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

- a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 4.1.3. Unidad apta para la edificación

1. Unidad apta para la edificación es el suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.
2. A efectos de la definición geométrica de la unidad apta para la edificación se establecen, aparte de su superficie, el frente mínimo de fachada y el diámetro del círculo mínimo que debe poder inscribirse dentro de la forma geométrica que tenga la unidad.
3. Se entiende por unidad apta para la edificación residual aquella que, no cumpliendo las condiciones de unidad apta para la edificación definidas por la zona tipológica correspondiente, se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Aquellas cuyas dimensiones son resultado de parcelación aprobada por el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de ordenación supletorio.
 - b) Aquellas que no pueda ampliar las dimensiones por tener edificaciones consolidadas en sus linderos o estar rodeadas por vía o espacio libre público.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y de forma excepcional, cuando en la unidad apta para la edificación residual resulte imposible el cumplimiento de alguno de los parámetros de la zona tipológica de aplicación, el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones urbanísticas aplicables a la misma, debiéndose cumplir además con la legislación sectorial de aplicación en función del uso a implantar en la misma, no pudiéndose en ningún caso sobrepasar la altura máxima de la edificación.

Artículo 4.1.4. Zona libre de edificación

1. Las zonas libres de edificación son espacios incluidos en suelo urbano o en suelo rústico de asentamiento rural, de titularidad privada, e inedificables, ya sea por razones del control formal del tejido urbano o para evitar la implantación de la edificación en áreas de pendiente excesiva o cauces de barrancos.

2. Las zonas libres de edificación son las indicadas con las siglas “ZLE” en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.

3. En las zonas libres de edificación sólo se permitirá el ajardinamiento, y en su caso, el cerramiento.

4. El cerramiento de las zonas libres de edificación sólo se permitirá previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, debiéndose ajustar a las soluciones constructivas y materiales de acabado establecidas por el referido informe, que serán determinadas para cada caso concreto, sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento del resto de disposiciones legalmente exigibles.

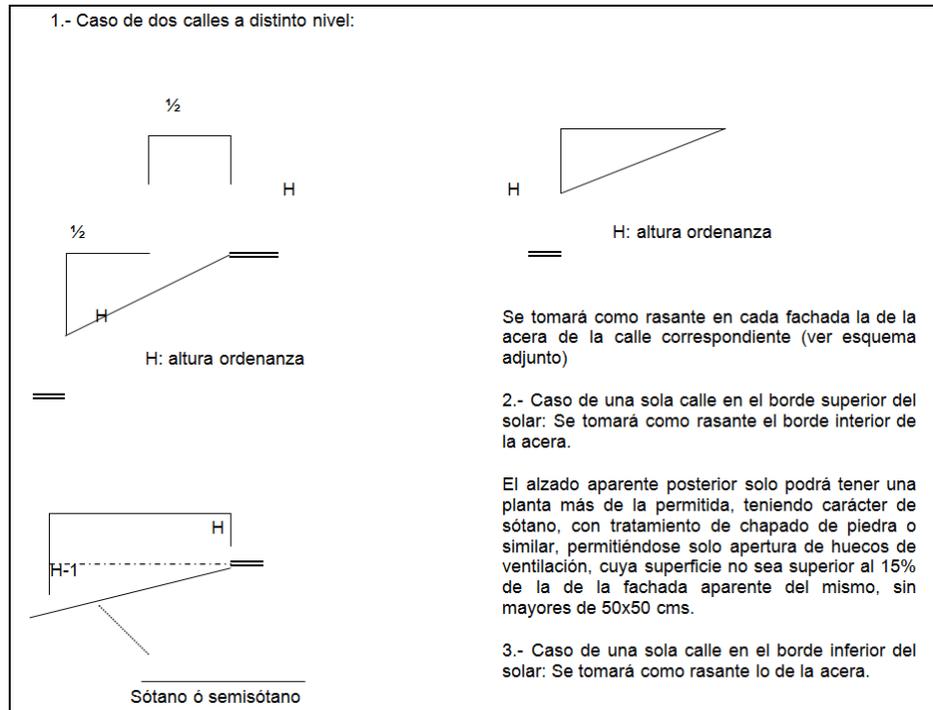
Artículo 4.1.5. Alineaciones y rasantes

1. Alineación oficial es la línea señalada para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos del resto, quedando fijadas como tales en los planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación supletorio, o en su caso, en sus instrumentos de desarrollo.

2. Alineación interior es la que determina, en el interior de la parcela o unidad apta para la edificación, el límite entre la parte edificable y el espacio libre interior privado, no edificable. La alineación interior se determina mediante condiciones de posición de la edificación en la parcela o unidad apta para la edificación, bien sea en los planos de ordenación mediante la delimitación de la línea límite de edificación, bien sea en la presente Normativa en las condiciones aplicables a cada zona tipológica, o bien sea en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.

3. Rasante es el perfil longitudinal de las vías públicas a las que dan frente las parcelas edificables o unidades aptas para la edificación, quedando fijada como tales en los planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación supletorio, o en su caso, en sus instrumentos de desarrollo.

4. Cuando un solar tenga dos o más rasantes, por ser colindante a dos o más calles o espacios libres públicos, todas ellas serán consideradas como oficiales, debiendo la edificación adecuarse a esta circunstancia.
5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, en solares que tengan rasantes a distinto nivel, serán de aplicación lo señalado en el gráfico siguiente:



6. Rasante natural o cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 4.1.6. Linderos

1. Se entiende por lindero las líneas perimetrales que delimitan una parcela o unidad apta para la edificación, y las distinguen de sus colindantes.
2. Se entiende por lindero frontal, el que delimita la parcela o unidad apta para la edificación con la vía o espacio libre público a que dé frente. Se entiende por lindero posterior, el opuesto al frontal, y por linderos laterales los restantes.
3. Cuando se trate de parcelas o unidades aptas para la edificación con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, y cumplirán las condiciones específicas de la zona tipológica de aplicación.

Artículo 4.1.7. Referencias de la edificación

1. Cerramiento es la cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
2. 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.
3. Línea de fachada es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
4. Medianera es el paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 4.1.8. Posición de la edificación

A efectos de posición, la edificación se podrá encontrar en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Alineada a vial, cuando la línea de fachada es coincidente con la alineación oficial de la parcela o unidad apta para la edificación.
- b) Retranqueada, cuando la línea de fachada es interior a la alineación oficial.

Artículo 4.1.9. Retranqueo

1. El retranqueo es la separación que, de acuerdo con las determinaciones de cada zona tipológica, debe guardar la edificación respecto a un lindero de la parcela o unidad apta para la edificación. Esta franja de terreno libre privado, e interior a la parcela o unidad apta para la edificación se denominará retranqueo frontal, posterior o lateral según sea el lindero respecto al cual se establezca. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos sus puntos.
2. Los retranqueos quedan delimitados gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada, o en su caso, en las determinaciones establecidas para cada zona tipológica en la presente Normativa, todo ello sin perjuicio de los retranqueos que deriven del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.
3. El retranqueo no podrá ser ocupado con ningún tipo de construcción sobre o bajo rasante, salvo que esté permitido expresamente en las determinaciones aplicables a cada zona tipológica, o en cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación según el uso a que se destine la parcela o unidad apta para la edificación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.2.1. Superficie ocupada máxima y coeficiente de ocupación

1. La superficie ocupada máxima para cada parcela o unidad apta para la edificación viene determinada en las zonas tipológicas de aplicación, bien directamente con la fijación del coeficiente de ocupación, o bien indirectamente mediante la conjunción de las condiciones de posición, ocupación y aprovechamiento.
2. El coeficiente de ocupación es el resultante de dividir la superficie ocupada máxima entre la superficie total de la parcela o unidad apta para la edificación, expresado mediante un porcentaje de ocupación.
3. El coeficiente de ocupación se establece como un índice máximo de ocupación que no puede ser superado. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de la aplicación de la zona tipológica correspondiente resultase una ocupación menor, será este último valor el que le sea de aplicación.

Artículo 4.2.2. Superficie edificable máxima y coeficiente de edificabilidad

1. La superficie edificable máxima para cada parcela o unidad apta para la edificación viene determinada en las zonas tipológicas bien directamente mediante el valor absoluto determinado en metros cuadrados construibles o la fijación del coeficiente de edificabilidad, o bien indirectamente mediante la conjunción de las condiciones de posición, ocupación y volumen.
2. El coeficiente de edificabilidad es el resultado de dividir la superficie edificable máxima entre la superficie total de la parcela o unidad apta para la edificación. El producto de la superficie total de parcela o unidad apta para la edificación por el coeficiente de edificabilidad da como resultado la superficie edificable máxima.
3. El coeficiente de edificabilidad puede ser establecido en cada zona de ordenación, bien como edificabilidad bruta, aplicable sobre la superficie total de un ámbito o sector incluyendo tanto las parcelas edificables como aquellos suelos que han de quedar libres, o bien como edificabilidad neta, aplicable sobre superficies de parcelas edificables o unidades aptas para la edificación de la que se ha deducido la superficie de los suelos que han de quedar libres.
4. El coeficiente de edificabilidad neta se establece como un índice máximo de edificación que no puede ser superado en cada parcela o unidad apta para la edificación. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de la aplicación de la zona tipológica correspondiente resultase una edificabilidad menor, será este último valor el que le sea de aplicación.

Artículo 4.2.3. Superficie edificada

1. La superficie edificada total 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:
 - a) Los patios interiores que no sean cubiertos.
 - b) Los soportales y las plantas bajas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
 - c) Los espacios en sótano y semisótanos destinados a usos no vivideros, tales como aparcamiento de vehículos, almacenes y cuartos de instalaciones.
4. Los cuerpos volados, entendiéndose como tales los espacios habitables, así como las escaleras y pasillos de circulación exterior que sobresalen del plano de fachada del edificio, se computarán como superficie edificada, en un porcentaje del 100 % si están cerrados y del 50% si son abiertos. Estos elementos sólo se admitirán, con carácter excepcional, previo informe favorable de la oficina técnica municipal, quedando prohibidos con carácter general en caso contrario.

Artículo 4.2.4. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, la cual puede estar expresada en número de plantas o unidades métricas. De estar expresada en unidades métricas se distingue entre:
 - a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
 - b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel superior de los petos de protección de cubierta o de la cumbre más alta del edificio.
2. La altura máxima es aquella señalada como valor límite de la altura de coronación del edificio, salvo en aquellos casos en los que la presente Normativa establece expresamente la altura de cornisa como altura máxima.
3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Artículo 4.2.5. Medición de alturas

1. Cuando la rasante sea inclinada, la altura se tomará en el punto medio de la línea de fachada, siempre que el tramo no supere los 20 metros, en cuyo caso se tomarán las alturas por tramos iguales entre sí e iguales o inferiores a 20 metros.
2. Las plantas bajas porticadas, computarán a efectos de altura.
3. Los semisótanos computarán en la medición de la altura máxima en metros. Por el contrario, no computarán en la medición del número de plantas, siempre que la cara inferior de su forjado de techo se encuentre a menos de 1 metro de la rasante de la acera inmediata en cualquier punto de la línea de edificación.
4. Los sótanos no computarán como planta a efecto del número total de éstas.
5. En el caso de edificios en esquina con fachada a dos o más calles, a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, desarrollando la totalidad de las fachadas como si fuesen una sola.
6. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, si existe en la manzana espacio libre interior, los cuerpos de edificación de las fachadas opuestas se regularán, a efectos de medición de alturas, como si fueran edificios independientes. Cuando no pueda obtenerse un espacio libre interior, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías.

Artículo 4.2.6. Construcciones superiores a la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de coronación no podrá admitirse construcción alguna, salvo las siguientes excepciones:
 - a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
 - b) Los antepechos de protección de cubiertas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros.
 - c) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones hasta un máximo de 3,50 metros, o de aquella altura que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa sectorial de aplicación.
 - d) Los cuartos de lavar con una superficie máxima de 4 metros cuadrados por vivienda. Tendrán una altura libre interior mínima de 2 metros y máxima de 2,20 metros. Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicaran al fondo de la edificación con un retranqueo mínimo de fachada de 3 metros.
 - e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa sectorial de aplicación.

- f) Los paneles de captación de energía solar.
- 2. Todas las construcciones sobre cubierta se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada, debiendo situarse de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.

Artículo 4.2.7. Edificación bajo rasante

- 1. Se permitirán las edificaciones por debajo de la rasante oficial en los siguientes formatos:
 - a) Planta sótano: es aquella en la que la totalidad o más de un 50% de la superficie construida tiene su paramento de techo a nivel o por debajo de la rasante de la acera colindante que sirve de referencia para la medición de la altura del edificio. No se permitirá la ventilación directa a vía pública y no podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. Se permitirán, en todo caso, los usos de garaje, trastero y cuarto de máquinas e instalaciones.
 - b) Planta semisótano: es aquella que teniendo su cota de pavimento terminado por debajo de la rasante de la acera colindante que sirve de referencia para la medición de la altura del edificio, tiene a su vez la cara inferior de forjado de techo a una altura igual o inferior a 1 metro con respecto de la rasante de la acera.
- 2. La altura libre interior de las edificaciones por debajo de la rasante no podrá ser, en ningún caso, inferior a 2,30 metros.
- 3. Los sótanos y semisótanos no sobrepasarán la superficie ocupada por la edificación principal salvo que así se establezca en las determinaciones aplicables a cada zona tipológica.

TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Definición de zonas tipológicas

1. El presente Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás distingue, en base a la morfología urbana y ordenación urbanística del municipio, las siguientes zonas tipológicas:

- a) Zona tipológica V1: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas.
- b) Zona tipológica V2: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas.
- c) Zona tipológica V3: vivienda unifamiliar aislada, 2 plantas.
- d) Zona tipológica V4: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas.
- e) Zona tipológica G_{LC}: nave industrial, adosada o aislada.
- f) Zona tipológica AR-200: vivienda unifamiliar en asentamiento rural. UAE mínima 200 m², 1 planta.
- g) Zona tipológica AR-200 II: vivienda unifamiliar en asentamiento rural. UAE mínima 200 m², 2 plantas.
- h) Zona tipológica AR-400: vivienda unifamiliar en asentamiento rural. UAE mínima 400 m², 1 planta.

2. Las condiciones aplicables a las diferentes zonas tipológicas previstas en el apartado anterior se establecen en el Capítulo 2 del presente Título.

3. En todo caso, con el fin de asegurar el mantenimiento y conservación de los bienes del patrimonio histórico canario dentro del término municipal, con independencia de su titularidad o régimen jurídico, ante cualquier intervención que tenga o pueda tener afección en los mismos se estará a lo dispuesto en la legislación sobre patrimonio histórico, garantizando que se produzca sin merma de sus valores y de modo compatible con la finalidad de protección.

4. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, habrá de estar además a las ordenanzas aplicables al sector SUSO-R Hoya del Viejo, incorporadas como Anexo II a la presente Normativa.

Artículo 5.1.2. Definición de parcelas específicas

1. Además de las zonas tipológicas establecidas en el artículo anterior, el presente Plan General de Ordenación supletorio distingue una serie de condiciones particulares de la edificación aplicables de manera singular a ciertas parcelas específicas:

- a) Parcela específica G: depósito al aire libre.
- b) Parcela específica T: equipamiento comercial y oficinas.
- c) Parcela específica DOT: dotación de uso comunitario social.
- d) Parcela específica HT: hotel urbano.

2. Las condiciones aplicables a las diferentes parcelas específicas previstas en el apartado anterior se establecen en el Capítulo 3 del presente Título.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS TIPOLOGICAS

Sección 1ª. Zona tipológica V1 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)

Artículo 5.2.1. Definición

La zona tipológica V1 se corresponde con las edificaciones que se localizan en el barrio El Casco dando frente a la Avenida de San Nicolás.

Artículo 5.2.2. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación en suelo urbano son los indicados con la letra V1 en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.
2. Son de aplicación para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, y para las obras en edificaciones preexistentes, así como para los proyectos de actividades en las mismas, los parámetros de uso.

Artículo 5.2.3. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 150 m² y de forma tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro 7 metros.
2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 7 metros.

Artículo 5.2.4. Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.

2. Se establece un retranqueo frontal de 4 metros a la alineación que da frente a la Avenida de San Nicolás, aunque éstos pueden ser ocupados en la planta bajo rasante.
3. Se permite la apertura de patios hacia los linderos laterales. No se permitirá la apertura de patios hacia viales o espacios libres públicos.
4. La separación al lindero posterior será libre.
5. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada. Si no estuvieran especificados se atenderá a lo siguiente: serán obligatorios los chaflanes en todas las intersecciones con una dimensión mínima de 2,8 metros, en calle de hasta 10 metros, 3,20 metros en calle de hasta 15 metros y 4 metros en las superiores a 15 metros.

Artículo 5.2.5. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación:
 - a) No se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo las que se desprendan del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales.
 - b) Se prohíben los vuelos, debiendo quedar los balcones y terrazas integrados en los planos de fachada.
 - c) La rasante de parcela será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada o por la línea que determina el perfil de la calle. Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.
2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:
 - a) Coeficiente de edificabilidad máxima: 3 m²c/m²s, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento de alineaciones interiores se desprenda una menor edificabilidad.
 - b) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
 - c) Altura máxima de cornisa: 11,70 metros.

Artículo 5.2.6. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.
2. Uso asociado: infraestructuras de transporte con destino a aparcamiento.
3. Usos complementarios:
 - a) Uso terciario en sus categorías de comercial y hostelería y restauración, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.
 - b) Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.
4. Usos alternativos:
 - a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria.
 - b) Uso terciario en la categoría de comercial o de oficinas.
 - c) Usos comunitarios siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.
5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.2.7. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. Las cubiertas serán preferentemente planas y transitables.
2. Aquellas construcciones que expresamente estén permitidas por encima de la altura máxima, se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. Se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.
3. Los muros medianeros se enfoscarán y pintarán en tanto no se ejecute la edificación colindante y los mismos queden vistos.
4. Las fachadas posteriores que no conformen muros medianeros deberán tener la misma consideración que una fachada más, debiéndose garantizar su correcto acabado, tratamiento y calidad compositiva.
5. En atención a la especial incidencia en el entorno urbano, al situarse la edificación en la Avenida de San Nicolás, podrá solicitarse por parte de la Oficina Técnica Municipal una

mayor calidad en el diseño arquitectónico, con soluciones compositivas y constructivas que sin incrementar la edificabilidad máxima permitida singularicen la pieza arquitectónica.

Sección 2ª. Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)

Artículo 5.2.8. Definición

Se corresponde con la edificación de los principales barrios de la Aldea de San Nicolás (El Casco, El Barrio, Los Llanos y Los Cardones), con una mayor superficie edificada y una mayor presencia de usos comunitarios y terciarios. La edificación se organiza sobre manzanas irregulares con fondos edificables variables y cuya tipología edificatoria predominante es la de vivienda unifamiliar o colectiva de 2 y 3 plantas entre medianeras.

Artículo 5.2.9. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación en suelo urbano son los indicados con la letra V2 en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio, sin perjuicio de su posible aplicación en los correspondientes instrumentos de desarrollo.
2. Son de aplicación para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, y para las obras en edificaciones preexistentes, así como para los proyectos de actividades en las mismas, los parámetros de uso.

Artículo 5.2.10. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 150 m² y de forma tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro 7 metros.
2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 7 metros.

Artículo 5.2.11. Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.
2. Se permite la apertura de patios hacia los linderos laterales. No se permitirá la apertura de patios hacia viales o espacios libres públicos.
3. La separación al lindero posterior será libre.
4. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada. Si no estuvieran especificados se atenderá a lo siguiente: serán obligatorios los chaflanes en todas las

intersecciones con una dimensión mínima de 2,8 metros, en calle de hasta 10 metros, 3,20 metros en calle de hasta 15 metros y 4 metros en las superiores a 15 metros.

Artículo 5.2.12. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación:

a) No se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo las que se desprendan del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales.

b) Se prohíben los vuelos, debiendo quedar los balcones y terrazas integrados en los planos de fachada.

c) La rasante de parcela será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada o por la línea que determina el perfil de la calle. Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

a) Coeficiente de edificabilidad máxima: 3 m²c/m²s, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento de alineaciones interiores se desprenda una menor edificabilidad.

b) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

c) Altura máxima de cornisa: 11,70 metros.

Artículo 5.2.13. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.

2. Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento.

3. Usos complementarios:

a) Uso industrial en la sub-categoría de industria artesanal y almacén en la sub-categoría de pequeño almacén, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.

b) Uso terciario en sus categorías de comercial y hostelería y restauración, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.

c) Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

4. Usos alternativos:

a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria

b) Uso terciario en la categoría de comercial o de oficinas.

c) Usos comunitarios siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.2.14. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. Las cubiertas serán preferentemente planas y transitables.

2. Aquellas construcciones que expresamente estén permitidas por encima de la altura máxima, se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. Se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.

3. Los muros medianeros se enfoscarán y pintarán en tanto no se ejecute la edificación colindante y los mismos queden vistos.

4. Las fachadas posteriores que no conformen muros medianeros deberán tener la misma consideración que una fachada más, debiéndose garantizar su correcto acabado, tratamiento y calidad compositiva.

Sección 3ª. Zona tipológica V3 (vivienda unifamiliar aislada, 2 plantas)

Artículo 5.2.15. Definición y ámbito de aplicación

1. La zona tipológica V3 se corresponde con las edificaciones que se localizan en la Calle Molino de Viento.
2. En suelo urbano son los indicados con la letra V3 en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.

Artículo 5.2.16. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 500 m².
2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 18 metros.

Artículo 5.2.17. Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. La edificación deberá separarse respecto a todos los linderos una distancia de 4,5 metros.
2. No se podrá ocupar el espacio de retranqueo con ningún tipo de construcción sobre o bajo rasante.

Artículo 5.2.18. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación:
 - a) La ocupación máxima en planta baja será del 40%.
 - b) La ocupación máxima en planta alta será del 20%.
 - c) La segunda planta estará retranqueada con respecto a la vertical de la fachada principal un mínimo de 3 metros.
 - d) No se permiten semisótanos
2. Con respecto a la rasante:
 - a) La rasante que establece la cota de referencia de la edificación no podrá ser superior, en ningún caso, a 1,50 metros sobre la rasante de la acera.
 - b) Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas

que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

3. Con respecto al aprovechamiento y volumen:
 - a) Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,5 m²c/m²s, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento de alineaciones interiores o del cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se desprenda una menor edificabilidad.
 - b) Altura máxima de la edificación: 2 plantas/6,50 metros.

Artículo 5.2.19. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: vivienda unifamiliar aislada.
2. Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento.
3. Uso complementario: uso terciario en la sub-categoría de despacho doméstico.
4. Uso alternativo: ninguno.
5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Sección 4ª. Zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)

Artículo 5.2.20. Definición

Se corresponde con la edificación del resto de los barrios de la Aldea de San Nicolás (La Playa, El Cruce, Los Molinos, El Albercón, Los Espinos, Jerez, La Ladera, El Polvorín, Molino de Viento, El Pinillo y La Cardonera), que ocupan una posición periférica y presentan un mayor grado de vinculación sobre la GC-200, organizados sobre manzanas irregulares con fondos edificables variables con tipología edificatoria de viviendas unifamiliares o colectivas de 2 plantas entre medianeras.

Artículo 5.2.21. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación en suelo urbano son los indicados con la letra V4 en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio, sin perjuicio de su posible aplicación en los correspondientes instrumentos de desarrollo.
2. Son de aplicación para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, y para las obras en edificaciones preexistentes, así como para los proyectos de actividades en las mismas, los parámetros de uso.

Artículo 5.2.22. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 120 m² y de forma tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro 7 metros.
2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 7 metros.

Artículo 5.2.23. Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.
2. Se permite la apertura de patios hacia los linderos laterales. No se permitirá la apertura de patios hacia viales o espacios libres públicos.
3. La separación al lindero posterior será libre.
4. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada. Si no estuvieran especificados se atenderá a lo siguiente: serán obligatorios los chaflanes en todas las intersecciones con una dimensión mínima de 2,8 metros, en calle de hasta 10 metros, 3,20 metros en calle de hasta 15 metros y 4 metros en las superiores a 15 metros.

Artículo 5.2.24. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación:
 - a) No se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo las que se desprendan del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales.
 - b) Se prohíben los vuelos, debiendo quedar los balcones y terrazas integrados en los planos de fachada.
 - c) La rasante de parcela será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada o por la línea que determina el perfil de la calle. Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones,

resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

a) Coeficiente de edificabilidad máxima: $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento de alineaciones interiores o del cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se desprenda una menor edificabilidad.

b) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

c) Altura máxima de cornisa: 7,70 metros.

Artículo 5.2.25. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.

2. Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento.

3. Usos complementarios:

a) Uso industrial en la sub-categoría de industria artesanal y la sub-categoría de pequeño almacén, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.

b) Uso terciario en sus categorías de comercial y hostelería y restauración, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.

c) Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

4. Uso alternativo:

a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria.

b) Uso terciario en la categoría de comercial y oficinas.

c) Usos comunitarios siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.2.26. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. Las cubiertas serán preferentemente planas y transitables.
2. Aquellas construcciones que expresamente estén permitidas por encima de la altura máxima, se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. Se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.
3. Los muros medianeros se enfoscarán y pintarán en tanto no se ejecute la edificación colindante y los mismos queden vistos.
4. Las fachadas posteriores que no conformen muros medianeros deberán tener la misma consideración que una fachada más, debiéndose garantizar su correcto acabado, tratamiento y calidad compositiva.

Sección 5ª. Zona tipológica G_{LC} (nave industrial, adosada o aislada)

Artículo 5.2.27. Definición

1. Se corresponde con la edificación del área específica del suelo industrial de Los Cascajos, abarcando los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas y semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.
2. Se establecen dos tipologías básicas:
 - a) “G_{LC-p}”: exclusivamente en edificación cerrada en naves entre medianeras, adosadas a los linderos laterales, alineada o no a lindero frontal, destinadas a almacenaje e industria general.
 - b) “G_{LC-g}”: edificación cerrada en naves entre medianeras, adosadas a los linderos laterales, alineada o no a lindero frontal, destinadas a almacenaje e industria general, permitiéndose la edificación abierta en naves aisladas, retranqueadas de los linderos, destinadas a industrias y recintos o complejos singulares de gran consumo de suelo.

Artículo 5.2.28. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación son los indicados con la letra “G_{LC-p}” y “G_{LC-g}” en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.
2. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente Normativa, para las obras de ampliación o reforma en los edificios preexistentes los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 5.2.29. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 200 m² y de forma tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro 10 metros.
2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 10 metros.
3. Cada parcela mínima de uso industrial admite un máximo de una nave. Se admite la agrupación de parcelas, pudiéndose en su interior construir naves industriales o de almacenamiento que ocupen una superficie mínima de 200 m², en régimen de propiedad horizontal y con servicios comunes, que deben ser edificadas de manera unitaria bajo un único proyecto, comportándose como una única parcela a los efectos del cumplimiento del resto de los parámetros.
4. La agrupación de parcelas para la promoción de manzanas completas o para la promoción de recintos o complejos singulares con naves aisladas en la tipología "G_{LC-g}", llevará aparejada la necesidad de desarrollar un Estudio de Detalle a fin de considerar las diferentes opciones que permite la agrupación de la zona libre de edificación de la manzana, pudiendo materializarse la edificabilidad en una o varias piezas edificatorias siempre que no se superen los parámetros de aprovechamiento asignados. Será necesario el tratamiento como fachada de todos los linderos con igual calidad formal y material que el de la fachada principal y un tratamiento unitario de citado espacio libre interior.

Artículo 5.2.30. Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. Como norma general, la edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, permitiéndose un fondo edificatorio libre, de manera que puedan liberarse patios traseros o a los muros medianeros sobre los linderos laterales.
2. En la tipología "G_{LC-g}" cuando se construya con tipología de edificación abierta, la edificación deberá ejecutarse con las líneas de fachada retranqueadas con respecto a la alineación oficial, permitiéndose un fondo edificatorio libre, de manera que puedan ejecutarse patios traseros o laterales. Tanto el retranqueo frontal como los laterales deben contar con un tratamiento ajardinado que minimice el impacto de los muros de cierres laterales o medianeras.
3. En la tipología "G_{LC-g}" cuando se construya con tipología de edificación aislada, se establece un retranqueo lateral mínimo de 3 metros y retranqueos frontal y trasero libre.
4. En la tipología "G_{LC-g}" cuando la edificación se fragmente en varias piezas edificatorias se establecerán los oportunos retranqueos y cortafuegos de al menos cinco metros de ancho.

Artículo 5.2.31. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación, no se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo las que se desprendan de la aplicación del cumplimiento de los retranqueos o aquellas obligadas por normativas sectoriales.
2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:
 - a) Coeficiente de edificabilidad máxima: 1,40 m²c/m²s.
 - b) Altura máxima de la edificación:
 - 1º Tipologías "G_{LC-p}" y "G_{LC-g}" adosada: 2 plantas/7 metros.
 - 2º Tipología "G_{LC-g}" aislada: 3 plantas/12 metros.
 - c) La altura máxima de la edificación en unidades métricas viene determinada por la altura hasta la cornisa del volumen de la nave.
 - d) Las alturas máximas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo y otros elementos de instalaciones de los edificios, incluidas instalaciones fotovoltaicas.
 - e) Al interior del volumen unitario de la nave, se permitirá la ejecución de una entreplanta en las naves adosadas, tanto en la tipología "G_{LC-p}" como en la "G_{LC-g}" adosada, y dos en la variante de la tipología "G_{LC-g}" aislada de hasta un 40% de la superficie de la planta baja, para albergar labores de administración, servicios, etc.
 - f) La altura libre de las plantas de la edificación entre la cara superior e inferior de forjados garantizará en cualquier caso unas dimensiones mínimas de:
 - 1º 2,50 metros en las áreas administrativas y de servicio.
 - 2º 3,50 metros libres de obstáculos en las áreas de producción y de almacenamiento.
 - 3º 2,50 metros en plantas sótano o semisótano.
 - g) Cuando se dispongan falsos techos, decoración o conducciones, la altura libre mínima libre de obstáculos será de 2,20 metros en plantas sótanos o semisótanos.
 - h) En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes, la altura mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 2,60 metros.
 - i) Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto en los apartados anteriores, se deberá estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 5.2.32. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: uso industrial en nave adosada o aislada destinada a almacenaje e industria general.
2. Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento, exclusivamente en obras de nueva planta, debiendo dotarse al menos de una plaza de aparcamiento situada al interior de la parcela por cada 100 m² de superficie construida.
3. Usos complementarios:
 - a) Uso terciario en cualquiera de sus categorías, debiendo contar con acceso independiente en las categorías de ocio y espectáculo y de hostelería y restauración.
 - b) Usos comunitarios en cualquiera de sus categorías, debiendo emplazarse con total independencia de la zona de producción o de almacenaje, contando además con acceso independiente a los espacios de uso industrial.
4. Usos alternativos:
 - a) Uso terciario en cualquiera de sus categorías.
 - b) Usos comunitarios en cualquiera de sus categorías.
5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.2.33. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. El estilo arquitectónico de las construcciones deberá ser de líneas sencillas. En atención a la especial incidencia en el entorno del sector industrial, podrá solicitarse una mayor calidad en el diseño arquitectónico, con soluciones compositivas y constructivas que, sin incrementar la edificabilidad permitida, singularicen el volumen arquitectónico, modificando la alineación de las fachadas. En este caso, la solución requerirá de informe favorable de los servicios técnicos municipales, para lo que se podrá exigir la presentación de documentación gráfica y documental complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno, tales como alzados de fachadas, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la singularidad de la propuesta.
2. Los elementos por encima de la altura máxima, correspondientes a las instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo y a otras instalaciones de los edificios, incluidas instalaciones fotovoltaicas, antenas, cuartos de maquinaria, etc., se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle o espacios públicos, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante elementos arquitectónicos, mallazos o vegetación.
3. Como norma general, para el acabado exterior será obligatorio el uso de enfoscados y pintados. Las fachadas y medianeras, así como cualquier paramento visible desde el exterior, deberán estar totalmente revestidos y acabados.

4. Se permitirá la utilización de otros materiales siempre y cuando los empleados en las edificaciones respondan a unos parámetros adecuados, con el fin de reducir al máximo el impacto visual que pueda generarse. Se permitirán los acabados exteriores en piedra natural, de la misma tonalidad y textura de las utilizadas tradicionalmente en el municipio.
5. Todas las fachadas se tratarán con criterios de composición, materiales y calidad de acabados, como si se trataran de la fachada principal, en especial las fachadas que den a espacios libres públicos o de las edificaciones situadas en los bordes del sector. Las fachadas de las naves destinadas a almacenamiento se diseñarán como escaparate para la promoción de los productos que se distribuyen en las mismas, especialmente las que den frente a las calles en los bordes de la urbanización y las de mayor tránsito peatonal.
6. Con carácter general, se prohíben todos los salientes o vuelos, excepto cornisas u otros elementos decorativos que no podrán exceder de veinte centímetros.
7. Se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares, siempre que su diseño y colocación garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su desprendimiento accidental, para lo que se deberá documentar en la solicitud de licencia municipal los métodos constructivos para su colocación y adecuado mantenimiento.
8. Las fachadas a espacios libres públicos y las fachadas laterales de las edificaciones aisladas o situadas en parcelas en esquina, deberán tener un tratamiento igual al de la fachada principal del edificio.
9. Cuando queden medianeras vistas por la disposición de edificaciones retranqueadas o aisladas, éstas serán objeto de tratamiento de fachadas y requerirán de un estudio de adecuación de toda la superficie de medianería, pudiendo ser objeto de soporte publicitario o mural de larga duración, para lo que deberá ser integrado en el tratamiento global de todo el paramento, de forma que se mejoren las condiciones estéticas y medioambientales del conjunto.
10. Las medianeras de la edificación que queden temporalmente visibles desde el exterior hasta la ejecución de la edificación colindante, o formadas como consecuencia de diferentes alturas en la edificación, deberán quedar totalmente revestidas y acabadas con un tratamiento cromático análogo al de la fachada o fachadas de la edificación.
11. Quedan prohibidas las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores en las fachadas principales de las edificaciones y las que den frente a las vías perimetrales. Para las instalaciones en el resto de las fachadas se aplicarán las ordenanzas municipales en vigor. En su defecto, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Las instalaciones en fachadas no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada y no se situarán a menos de tres metros sobre el nivel de la acera.
- b) Los equipos de extracción o evacuación de humos no podrán tener salida a fachada, por lo que deberán conducirse hasta la cubierta del edificio.

Sección 6ª. Zonas tipológicas AR-200, AR-200 II y AR-400

Artículo 5.2.34. Disposiciones generales

1. En los asentamientos rurales de La Aldea de San Nicolás, se distinguen las siguientes zonas tipológicas:

- a) Zona tipológica AR-200: se refiere a aquellas unidades aptas para la edificación, con una superficie mínima de 200 m², en las que pueden disponerse viviendas unifamiliares entre medianeras de 1 planta.
- b) Zona tipológica AR-200 II: se refiere a aquellas unidades aptas para la edificación, con una superficie mínima de 200 m², en las que pueden disponerse viviendas unifamiliares entre medianeras de 2 plantas.
- c) Zona tipológica AR-400: se refiere a aquellas unidades aptas para la edificación, con una superficie mínima de 400 m², en las que pueden disponerse viviendas unifamiliares aisladas de 1 planta.

2. Condiciones comunes a las diferentes zonas tipológicas:

- a) No se permitirán agregaciones, parcelaciones ni segregaciones que den origen a unidades aptas para la edificación que no cumplan las condiciones mínimas establecidas para cada zona tipológica, la superficie mínima, el frente mínimo de fachada y el diámetro del círculo mínimo que debe poder inscribirse dentro de la forma geométrica que tenga la parcela.
- b) Para que pueda edificarse una vivienda, la unidad apta para la edificación en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos existentes, reconocidos como tales en los planos de ordenación pormenorizada, y por lo tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de viario.
- c) Se entiende por unidad apta para la edificación residual aquella que, no cumpliendo las condiciones de unidad apta para la edificación definidas por la zona tipológica correspondiente, se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1º Aquellas cuyas dimensiones son resultado de parcelación aprobada por el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de ordenación supletorio.

2º Aquellas que no pueda ampliar las dimensiones por tener edificaciones consolidadas en sus linderos o estar rodeadas por vía o espacio libre público.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y de forma excepcional, cuando en la unidad apta para la edificación residual resulte imposible el cumplimiento de alguno de los parámetros de la zona tipológica de aplicación, el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones urbanísticas aplicables a la misma, debiéndose cumplir además con la legislación sectorial de aplicación en función del uso a implantar en la misma, no pudiéndose en ningún caso sobrepasar la altura máxima de la edificación.

e) Se prohíben las promociones de viviendas, admitiéndose únicamente la vivienda como iniciativa individualizada. Se evitará la repetición de viviendas iguales, siendo específico el tratamiento de cada unidad. Asimismo, no se permite la tipología edificatoria denominada comúnmente “salón y vivienda” (casa-salón).

f) Se deberá evitar la construcción de viviendas en los frentes de tramos de viario cuya pendiente supere el 15%.

g) En las parcelas cuya pendiente natural media, medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela o entre linderos laterales de parcela dando al vial perpendicular a la pendiente del terreno, sea superior al 10%, serán de aplicación las normas y condiciones aplicables a las edificaciones en ladera.

h) En los terrenos con pendiente superior al 50% y en aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno como lomos, conos, montañas y otros, se evitará la ocupación por la edificación.

i) Todas las edificaciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

j) Las cubiertas serán planas no transitables o inclinadas de material cerámico (teja).

k) No podrán existir taludes o bancales que superen dos metros de altura con respecto a la cota natural del terreno. Los muros resultantes de los aterrazamientos deberán revestirse de piedra natural, imitando los bancales propios de la agricultura tradicional.

l) En los bordes traseros de las edificaciones se repondrán tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo.

ll) Para la construcción de garajes en las unidades aptas para la edificación con acceso rodado desde carreteras de interés regional o insular se deberá presentar estudio justificativo del cumplimiento de las condiciones de visibilidad necesarias así como obtener informe favorable de la administración competente por razón de la materia.

m) La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público y en su zona de servidumbre y policía precisará de informe, previo a su ejecución, del Consejo Insular de Aguas, y en su caso deberá obtenerse, si procediera, la correspondiente autorización o concesión administrativa:

1º En la zona de servidumbre de 5 metros, cualquier obra, instalación o actuación precisará autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

2º En la zona de policía de 25 metros, determinadas obras, instalaciones o actuaciones quedan condicionadas a autorización. Las edificaciones y las obras que alteren sustancialmente el relieve en dicha zona, en todo caso, quedan sujetas a autorización.

3º Las plantas de desalación o potabilización de aguas precisarán de autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

4º La instalación o ejecución de obras o elementos vinculados a los recursos hidráulicos precisará de informe favorable, autorización o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

3. Compatibilidad de usos:

a) Uso principal: residencial en la categoría de unifamiliar, sea aislada o entre medianeras.

b) Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento vinculado a la vivienda, condicionado en aquellas unidades aptas para la edificación con acceso rodado desde carreteras de interés regional o insular, a la presentación de un estudio justificativo del cumplimiento de las condiciones de visibilidad necesarias, así como a la obtención de informe favorable de la administración competente por razón de la materia.

c) Usos complementarios:

1º El uso industrial en las sub-categorías de industria artesanal y pequeño almacén.

2º El uso terciario en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente en las categorías de comercial, hostelería y restauración, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.

3º Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

d) Usos alternativos:

1º El uso turístico en las sub-categorías de hotel rural o casa rural.

2º El uso terciario en la categoría de comercial, hostelería y restauración y oficinas.

3º Usos comunitarios siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

e) Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.2.35. Condiciones particulares de la zona tipológica AR-200

1. Condiciones de la unidad apta para la edificación:

a) Unidad apta para la edificación: 200 m².

b) Frente mínimo de fachada de la unidad apta para la edificación: 6 metros.

c) Círculo inscribible en la unidad apta para la edificación: 6 metros de diámetro.

2. Condiciones de posición de la edificación:

a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.

b) Distancia mínima al eje de la vía: según alineación oficial. Las edificaciones situadas en la ladera descendente respecto al vial, se retranquearán con respecto de la raya blanca de borde de calzada un mínimo de 3 metros.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en las unidades aptas para la edificación en las que sea de aplicación la zona tipológica AR-200 y estén localizadas en el asentamiento rural de Tasartico - Las Rosas, se permitirá un retranqueo máximo de 2 metros en el lindero frontal, siendo obligatorio el tratamiento de la medianera generada por dicho retranqueo.

4. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación:

a) Ocupación máxima de la unidad apta para la edificación: 80%.

b) Superficie máxima construida: 160 m².

c) Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,80 m²c/m²s.

d) Altura del edificio: máximo 1 planta.

e) Altura de cornisa y alero: 3,5 metros.

f) Altura máxima de la edificación: 4,5 metros.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, en las unidades aptas para la edificación en las que sea de aplicación la zona tipológica AR-200 y estén localizadas en los asentamientos rurales de Posteragua y La Montañeta, serán de aplicación además las siguientes determinaciones:

- a) La tipología será obligatoriamente la de vivienda tradicional rural.
- b) Los muros portantes deben ser de piedra y, en general, ejecutado de manera tradicional, con sillares en huecos y esquinas.
- c) Las cubiertas deben construirse a dos aguas, con material cerámico (teja).
- d) Los volúmenes deben ser sencillos, con una crujía de 5 metros o dos crujías de 4,5 metros, con desarrollos lineales con predominio horizontal.
- e) La proporción de hueco sobre macizo en cada fachada ha de ser como máximo del 30%, y los huecos tener proporción predominante vertical.

Artículo 5.2.36. Condiciones particulares de la zona tipológica AR-200 II

1. Condiciones de la unidad apta para la edificación:
 - a) Unidad apta para la edificación: 200 m².
 - b) Frente mínimo de fachada de la unidad apta para la edificación: 6 metros.
 - c) Círculo inscribible en la unidad apta para la edificación: 6 metros de diámetro.
2. Condiciones de posición de la edificación:
 - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.
 - b) Distancia mínima al eje de la vía: según alineación oficial. Las edificaciones situadas en la ladera descendente respecto al vial, se retranquearán con respecto de la raya blanca de borde de calzada un mínimo de 3 metros.
3. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación:
 - a) Ocupación máxima de la unidad apta para la edificación: 80%.
 - b) Superficie máxima construida: 240 m².
 - c) Coeficiente de edificabilidad máxima: 1,20 m²c/m²s.
 - d) Altura del edificio: máximo 2 plantas.
 - e) Altura de cornisa y alero: 6 metros.
 - f) Altura máxima de la edificación: 7 metros.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, en las unidades aptas para la edificación en las que sea de aplicación la zona tipológica AR-200 II y estén localizadas en el asentamiento rural de La Montañeta, serán de aplicación además las siguientes determinaciones:

- a) La tipología será obligatoriamente la de vivienda tradicional rural.
- b) Los muros portantes deben ser de piedra y, en general, ejecutado de manera tradicional, con sillares en huecos y esquinas.
- c) Las cubiertas deben construirse a dos aguas, con material cerámico (teja).
- d) Los volúmenes deben ser sencillos, con una crujía de 5 metros o dos crujías de 4,5 metros, con desarrollos lineales con predominio horizontal.
- e) La proporción de hueco sobre macizo en cada fachada ha de ser como máximo del 30%, y los huecos tener proporción predominante vertical.

Artículo 5.2.37. Condiciones particulares de la zona tipológica AR-400

1. Condiciones de la unidad apta para la edificación:

- a) Unidad apta para la edificación: 400 m².
- b) Frente mínimo de fachada de la unidad apta para la edificación: 12 metros.
- c) Círculo inscribible en la unidad apta para la edificación: 12 metros de diámetro.

2. Condiciones de posición de la edificación:

- a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y deberá separarse respecto a los linderos laterales y posteriores una distancia de 3 metros, no pudiéndose ocupar el espacio de retranqueo con ningún tipo de construcción sobre o bajo rasante.
- b) Distancia al eje de la vía: según alineación y aplicando los retranqueos establecidos.

3. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación:

- a) Ocupación máxima de la unidad apta para la edificación: 40%.
- b) Superficie máxima construida: 160 m².
- c) Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,40 m²c/m²s.
- d) Altura del edificio: máximo 1 planta.
- e) Altura de cornisa y alero: 3,5 metros.
- f) Altura máxima de la edificación: 4,5 metros.
- g) Ninguna vertical atravesará más de 1 planta en cualquier punto de la unidad apta para la edificación. La longitud máxima de cualquiera de las fachadas será de 16 metros.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, en las unidades aptas para la edificación en las que sea de aplicación la zona tipológica AR-400 y estén localizadas en los asentamientos rurales de Posteragua y La Montañeta, serán de aplicación además las siguientes determinaciones:

- a) La tipología será obligatoriamente la de vivienda tradicional rural.
- b) Los muros portantes deben ser de piedra y, en general, ejecutado de manera tradicional, con sillares en huecos y esquinas.
- c) Las cubiertas deben construirse a dos aguas, con material cerámico (teja).
- d) Los volúmenes deben ser sencillos, con una crujía de 5 metros o dos crujías de 4,5 metros, con desarrollos lineales con predominio horizontal.
- e) La proporción de hueco sobre macizo en cada fachada ha de ser como máximo del 30%, y los huecos tener proporción predominante vertical.

Artículo 5.2.38. Condiciones para las edificaciones en ladera

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, en las zonas tipológicas AR-200, AR-200 II y AR-400 serán de aplicación las siguientes condiciones, referidas a las unidades aptas para la edificación cuya pendiente natural media sea superior al 10%, medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de la unidad apta para la edificación, o entre linderos laterales de la unidad apta para la edificación dando a vial perpendicular a la pendiente del terreno.

2. Se crearán plataformas de nivelación y abancalamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las unidades aptas para la edificación al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación y nunca producirá un corte en el terreno natural de más de 3,50 metros.

3. La altura de muro indicado en el apartado anterior no será superior a 2 metros sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente.

4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la unidad apta para la edificación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior de la unidad apta para la edificación, los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3 metros respecto a la cota natural del terreno.

5. Los muros deberán ser tratados como fachada, revestido de piedra natural a modo de bancal, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

6. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte

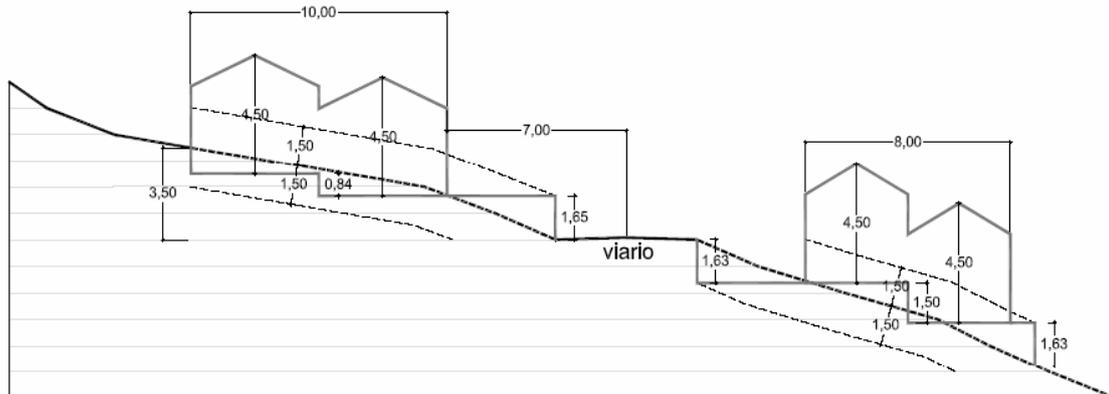
de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

7. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal de la propia vivienda.

8. No se permiten sótanos ni semisótanos.

9. Las edificaciones en ladera, con carácter general y especialmente las situadas en la ladera descendente respecto al vial que las organiza o les da acceso, se retranquearán de él un mínimo de 3 metros, a fin de permitir vistas hacia los paisajes de las cotas inferiores de los fondos de valles y barrancos.

10. Los parámetros a aplicar en edificaciones en ladera serán los especificados en el gráfico siguiente:



11. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las unidades aptas para la edificación contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de esta Normativa, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en la presente Normativa.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS ESPECÍFICAS

Sección 1ª. Condiciones particulares de la edificación en parcela específica G (depósito al aire libre)

Artículo 5.3.1. Definición

Se corresponde con la parcela localizada en el suelo urbano consolidado de Tasarte, destinada al depósito al aire libre de materiales, maquinaria o vehículos.

Artículo 5.3.2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación es el indicado con la letra G en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.

Artículo 5.3.3. Condiciones de parcela, ocupación y volumen de la edificación

1. Parcela mínima edificable: no se establece.
2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:
 - a) Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,03 m²c/m²s.
 - b) Altura máxima de la edificación: 1 planta / 4 metros.
 - c) No se permiten sótanos ni semisótanos.
3. La edificación deberá separarse respecto a los linderos una distancia de 3 metros, no pudiéndose ocupar el espacio de retranqueo con ningún tipo de construcción sobre rasante.
4. Se permitirá la cubrición del 10% del total de la superficie con elementos ligeros y fácilmente desmontables, con una altura máxima de 4,75 metros.
5. Por encima de la altura máxima de edificación no podrá admitirse construcción alguna, ni depósitos, ni acopio de materiales.

Artículo 5.3.4. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: uso industrial en la sub-categoría de depósito al aire libre.
2. Uso asociado: infraestructuras de transporte con destino a aparcamiento.
3. Uso complementario: ninguno.
4. Usos alternativos: uso espacio libre.
5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.3.5. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. La parcela se deberá perimetrar con valla vegetal para minimizar el impacto visual y los ruidos que se ocasionen.
2. La parcela se deberá cubrir con capa de gravas para que el tránsito de vehículos no levante polvo.
3. Los taludes provocados por desmonte deberán ser revegetados para contener los procesos erosivos e integrarlos en el paisaje.
4. La edificación deberá ubicarse en la parte de la parcela que garantice una mayor integración paisajística, así como el menor impacto visual.
5. La edificación deberá mostrar sus paramentos y cubiertas acabados, mediante el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una adecuada integración paisajística.
6. El techado deberá realizarse con materiales no reflectantes y de colores que se mimeticen con el entorno.
7. El ajardinamiento, en su caso, se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje (acebuches, palmeras, tarajales, sabinas, dragos, balos, almácigos, cornicales, guaydiles, cardones, siemprevivas y otros).

Sección 2ª. Condiciones particulares de la edificación en parcela específica T (equipamiento comercial y oficinas)

Artículo 5.3.6. Definición

Se corresponde con la edificación del área específica del suelo industrial de Los Cascajos destinada a equipamientos singulares de uso terciario en sus categorías de comercial y oficinas.

Artículo 5.3.7. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación son los indicados con la letra T en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.
2. Son de aplicación para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente Normativa, para las obras de ampliación o reforma en los edificios preexistentes los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 5.3.8. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 300 m² y de forma tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro 10 metros.
2. Frente mínimo hacia viario o espacio público: 10 metros.

Artículo 5.3.9. Condiciones de parcela, posición, ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

- 1 La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.
2. Con respecto a la ocupación:
 - a) No se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo las que se desprendan del establecimiento de alineaciones oficiales o aquellas obligadas por normativas sectoriales.
 - b) Se prohíben los vuelos.
3. Con respecto al aprovechamiento y volumen:
 - a) Coeficiente de edificabilidad máxima: 2 m²c/m²s.
 - b) Altura máxima de coronación: 2 plantas/7 metros.
 - c) Altura máxima de planta baja: 4 metros, medidos desde la rasante establecida a cara superior de forjado de planta baja.
 - d) Por encima de estas alturas se permite la instalación de elementos de instalaciones de los edificios, incluidas instalaciones fotovoltaicas, cuartos de maquinaria, antenas de telefonía, etc., situados de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante elementos arquitectónicos, mallazos o vegetación.

Artículo 5.3.10. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: terciario en sus categorías de comercial y oficinas.
2. Uso asociado: infraestructuras de transporte con destino a aparcamientos, debiendo dotarse al menos de una plaza de aparcamiento situada al interior de la parcela por cada 100 m² de superficie construida.
3. Usos complementarios:
 - a) Uso terciario en sus categorías de ocio y espectáculo y de hostelería y restauración, debiendo contar con acceso independiente.
 - b) Uso industrial en las subcategorías de pequeño almacén y almacén general, así como en la subcategoría de industria general, debiendo estar en cualquiera de los casos asociado a la actividad desarrollada como uso principal.

- c) Uso comunitario en las categorías de deportivo y social, debiendo contar con acceso independiente.
- 4. Usos alternativos:
 - a) Uso terciario en sus categorías de ocio y espectáculo y de hostelería y restauración.
 - b) Uso comunitario en cualquiera de sus categorías.
- 5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.3.11. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. El estilo arquitectónico de las construcciones deberá ser de líneas sencillas. En atención a la especial incidencia en el entorno del sector industrial, podrá solicitarse una mayor calidad en el diseño arquitectónico, con soluciones compositivas y constructivas que, sin incrementar la edificabilidad permitida, singularicen el volumen arquitectónico, modificando la alineación de las fachadas. En este caso, la solución requerirá de informe favorable de los servicios técnicos municipales, para lo que se podrá exigir la presentación de documentación gráfica y documental complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno tales como alzados de fachadas, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la singularidad de la propuesta.
2. Los elementos por encima de la altura máxima, correspondientes a las instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo y a otras instalaciones de los edificios, incluidas instalaciones fotovoltaicas, antenas, cuartos de maquinaria, etc., se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle o espacios públicos, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante elementos arquitectónicos, mallazos o vegetación.
3. Como norma general, para el acabado exterior, será obligatorio el uso de enfoscados y pintados. Las fachadas y medianeras, así como cualquier paramento visible desde el exterior, deberán estar totalmente revestidos y acabados.
4. Se permitirá la utilización de otros materiales siempre y cuando los empleados en las edificaciones respondan a unos parámetros adecuados, con el fin de reducir al máximo el impacto visual que pueda generarse. Se permitirán los acabados exteriores en piedra natural, de la misma tonalidad y textura de las utilizadas tradicionalmente en el municipio.
5. Todas las fachadas se tratarán con criterios de composición, materiales y calidad de acabados como si se trataran de la fachada principal, en especial las fachadas que den a espacios libres públicos.
6. Con carácter general, se prohíben todos los salientes o vuelos, excepto cornisas u otros elementos decorativos que no podrán exceder de veinte centímetros.

7. Se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares, siempre que su diseño y colocación garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de desprendimiento accidental, para lo que se deberá documentar en la solicitud de licencia municipal los métodos constructivos para su colocación y adecuado mantenimiento.
8. Las fachadas a espacios libres públicos y las fachadas laterales de la edificación aislada, deberán tener un tratamiento igual al de la fachada principal del edificio.

Sección 3ª. Condiciones particulares de la edificación en parcela específica DOT (dotación de uso comunitario social)

Artículo 5.3.12. Definición

Se corresponde con la edificación del área específica del suelo industrial de Los Cascajos destinada a dotación de uso comunitario en la categoría de social.

Artículo 5.3.13. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación es el indicado con la letra DOT en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.
2. Son de aplicación para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente Normativa, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Artículo 5.3.14. Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. No se establece parcela mínima.
2. Sólo se permite la segregación de las parcelas cuando mantengan su uso, no permitiéndose la segregación para su desafectación.
3. No se establecen retranqueos, ni fondo edificable ni distancia mínima entre las edificaciones que deban desarrollarse al interior de la parcela.
4. La edificación deberá adosarse en su lindero con medianera vista.

Artículo 5.3.15. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación, no se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo aquellas obligadas por normativas sectoriales.
2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:
 - a) Coeficiente de edificabilidad máxima: 2,85 m²c/m²s.
 - b) Altura máxima de la edificación: 3 plantas/11,70 metros.

c) Por encima de estas alturas se permite la instalación de elementos de instalaciones de los edificios, incluidas instalaciones fotovoltaicas, cuartos de maquinaria, antenas de telefonía, etc., situados de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante elementos arquitectónicos, mallazos o vegetación.

Artículo 5.3.16. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: comunitario en la categoría de social.
2. Uso asociado: ninguno.
3. Usos complementarios:
 - a) Uso industrial en la sub-categoría de industria artesanal, cuando así lo requiera el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.
 - b) Uso terciario que no desvirtúe la condición del uso principal y coadyuve al mismo, según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar.
 - c) Cualquier otra categoría de uso comunitario complementaria del uso principal.
 - d) Uso infraestructura de transportes con destino a aparcamientos, destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del uso principal, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo.
4. Usos alternativos: cualquier otra categoría de uso comunitario.
5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.3.17. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. El estilo arquitectónico de la construcción deberá ser de líneas sencillas. En atención a la especial incidencia en el entorno del sector industrial, podrá solicitarse una mayor calidad en el diseño arquitectónico, con soluciones compositivas y constructivas que, sin incrementar la edificabilidad permitida, singularicen el volumen arquitectónico, modificando la alineación de las fachadas. En este caso, la solución requerirá de la valoración favorable de los servicios técnicos municipales, para lo que se podrá exigir la presentación de documentación gráfica y documental complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno tales como alzados de fachadas, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la singularidad de la propuesta.
2. Los elementos por encima de la altura máxima, correspondientes a la instalación de elementos de instalaciones de los edificios, incluidas instalaciones fotovoltaicas, cuartos de maquinaria, antenas de telefonía, etc., se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle o espacios públicos, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante elementos arquitectónicos, mallazos o vegetación.

3. Como norma general, para el acabado exterior, será obligatorio el uso de enfoscados y pintados. Las fachadas y medianeras, así como cualquier paramento visible desde el exterior, deberán estar totalmente revestidos y acabados.
4. Se permitirá la utilización de otros materiales siempre y cuando los empleados en la edificación respondan a unos parámetros adecuados, con el fin de reducir al máximo el impacto visual que pueda generarse. Se permitirán los acabados exteriores en piedra natural, de la misma tonalidad y textura de las utilizadas tradicionalmente en el municipio.
5. Todas las fachadas se tratarán con criterios de composición, materiales y calidad de acabados como si se trataran de la fachada principal, en especial las fachadas que den a espacios libres públicos.
6. Con carácter general, se prohíben todos los salientes o vuelos, excepto cornisas u otros elementos decorativos que no podrán exceder de veinte centímetros.
7. Se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares, siempre que su diseño y colocación garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su desprendimiento accidental, para lo que se deberá documentar en la solicitud de licencia municipal los métodos constructivos para su colocación y adecuado mantenimiento.
8. Las fachadas a espacios libres públicos, deberán tener un tratamiento igual al de la fachada principal del edificio.

Sección 4ª. Condiciones particulares de la edificación en parcela específica HT (hotel urbano)

Artículo 5.3.18. Definición

Se corresponde con las edificaciones localizadas en los barrios de El Casco y Los Cascajos destinadas a uso turístico en la sub-categoría de hotel urbano.

Artículo 5.3.19. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación es el indicado con la letra HT en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.
2. Son de aplicación para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente Normativa, y para las obras en edificaciones preexistentes y los proyectos de actividades en las mismas, los parámetros de uso.

Artículo 5.3.20. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 400 m².
2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 12 metros.

Artículo 5.3.21. Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales.
2. Se permite la apertura de patios hacia los linderos laterales.
3. No se permitirá la apertura de patios hacia viales o espacios libres públicos.

Artículo 5.3.22. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación:
 - a) No se establecen limitaciones a la ocupación.
 - b) Se prohíben los vuelos, debiendo quedar los balcones y terrazas integrados en los planos de fachada.
 - c) La rasante de parcela será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada o por la línea que determina el perfil de la calle. Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.
2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:
 - a) Coeficiente de edificabilidad máxima: 3 m²c/m²s, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento de alineaciones interiores se desprenda una menor edificabilidad.
 - b) Altura máxima de cornisa: 3 plantas/11,70 metros.

Artículo 5.3.23. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: turístico hotelero en la sub-categoría de hotel urbano
2. Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento.
3. Usos complementarios: se permiten los siguientes:
 - a) Uso terciario en sus categorías de comercial y hostelería y restauración, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso turístico y con acceso independiente, así como en la categoría de oficinas en plantas inferiores a las de uso turístico, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.

b) Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso turístico y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso turístico.

4. Usos alternativos: se permiten los siguientes:

a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria

b) Uso terciario en la categoría de comercial o de oficinas.

c) Usos comunitarios, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial del entorno.

5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.3.24. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. Las cubiertas serán preferentemente planas y transitables.

2. Aquellas construcciones que expresamente estén permitidas por encima de la altura máxima, se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. Se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.

3. Los muros medianeros se enfoscarán y pintarán en tanto no se ejecute la edificación colindante y los mismos queden vistos.

4. En atención a la especial incidencia en el entorno urbano, podrá solicitarse por parte de la Oficina Técnica Municipal una mayor calidad en el diseño arquitectónico, con soluciones compositivas y constructivas que sin incrementar la edificabilidad máxima permitida singularice la pieza arquitectónica.

ANEXO I. FICHERO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y SISTEMAS GENERALES

ANEXO II. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL HOYA DEL VIEJO - POLÍGONO Nº 7

ANEXO III. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO