

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.) SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA (PLAN OPERATIVO)

Por resolución del Director General de Urbanismo del 16 de Mayo 2006, se acordó la publicación y entrada en vigor del texto refundido exigido por la C.O.T.M.A.C. en sesión del 3 Noviembre 2005.



Jefe de Sección del Servicio de  
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez

## NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento que consta de 64 folios, perteneciente al Plan General de Ordenación (T.R.) se corresponde a la adaptación de lo ordenado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 3 de Noviembre de 2005.



16 de Enero 2006  
Secretario de A. U.



## ÍNDICE

### TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

- Art. 1.1.1. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano. .... 1  
Art. 1.1.2. Criterios generales para el planeamiento de desarrollo en suelo urbano. .... 1

#### CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

- Art. 1.2.1. Condiciones generales del planeamiento parcial de desarrollo. .... 2  
Art. 1.2.2. Criterios generales de ordenación de los sectores. .... 3  
Art. 1.2.3. Condiciones generales de la Red Viaria. .... 4  
Art. 1.2.4. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales. .... 5  
Art. 1.2.5. Dotación de aparcamientos. .... 5  
Art. 1.2.6. Reserva de suelo para Sistemas Generales. .... 6  
Art. 1.2.7. Reserva de suelo para Dotaciones y espacios libres públicos. .... 6

### TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

#### CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

- Art. 2.1.1. Ámbitos de gestión. .... 8  
Art. 2.1.2. Unidades de Actuación. .... 8  
Art. 2.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable. .... 9  
Art. 2.1.4. Sistemas de Ejecución. .... 9  
Art. 2.1.5. Sustitución del Sistema de Ejecución y Ejecución forzosa. .... 10  
Art. 2.1.6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución privada. .... 10  
Art. 2.1.7. Aplicación del Sistema de Cooperación. .... 11  
Art. 2.1.8. Reparcelación. .... 12  
Art. 2.1.9. Sistema de Expropiación. .... 12  
Art. 2.1.10. Ocupación Directa. .... 13  
Art. 2.1.11. Convenios urbanísticos incorporados al Planeamiento. .... 13  
Art. 2.1.12. Convenios Urbanísticos de gestión. .... 13

#### CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- Art. 2.2.1. Parcelaciones y Segregaciones. .... 15  
Art. 2.2.2. Ejecución de los Sistemas Generales. .... 15  
Art. 2.2.3. Obras ordinarias de urbanización. .... 16  
Art. 2.2.4. Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento. .... 16  
Art. 2.2.5. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización. .... 17  
Art. 2.2.6. Clases de Proyectos de ejecución. .... 18  
Art. 2.2.7. Proyectos de urbanización. .... 19





## TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1. Patrimonio objeto de protección.....	20
Art. 3.1.2. Normativa e instrumentos de protección y ordenación.....	20
Art. 3.1.3. Catálogo de Protección.....	21

### CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 3.2.1. Patrimonio arquitectónico protegido.....	21
Art. 3.2.2. Niveles de protección del patrimonio arquitectónico.....	22
Art. 3.2.3. Protección de parcela.....	23
Art. 3.2.4. Régimen de usos.....	23
Art. 3.2.5. Condiciones generales de las obras en edificios protegidos.....	23
Art. 3.2.6. Definición de los tipos de obra permitido.....	24
Art. 3.2.7. Obras permitidas en los distintos niveles de protección.....	24
Art. 3.2.8. Casos de ruina o derribo.....	25
Art. 3.2.9. Supresión de elementos añadidos.....	25
Art. 3.2.10. Régimen de los Edificios precatalogados.....	25
Art. 3.2.11. Condiciones para las edificaciones precatalogados.....	25

### CAPÍTULO 3. ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS

Art. 3.3.1. Espacios, vías y elementos urbanos protegidos.....	28
Art. 3.3.2. Condiciones de los espacios, vías y elementos urbanos protegidos.....	28

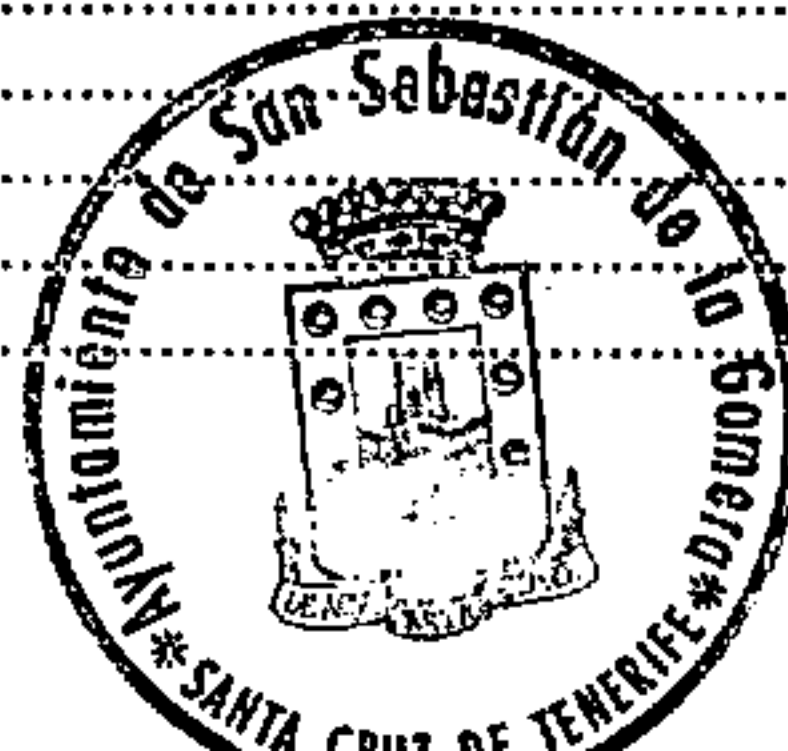
## TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.1.1. Capacidad para edificar.....	30
Art. 4.1.2. Condiciones generales de las edificaciones.....	30
Art. 4.1.3. Tipologías edificatorias.....	31
Art. 4.1.4. Aplicación de las condiciones de la edificación.....	32
Art. 4.1.5. Dotación de aparcamientos.....	33

### CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA

Art. 4.2.1. Parcela. Definición y tipos.....	35
Art. 4.2.2. Manzana.....	35
Art. 4.2.3. Relación entre edificación y parcela.....	35
Art. 4.2.4. Segregación y agrupación de parcelas.....	36
Art. 4.2.5. Condiciones de posición y ocupación de la edificación.....	36
Art. 4.2.6. Referencias planimétricas de las parcelas.....	36
Art. 4.2.7. Referencias altimétricas del terreno.....	37
Art. 4.2.8. Otras referencias de la edificación.....	38
Art. 4.2.9. Separación a linderos o retranqueos.....	38
Art. 4.2.10. Separación entre edificios.....	39
Art. 4.2.11. Fondo edificable.....	39
Art. 4.2.12. Ocupación o superficie ocupada.....	39
Art. 4.2.13. Superficie ocupable.....	39
Art. 4.2.14. Ocupación del subsuelo.....	40
Art. 4.2.15. Ocupación por construcciones auxiliares.....	40





16. Coeficiente de ocupación.....	40
17. Área de movimiento de la edificación.....	40
18. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados.....	41
19. Adaptación topográfica.....	41

### CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 4.3.1. Superficie edificada computable.....	41
Art. 4.3.2. Superficie edificable.....	42
Art. 4.3.3. Superficie útil.....	43
Art. 4.3.4. Coeficiente de edificabilidad.....	43
Art. 4.3.5. Coeficiente de ponderación.....	43
Art. 4.3.6. Altura de la edificación.....	44
Art. 4.3.7. Plantas de sótanos.....	45
Art. 4.3.8. Altura de los edificios de uso dotacional.....	46
Art. 4.3.9. Cuerpos volados. Definición.....	46
Art. 4.3.10. Elementos volados. Definición.....	47

### CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.

Art. 4.4.1. Tipos de Edificación alineada a vial.....	47
Art. 4.4.2. Parcela mínima.....	47
Art. 4.4.3. Alineaciones.....	48
Art. 4.4.4. Retranqueos de la edificación.....	48
Art. 4.4.5. Jardines delanteros.....	49
Art. 4.4.6. Jardines interiores.....	49
Art. 4.4.7. Planta baja.....	49
Art. 4.4.8. Planta sótano.....	49
Art. 4.4.9. Altura máxima de la edificación.....	50
Art. 4.4.10. Medición de la altura.....	50
Art. 4.4.11. Situaciones con tratamiento específico respecto a la altura.....	51
Art. 4.4.12. Actuaciones en manzanas completas.....	53
Art. 4.4.13. Actuaciones en manzanas semiconsolidadas.....	54

### CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE

Art. 4.5.1. Parcela mínima.....	54
Art. 4.5.2. Retranqueo de la edificación.....	55
Art. 4.5.3. Ocupación máxima.....	55
Art. 4.5.4. Edificabilidad máxima.....	55
Art. 4.5.5. Adaptación topográfica.....	55
Art. 4.5.6. Altura reguladora máxima.....	56
Art. 4.5.7. Planta Baja.....	57
Art. 4.5.8. Planta sótano.....	57
Art. 4.5.9. Construcciones auxiliares.....	57

### CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Art. 4.6.1. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.....	57
Art. 4.6.2. Parcela mínima.....	58
Art. 4.6.3. Compatibilidad entre Ciudad Jardín Grado 2 y Agrupada.....	58
Art. 4.6.4. Retranqueo de la edificación.....	58
Art. 4.6.5. Ocupación máxima.....	58
Art. 4.6.6. Edificabilidad máxima.....	59
Art. 4.6.7. Adaptación topográfica.....	59







Art. 4.6.8.	Altura reguladora máxima.....	59
Art. 4.6.9.	Planta Baja.....	60
Art. 4.6.10.	Planta Sótano.....	60
Art. 4.6.11.	Construcciones auxiliares.....	60
Art. 4.6.12.	Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada.....	60

## CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE TRANSICION/RURAL

Art. 4.7.1.	Normativa de aplicación.....	61
Art. 4.7.2.	Parcela mínima.....	61
Art. 4.7.3.	Alineaciones.....	62
Art. 4.7.4.	Retranqueos de la edificación.....	62
Art. 4.7.5.	Superficie edificable.....	63
Art. 4.7.6.	Altura máxima.....	63
Art. 4.7.7.	Construcciones auxiliares.....	63

## CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Art. 4.8.1.	Condiciones de la edificación industrial.....	64
Art. 4.8.2.	Tipos edificatorios.....	64
Art. 4.8.3.	Parcela mínima.....	65
Art. 4.8.4.	Ocupación máxima de parcela.....	65
Art. 4.8.5.	Retranqueos de la edificación.....	66
Art. 4.8.6.	Altura máxima.....	66
Art. 4.8.7.	Cota de origen y referencia.....	66

## TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1.	Ordenación y regulación de los usos.....	67
Art. 5.1.2.	Aplicación de la regulación de los usos.....	67
Art. 5.1.3.	Ordenanza Municipal sobre actividades clasificadas.....	68
Art. 5.1.4.	Clasificación sistemática de los usos.....	69
Art. 5.1.5.	Usos característicos, pormenorizados y específicos.....	69
Art. 5.1.6.	Usos complementarios.....	70
Art. 5.1.7.	Esquema básico de clasificación de los usos.....	70
Art. 5.1.8.	Condiciones generales de admisibilidad de los usos.....	71

### CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Art. 5.2.1.	Definición del uso residencial.....	72
Art. 5.2.2.	Categorías pormenorizadas del uso residencial.....	73
Art. 5.2.3.	El uso específico de viviendas protegidas.....	73
Art. 5.2.4.	Condiciones de admisibilidad del uso residencial.....	73
Art. 5.2.5.	Compatibilidad de los usos con el Residencial.....	74
Art. 5.2.6.	Sustitución del uso residencial.....	77

### CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Art. 5.3.1.	Definición del uso turístico.....	77
Art. 5.3.2.	Categorías pormenorizadas del uso turístico.....	77
Art. 5.3.3.	Categorías específicas del uso turístico.....	79
Art. 5.3.4.	Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico.....	80





5.	Condiciones particulares de admisibilidad del turismo rural y del turismo asimilable.....	81
Art. 5.3.6.	Condiciones particulares de admisibilidad del uso turístico en establecimientos con oferta complementaria especializada.....	82
Art. 5.3.7.	Condiciones particulares de admisibilidad de los campamentos de turismo.....	82
Art. 5.3.8.	Ordenación pormenorizada del uso turístico.....	82
Art. 5.3.9.	Compatibilidad de usos con el turístico.....	83
Art. 5.3.10.	Condiciones generales de los establecimientos turísticos.....	84
Art. 5.3.11.	Condiciones particulares de los campamentos de turismo.....	84

#### CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Art. 5.4.1.	Definición de uso terciario.....	86
Art. 5.4.2.	Categorías pormenorizadas del uso terciario.....	86
Art. 5.4.3.	Categorías específicas del uso comercial.....	86
Art. 5.4.4.	Categorías específicas del uso de oficinas.....	87
Art. 5.4.5.	Categorías específicas del uso de Hostelería.....	88
Art. 5.4.6.	Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios.....	89
Art. 5.4.7.	Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial y de hostelería.....	89
Art. 5.4.8.	Usos compatibles con el comercio y la hostelería.....	90
Art. 5.4.9.	Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas.....	91
Art. 5.4.10.	Usos compatibles con el de oficinas.....	91

#### CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Art. 5.5.1.	Definición de uso industrial.....	92
Art. 5.5.2.	Categorías pormenorizadas del uso industrial.....	92
Art. 5.5.3.	Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial.....	92
Art. 5.5.4.	Compatibilidad del uso industrial.....	93
Art. 5.5.5.	Condiciones de los Talleres artesanales o domésticos.....	93
Art. 5.5.6.	Condiciones de las industrias pesadas o contaminantes.....	93

#### CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

Art. 5.6.1.	Definición de usos primarios.....	94
Art. 5.6.2.	Categorías pormenorizadas de los usos primarios.....	94
Art. 5.6.3.	Categorías específicas y condiciones del uso agrícola.....	95
Art. 5.6.4.	Categorías específicas y condiciones de uso ganadero.....	96
Art. 5.6.5.	Condiciones del uso extractivo.....	98
Art. 5.6.6.	Condiciones de los usos pesqueros y de acuicultura.....	98
Art. 5.6.7.	Condiciones de admisibilidad de los usos primarios.....	98
Art. 5.6.8.	Compatibilidad de usos con los primarios.....	98

#### CAPÍTULO 7. USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTOS

Art. 5.7.1.	Definición del uso Dotacional.....	99
Art. 5.7.2.	Definición del uso de Equipamientos.....	99
Art. 5.7.3.	Categorías pormenorizadas de los usos dotacionales y de equipamiento.....	99
Art. 5.7.4.	Categorías específicas de los espacios libres públicos.....	101
Art. 5.7.5.	Condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos.....	102
Art. 5.7.6.	Sustitución de Dotaciones públicas y de Equipamientos.....	103
Art. 5.7.7.	Usos compatibles con las Dotaciones y los Equipamientos.....	103
Art. 5.7.8.	Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos.....	104





Art. 5.7.9. Condiciones generales de los espacios libres públicos.....	104
Art. 5.7.10 Acceso a los edificios desde los espacios libres públicos .....	106

## CAPÍTULO 8. USOS DE INFRAESTRUCTURAS.

Art. 5.8.1. Definición de los usos de infraestructuras. ....	106
Art. 5.8.2. Categorías pormenorizadas y específicas de las infraestructuras. ....	106
Art. 5.8.3. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras. ....	110
Art. 5.8.4. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica.....	111
Art. 5.8.5. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.....	111

## CAPÍTULO 9. USOS RECREATIVOS

Art. 5.9.1. Definición de los usos recreativos. ....	112
Art. 5.9.2. Categorías pormenorizadas de los usos recreativos. ....	112
Art. 5.9.3. Categorías específicas de los usos recreativos. ....	113
Art. 5.9.4. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos.....	116
Art. 5.9.5. Excepciones a la calificación de usos recreativos. ....	117
Art. 5.9.6. Compatibilidad de los usos recreativos. ....	117

## CAPÍTULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES

Art. 5.10.1. Definición de los usos medioambientales. ....	118
Art. 5.10.2. Categorías pormenorizadas de los usos medioambientales. ....	119
Art. 5.10.3. Categorías específicas de los usos medioambientales. ....	119
Art. 5.10.4. Condiciones generales de los usos medioambientales. ....	120

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística.....	121
SEGUNDA. Régimen Transitorio de la Ordenación Pormenorizada.....?	121





## PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

#### Art. 1.1.1. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

La delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelo urbano, según los diferentes supuestos que se contemplan, puede tener las siguientes finalidades, que se corresponden con los instrumentos que se señalan en cada caso:

- a) La ordenación pormenorizada de un ámbito concreto que presenta una problemática específica y compleja; o, en su caso, adecuar la ordenación a las determinaciones de planeamiento introducidas; lo que se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial o Especial de reforma urbana, según disponga la legislación urbanística.
- b) La adaptación de una ordenación pormenorizada preestablecida a las determinaciones, criterios e instrucciones introducidos por el planeamiento general, mediante la formulación de un Plan Especial de adaptación urbana, conforme a lo establecido por la legislación urbanística.
- c) La mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida del medio urbano en un ámbito concreto, según las determinaciones, criterios e instrucciones que establecen estas Normas, mediante la formulación de un Plan Especial de mejora urbana.
- d) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un Estudio de Detalle, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

#### Art. 1.1.2. Criterios generales para el planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

1. Los Planes Especiales que puedan redactarse, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollen, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.







2. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación, y lo establecido por el capítulo siguiente.

## CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

### Art. 1.2.1 Condiciones generales del planeamiento parcial de desarrollo.

1. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector excluida la superficie de dominio público, en su caso.
2. En relación a lo expresado en el número anterior, si existen terrenos de dominio público sobre los que no se hubiera realizado el correspondiente deslinde, éste deberá solicitarse al órgano correspondiente de forma previa a la redacción del correspondiente plan parcial.
3. La determinación sobre la densidad máxima establecida en la ficha correspondiente de cada sector residencial tiene carácter indicativo. El número máximo de viviendas resultará de la aplicación de los parámetros más restrictivos en relación a la tipologías edificatorias, la superficie útil y construida mínima de las viviendas así como la superficie de parcela mínima por vivienda que se establezcan para cada ámbito.

La densidad máxima establecida en la ficha correspondiente de cada sector, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada. Tal reducción se limita en los sectores residenciales, que deberán tener una densidad mínima no inferior al 80% de la establecida como máxima en la ficha correspondiente.

4. Los porcentajes mínimos establecidos en las fichas de los sectores en relación a las viviendas protegidas tienen el carácter de ordenación estructural.
5. Para calcular el aprovechamiento urbanístico serán de aplicación los coeficientes de ponderación establecidos en estas Normas que no podrán ser alterados salvo justificación expresa por la singularidad de la propuesta que se desarrolla.

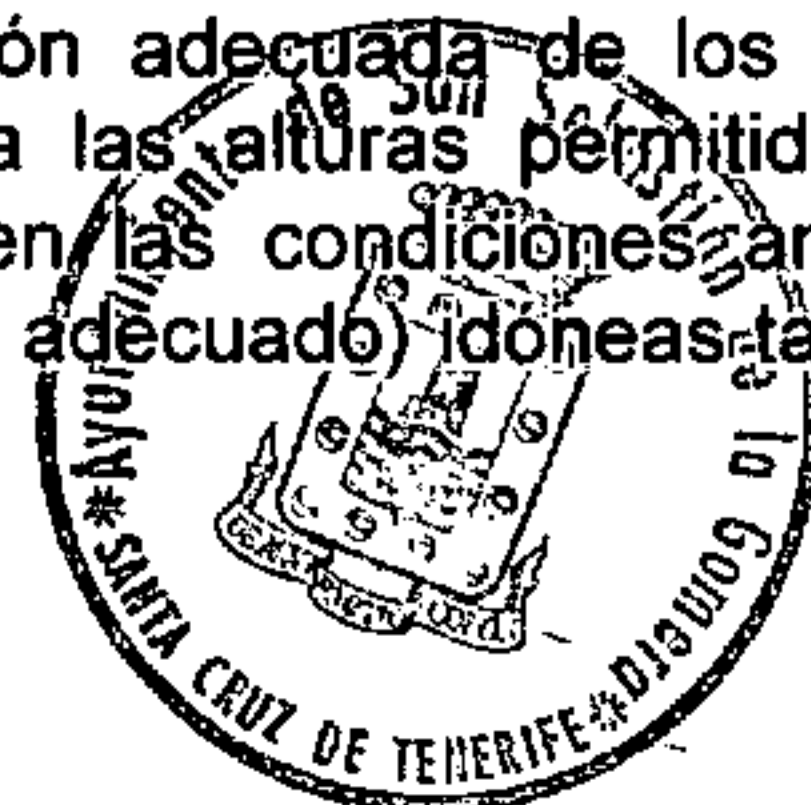




Art. 1.2.2.

**Criterios generales de ordenación de los sectores.**

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:
  - a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
  - b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
  - c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición, en su caso.
  - d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
  - e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
  - f) La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.
  - g) Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los ancho de calles y plazas, en relación a las alturas permitidas de las edificaciones, para que se den las condiciones ambientales (nivel de soleamiento o umbria adecuado) idóneas tanto en las calles como en las viviendas.





- h) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
- i) Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua, dimensionadas a razón de 1 m<sup>3</sup> por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de los mismos y de la red de conexión.

Art. 1.2.3. Condiciones generales de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.
3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles.
6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.





7. La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno.

**Art.1.2.4. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.**

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.
2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas, debiendo justificar suficientemente en el instrumento de planeamiento parcial la elección de destinarlos a Plazas.
3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.
4. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.
5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

**Art. 1.2.5. Dotación de aparcamientos.**

1. La dotación mínima de aparcamientos se situará fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan estas Normas para cada uso y tipología.







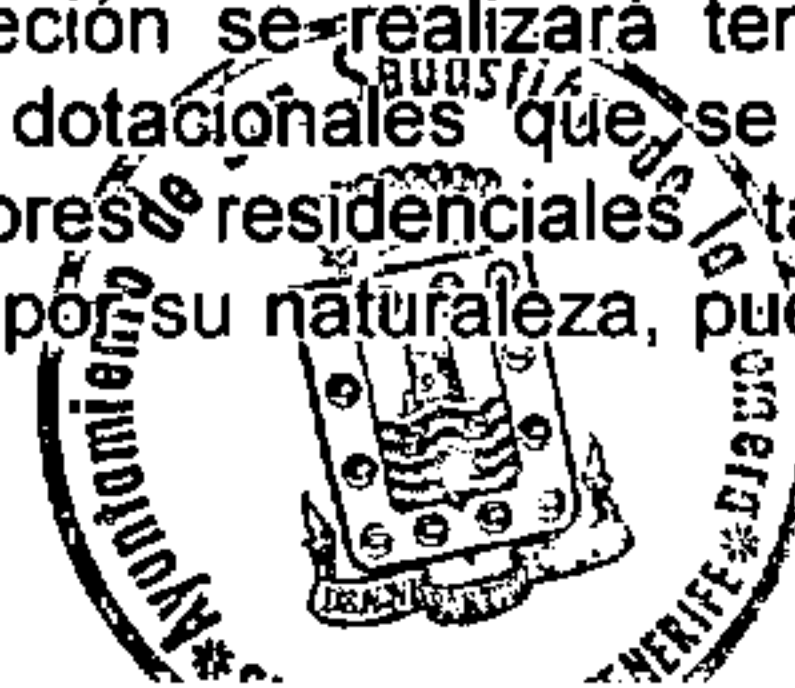
2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos.
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.

Art. 1.2.6. Reserva de suelo para Sistemas Generales.

1. En las fichas respectivas de los citados sectores, en su caso, se contienen las determinaciones superficiales y las instrucciones sobre tales reserva de suelo, así como -en su caso- la definición del destino concreto de los Sistemas Generales que establece el Plan General.
2. En los Planos de Ordenación pormenorizada se contiene la ubicación o situación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están adscritos. Tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de la definición de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolla la ordenación. En otro caso, será el Plan Parcial -de acuerdo a los criterios e instrucciones de este Plan General- quien deberá concretar el destino y la ubicación del Sistema General que se adscribe al sector.

Art. 1.2.7. Reserva de suelo para Dotaciones y espacios libres públicos.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y espacios libres públicos de carácter local, sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y en el capítulo siguiente. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita.
2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de los sectores para los que las fichas de los sectores no determinan un destino dotacional específico. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contienen en estas Normas. En los sectores residenciales tal elección deberá realizarse entre los que, por su naturaleza, puedan o deban ser de





titularidad pública, y atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos.

3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas locales por los planes parciales deberá cumplir las reservas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito, la superficie edificable o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido.





## TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

### CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

#### Art. 2.1.1. Ámbitos de gestión.

1. Son ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable, que se delimitan en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes.
2. Podrán delimitarse nuevas unidades de actuación mediante los procedimientos establecidos en la legislación urbanística, cuando se justifique tal necesidad y así lo acuerde el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.

#### Art. 2.1.2. Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación en suelo urbano se delimitan conforme a los requisitos y para cualquiera de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
2. Las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas siempre que se garantice la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y se refieran a un conjunto de parcelas que reúnan características homogéneas en cuanto a su tipología y grado de ocupación, o bien pertenezcan a la misma titularidad.
3. Los instrumentos de gestión urbanística podrán realizar reajustes del ámbito delimitado por el planeamiento, siempre que se justifique suficientemente su necesidad y se facilite con ello el desarrollo de la unidad. Tales reajustes del ámbito no podrán desvirtuar el sentido de la ordenación, ni afectar de forma negativa a cualquiera de los propietarios incluidos en la unidad, salvo que se obtenga la conformidad de los mismos.  
En todo caso se admitirán dichos reajustes cuando supongan una variación del 5% -en más o en menos- de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento.





4. Cuando las unidades de actuación delimitadas provienen del planeamiento general que se revisa y su desarrollo se encuentra en proceso de ejecución, se determina el régimen transitorio para su gestión urbanística, salvo que en la ficha correspondiente se establezcan expresamente otras determinaciones.

Art. 2.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable.

1. Los Sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.
2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del ámbito que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el punto 1 del artículo anterior, atendiendo a las instrucciones -en su caso- que realice el Plan General.

Art. 2.1.4. Sistemas de Ejecución.

1. Las Unidades de Actuación y los Sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución público o privado que se determine expresamente o conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos anexo a estas Normas.
2. El Sistema de Ejecución pública previsto como prioritario por este Plan General, es el Sistema de Cooperación.
3. Además, también se prevé la posibilidad de que la gestión urbanística se lleve a cabo mediante las figuras sustitutorias o complementarias del Convenio Urbanístico y de la Ocupación Directa, en los supuestos y condiciones recogidos en estas Normas, y de acuerdo a la regulación y a los procedimientos contenidos en la legislación urbanística.
4. Cuando se delimite una unidad de actuación con posterioridad al Plan General, bien por el planeamiento de desarrollo o por el procedimiento establecido para ello, deberá optarse entre los sistemas de ejecución pública o privada, especificando en este caso el concreto sistema de actuación elegido.







5. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o en un sector urbanizable quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afección en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de forma previa al inicio de cualquier proceso para su desarrollo.

**Art. 2.1.5. Sustitución del Sistema de Ejecución y Ejecución forzosa.**

1. El sistema de ejecución previsto por el planeamiento podrá ser sustituido por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose en todo caso a las disposiciones y a los trámites establecidos para ello por la legislación urbanística aplicable.
2. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de ejecución en aquellos supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos o de desistimiento de los propietarios, en su caso, cuando así lo determine la legislación urbanística aplicable y mediante el procedimiento del Sistema de Ejecución forzosa.

**Art. 2.1.6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución privada.**

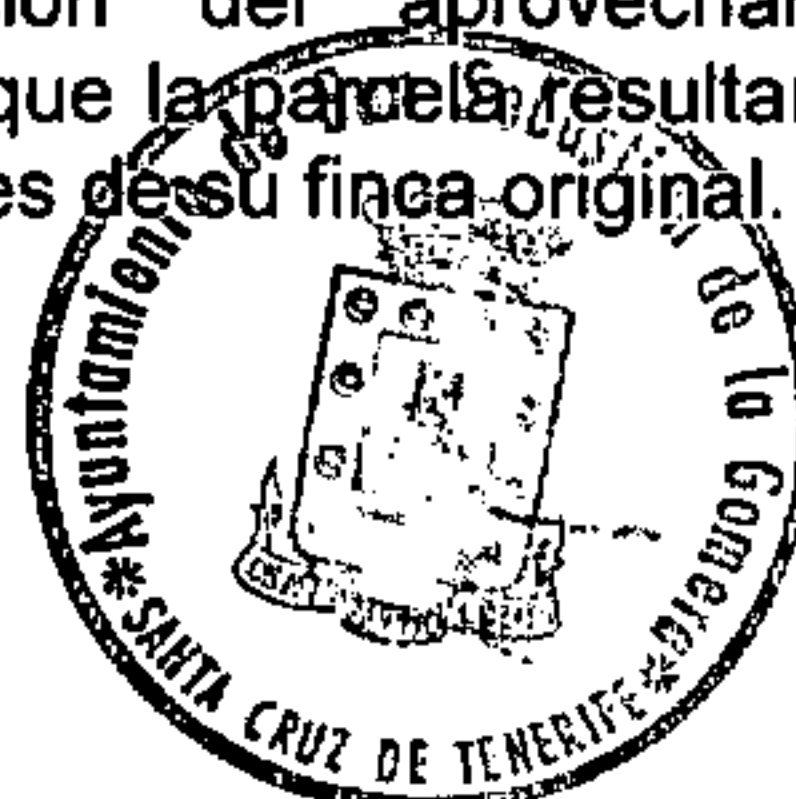
1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable o de una unidad de actuación por los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privada, se contienen -en su caso- las instrucciones y los plazos para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los números siguientes.
3. En las unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable, salvo que la ficha correspondiente contenga otras determinaciones, se deberán presentar de forma conjunta el Proyecto de Urbanización y el instrumento de gestión que corresponda según el Sistema.





### Aplicación del Sistema de Cooperación.

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en un sector o en una unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y sufragan los gastos de urbanización, siendo el Ayuntamiento el que ejecuta las obras de urbanización, salvo el supuesto de propietario único regulado en este mismo artículo, procediéndose a la reparcelación de los terrenos a través del instrumento de gestión pertinente para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución del mismo, salvo que se declare innecesaria la reparcelación.
2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el sector o Unidad de Actuación a través de Proyecto de Reparcelación, salvo que se declare expresamente como innecesaria de conformidad con los supuestos y el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
3. La totalidad de los gastos de urbanización y gestión serán a cargo de los propietarios afectados, salvo en las circunstancias señaladas en la legislación urbanística y con los criterios determinados en estas Normas, siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legalmente.
4. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determine por el Sistema de Cooperación, se contienen - en su caso- las especificaciones concretas para el desarrollo de tal sistema en el ámbito correspondiente.
5. En los casos en que resulte posible, el Proyecto de Reparcelación se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento.
6. Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que los propietarios puedan presentar propuestas de reparcelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.
7. En el Sistema de Cooperación, el Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución parcial de una Unidad de Actuación con respecto a la reparcelación global de la misma. En tal caso, cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha unidad, siempre que cumpla las cesiones y los costes de urbanización correspondientes, en función del aprovechamiento que le corresponde, y se justifique que la parcela resultante a adjudicarle se ubicará dentro de los límites de su finca original.





8. El Ayuntamiento también podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro que se proyecte, y se actúe de conformidad con los procedimientos legalmente previstos.
9. Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

**Art. 2.1.8. Reparcelación.**

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir de forma equitativa los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el planeamiento, incluido el que corresponda al Ayuntamiento. Dicho objeto podrá limitarse a cualquiera de las anteriores finalidades e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.
2. Para llevar a cabo lo anterior, el Proyecto de Reparcelación determina la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable.
3. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en la legislación urbanística aplicable, o -en su caso- en este Plan General, según su objeto y finalidad, así como lo que resulte necesario para su inscripción registral.
4. En las condiciones y con los requisitos establecidos legalmente, la reparcelación podrá llevarse a cabo mediante los procedimientos abreviados reconocidos en la legislación urbanística aplicable.

**Art. 2.1.9. Sistema de Expropiación.**

La expropiación se aplicará exclusivamente para la obtención del suelo destinado a sistemas generales, espacios libres públicos y dotaciones públicas, cuando no se adscriban a unidades de actuación o sectores. Se exceptúan de lo anterior los supuestos en los que tales terrenos se obtengan por ocupación directa, por el cumplimiento de los deberes de





cesión para adquirir el aprovechamiento urbanístico o por la utilización de cualquier otra fórmula prevista legalmente.

**Art. 2.1.10. Ocupación Directa.**

La Ocupación Directa podrá utilizarse para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales, espacios libres públicos y a dotaciones públicas, en sustitución de la expropiación, siempre que se den los requisitos legalmente previstos para ello. El procedimiento, las condiciones y los efectos de la ocupación directa serán los establecidos en la legislación urbanística aplicable. También podrá emplearse en los supuestos legalmente contemplados.

**Art. 2.1.11. Convenios urbanísticos incorporados al Planeamiento.**

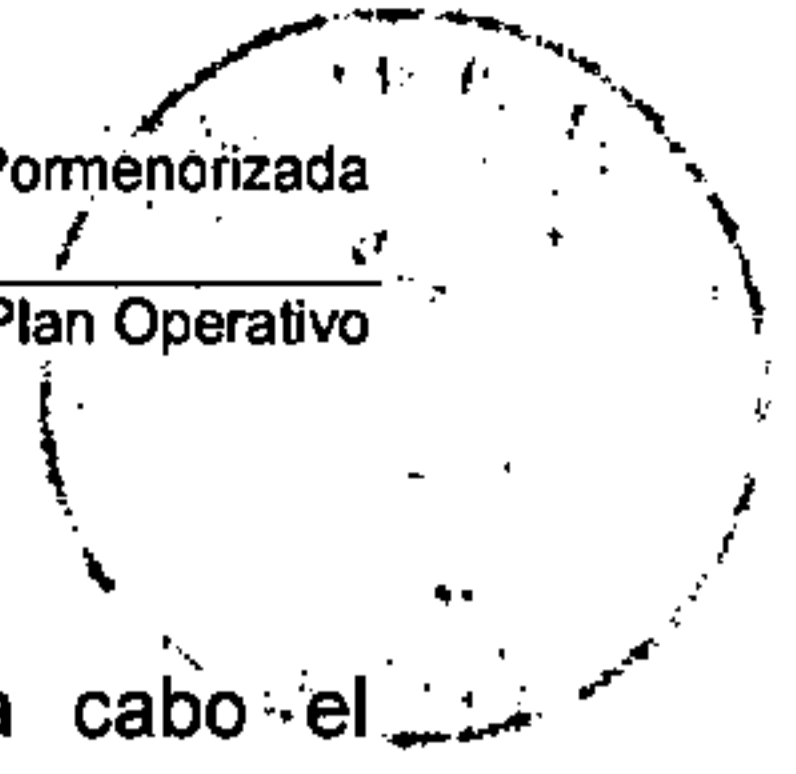
1. El Plan General incorpora en su documentación un Anexo de Convenios Urbanísticos, donde se incluyen los convenios suscritos con anterioridad o durante el período de elaboración y aprobación del mismo.
2. Tales Convenios Urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.
3. Cuando así se determina en la ficha correspondiente a la unidad de actuación o sector de que se trate, los Convenios Urbanísticos implican la innecesariedad de desarrollar otro Sistema de Ejecución, ya que su propio contenido tiene el alcance exigible a un instrumento de gestión, en relación a las características de la unidad o sector correspondiente.
4. La incorporación de tales Convenios Urbanísticos a la documentación del Plan General, de forma previa a un trámite de información pública, supone el cumplimiento del principio de publicidad.

**Art. 2.1.12. Convenios Urbanísticos de gestión.**

1. Cuando así lo proponga el propietario único o la totalidad de propietarios de una unidad o un sector, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos –previos los trámites administrativos oportunos y procedimientos establecidos legalmente– con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector, siendo innecesaria la tramitación del instrumento de gestión siempre que el Convenio cumpla con el



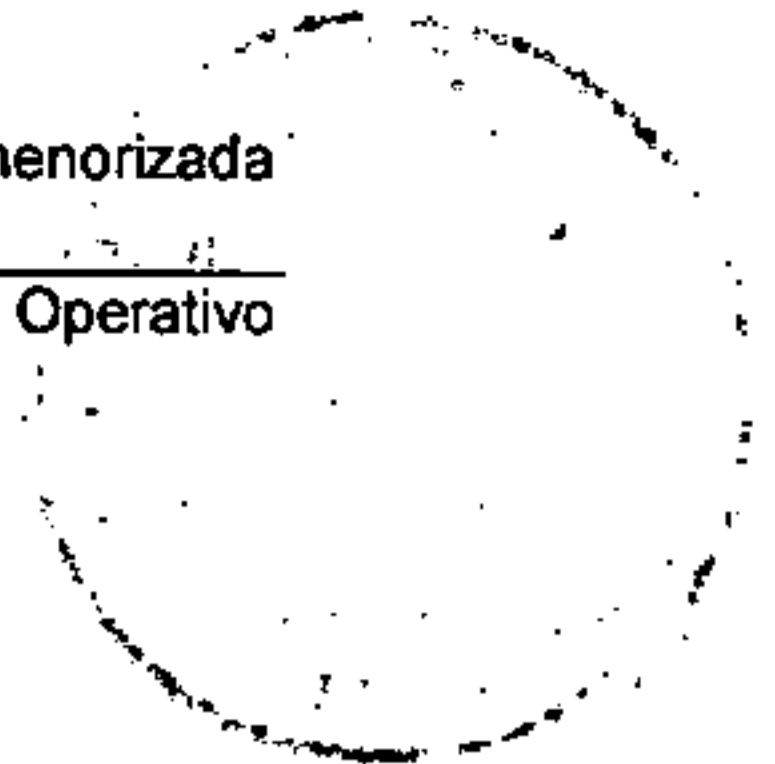




contenido mínimo necesario para ello y se lleve a cabo el procedimiento legalmente establecido.

2. En este caso, el Convenio Urbanístico tendrá carácter jurídico administrativo y deberá someterse necesariamente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, de forma previa a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que se hayan incorporado al documento de este Plan General de forma previa a someterse a información pública.
3. Para este supuesto, el contenido mínimo del Convenio Urbanístico será el siguiente:
  - Descripción de las fincas, con certificado registral de titularidad y cargas.
  - Bases y criterios de gestión y ejecución.
  - Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación prevista por el planeamiento, con definición del aprovechamiento urbanístico que le corresponde.
  - Obras de urbanización y programación temporal de las mismas.
  - Estatutos de Entidad Urbanística, salvo en el caso de propietario único.
  - Distribución de beneficios y de las cargas, en su caso, y determinación de las cesiones correspondientes al Ayuntamiento, con descripción de la adjudicación de parcelas resultantes.
  - Determinación de las cargas urbanísticas de las parcelas resultantes.
  - Garantías y obligaciones de los propietarios.
  - Procedimiento de liquidación final de la actuación.
  - Los planos referidos al ámbito, fincas aportadas, parcelas resultantes, ordenación prevista y obras de urbanización.
4. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante el pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir además la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.





## TÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### Art. 2.2.1. Parcelaciones y Segregaciones.

1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano incluido en unidades de actuación o en sectores del suelo urbanizable si no es en ejecución del correspondiente instrumento de gestión urbanística.
3. En todo caso, las parcelaciones y segregaciones estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la sectorial que pueda resultar de aplicación.

### Art. 2.2.2. Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los capítulos correspondientes del Título Quinto de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas -en su caso- en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Parciales que incluyan tales elementos o por los Planes Especiales que se formulen para su ejecución.
3. Salvo aquellos que ordena directamente el Plan General, los elementos de sistemas generales adscritos a los sectores de suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen tales sectores, sin perjuicio de la facultad de la Administración Pública para acometer directamente su ejecución si circunstancias debidamente motivadas lo aconsejaren, previa formulación de los proyectos técnicos correspondientes.
4. Los elementos de sistemas generales viarios interiores a las áreas del suelo urbano requieren previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Parcial o Especial, sin perjuicio de la misma facultad de la Administración recogida en el apartado anterior.





Art. 2.2.3.

Obras ordinarias de urbanización.

1. Las obras ordinarias de urbanización son aquellas que es necesario ejecutar según la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación o Sector.
2. La obtención del suelo afectado por una obra ordinaria de urbanización, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, o bien por expropiación u ocupación directa.
3. Los costos de dichas obras ordinarias podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales y previo el expediente administrativo correspondiente.

Art. 2.2.4.

Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento.

1. En los sistemas de ejecución privada y en el de cooperación, el plazo para presentar ante el Ayuntamiento el pertinente Proyecto de urbanización y el instrumento de gestión urbanística, es de un año contado a partir de la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación pormenorizada, salvo que las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, los convenios urbanísticos o el planeamiento de desarrollo establezcan uno distinto, o en los supuestos específicos contemplados en estas Normas.
2. En cualquier sistema de ejecución, el plazo para la cesión efectiva de los terrenos dotacionales de cesión, y para cumplir -en su caso- con el deber de urbanización, será como máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, salvo que se establezca otro distinto en este Plan General, en convenios urbanísticos o en el planeamiento de desarrollo.
3. En el supuesto de ejecutarse el planeamiento a través del sistema de concierto, los plazos para cumplir con las obligaciones urbanísticas serán los que se establezcan en el pertinente convenio urbanístico y no podrán ser mayores que los máximos previstos en este artículo, que serán de aplicación subsidiaria en su caso.
4. El plazo para solicitar licencia de edificación en terrenos incluidos en una unidad de actuación será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística y del Proyecto de Urbanización, salvo que en el instrumento de ordenación remitida se establezca otra determinación. Igual plazo se aplicará cuando se trate de terrenos de suelo urbano sujetos al Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle.





5. El plazo para solicitar licencia de edificación en terrenos incluidos en un sector de suelo urbanizable será el que establezca el instrumento de planeamiento de desarrollo, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, salvo los plazos establecidos expresamente para determinados sectores turísticos en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos anexo a estas Normas.
6. Para solicitar licencia de edificación en el suelo urbano consolidado no incluido en unidades de actuación ni sujeto a planeamiento especial o a Estudio de Detalle se establece el plazo de ocho años a partir de la entrada en vigor de este Plan General.

**Art. 2.2.5. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.**

1. En el suelo que cuente con ordenación pormenorizada y una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y en su caso, el instrumento de gestión urbanística que corresponda, podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del instrumento de gestión, si éste fuera necesario.
  - b) Que la infraestructura básica de la etapa de urbanización en la que se encuentre la parcela esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios, lo que deberá expresarse en la licencia de edificación y garantizarse en la forma en que estime la Administración Municipal.
  - c) Que, igualmente, se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación se encuentre finalizada la ejecución de los espacios libres públicos que estén adscritos a la etapa de urbanización correspondiente, según se determine en el Proyecto de Urbanización.
  - d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - e) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela de que se trate.



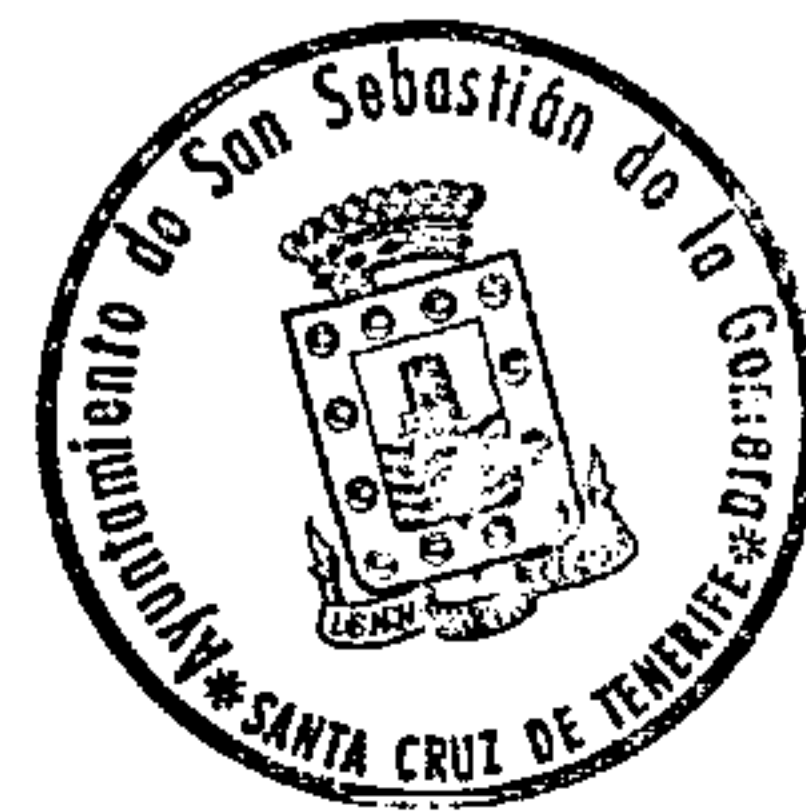




2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a parcelas:
  - a) Explanación.
  - b) Saneamiento.
  - c) Encintado de bordillos y base del firme.
  - d) Capa intermedia asfáltica del firme.
  - e) Red de distribución de agua.
  - f) Red de alumbrado público.
  - g) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
  - h) Acometidas de servicio a terrenos para dotación de equipamiento.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, y el resto de los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiera prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.
5. Los requisitos y deberes anteriores deberán consignarse con idéntico contenido en los documentos que se otorguen sobre cuantos negocios jurídicos se celebren, cuando impliquen la transmisión o concesión de facultades o derechos sobre el uso, disfrute, disposición o dominio de la parcela y de todo o parte de la edificación a realizar en ella.

**Art. 2.2.6. Clases de Proyectos de ejecución.**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases genéricas:
  - a) De urbanización.
  - b) De edificación.
  - c) De otras actuaciones urbanísticas.
  - d) De actividades e instalaciones.

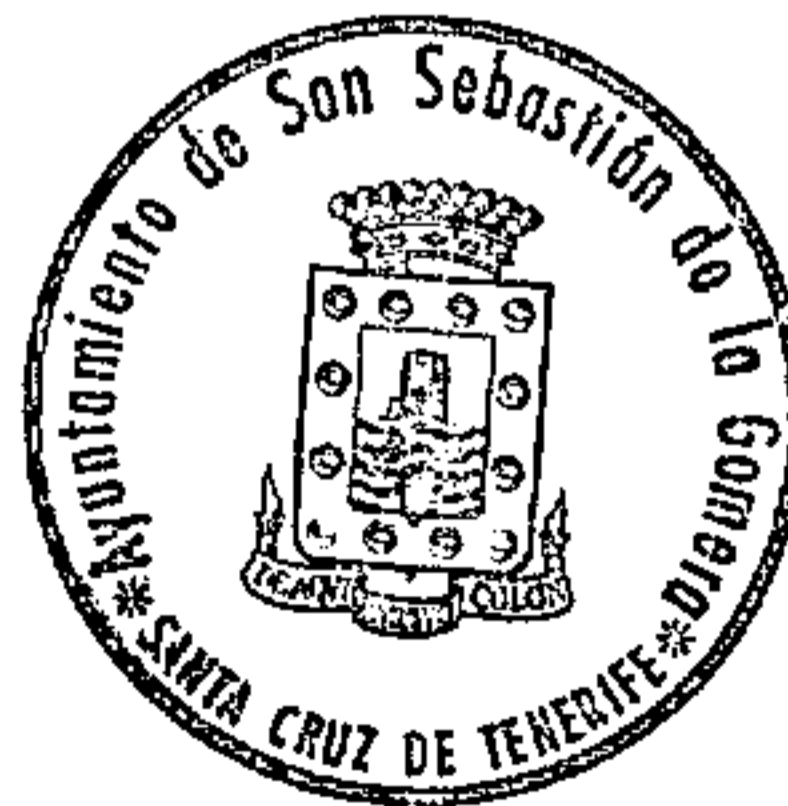




2. Las Ordenanzas Municipales podrán determinar, diferenciar y regular los tipos de proyectos de ejecución que resulten según su objeto, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en estas Normas.

Art. 2.2.7. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y, en su caso, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo y Ordenanzas Municipales.





## TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

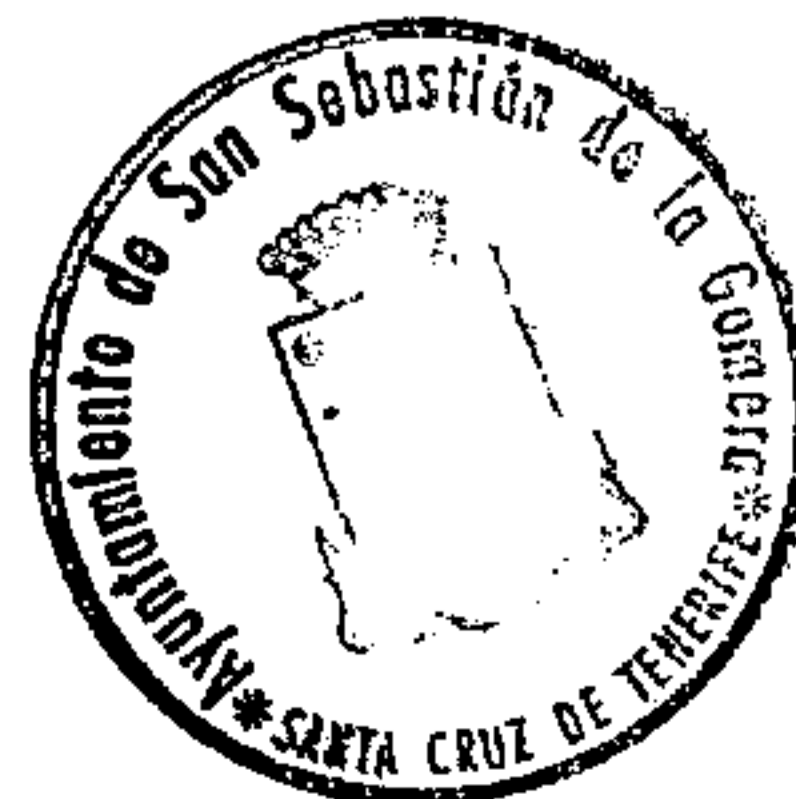
### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 3.1.1. Patrimonio objeto de protección.

A los efectos de las determinaciones contenidas en este Plan General, se entiende por Patrimonio el conjunto de los elementos y espacios de valor natural protegidos legalmente, y de los bienes y lugares que constituyen la identidad histórica, arquitectónica, ambiental y cultural, del municipio que comprenden los espacios, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos, edificios y elementos característicos del proceso de formación urbana, de su memoria colectiva y de sus valores culturales, arqueológicos y etnográficos.

#### Art. 3.1.2. Normativa e instrumentos de protección y ordenación.

1. Las edificaciones catalogadas por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera, por el Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera y por el Plan Parcial Bahía de Avalos se registrarán por la normativa de cada una de los citados planes.
2. La protección, conservación y mejora del Patrimonio se formula mediante las condiciones y determinaciones contenidas en este Plan General y en la legislación aplicable, que serán desarrolladas por el Catálogo de Protección y los Planes Especiales de Protección, en su caso, en cuanto a los bienes de carácter arquitectónico y urbano, y a los ámbitos determinados en estas Normas.
3. Los espacios naturales protegidos legalmente y los bienes declarados de interés arqueológico, etnográfico o cultural se registrarán por su legislación específica y por los instrumentos que desarrollen su ordenación, siendo de aplicación supletoria las presentes Normas.





### Catálogo de Protección.

1. En desarrollo del presente Plan General se redactará y tramitará un Catálogo de Protección, que deberá atender para su formulación al Documento de información, a la planimetría de ordenación y a las determinaciones de este Plan General, que podrán ser clarificadas y/o concretadas en los aspectos que se consideren oportunos.
2. El Catálogo de Protección tiene por objeto la descripción de las características, circunstancias y, en su caso, actuaciones a realizar sobre edificios, conjuntos, lugares, elementos y ámbitos con específicos valores arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos, arqueológicos, naturales, paisajísticos o de otra índole que se pretenda conservar o mejorar, debiendo distinguir entre los bienes y espacios culturales, arquitectónicos, urbanos y naturales.
3. En los planos de ordenación pormenorizada se señalan los edificios del patrimonio arquitectónico y otros recintos precatalogados por este Plan General, debiendo el Catálogo de Protección concretar, corregir o ampliar su contenido y proceder a la regulación pormenorizada de las determinaciones de protección.
4. No serán objeto de regulación por el Catálogo de Protección los espacios naturales protegidos legalmente y los bienes declarados de interés cultural, arqueológico o etnográfico para los que se deban formular planes o programas de actuación.
5. El Catálogo de Protección deberá tramitarse para su aprobación dentro del año siguiente a la entrada en vigor de este Plan General.

## CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

### Art. 3.2.1. Patrimonio arquitectónico protegido.

El Patrimonio arquitectónico protegido lo constituyen los edificios y construcciones incluidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera, por el Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera y por el Plan Parcial Bahía de Avalos y las que se incluyan en el Catálogo de Protección, que deberá precisar el nivel de protección de los mismos según lo dispuesto en el artículo siguiente.







Art. 3.2.2.

Niveles de protección del patrimonio arquitectónico.

El Catálogo de Protección podrá determinar los siguientes niveles de protección, atendiendo al valor y carácter del objeto protegido:

a. Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

- Nivel 1 (Protección integral 1).

Comprende todos aquellos edificios que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen del casco. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.

- Nivel 2 (Protección integral 2).

Incluye las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

b. Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

- Nivel 3 (Protección ambiental 1).

Comprende las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse, por su aportación al ambiente urbano, siendo su interior de valor secundario o de mal estado de conservación, por lo que sólo se protegen la fachada y el volumen.

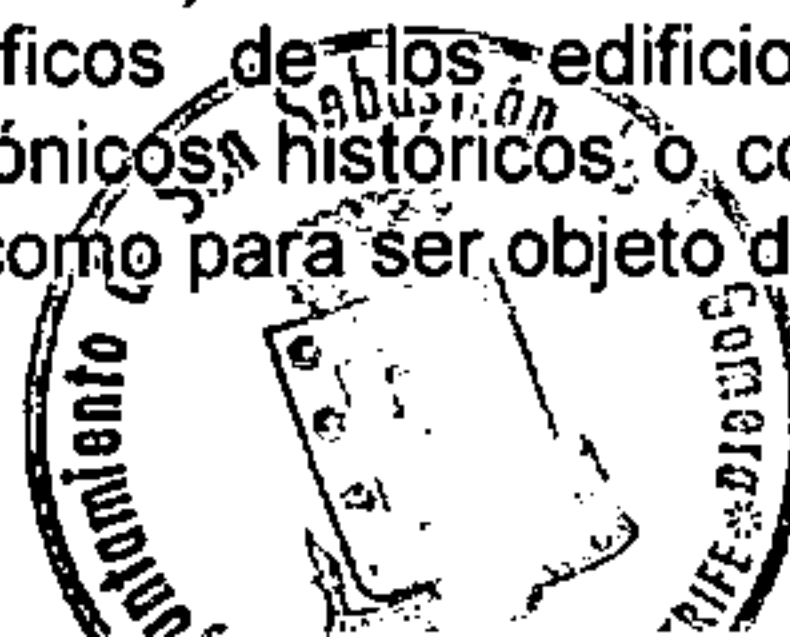
- Nivel 4 (Protección ambiental 2).

Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano característico, pero en los que se da un desequilibrio de altura con los colindantes, por lo que se permite aumentar una planta (remonta) manteniendo la fachada original.

c. Parcial:

- Nivel 5 (Protección parcial).

Protege elementos específicos de los edificios, los cuales presentan valores arquitectónicos, históricos, o constructivos, lo suficientemente relevantes como para ser objeto de protección.





Art. 3.2.3.

#### Protección de parcela.

1. El nivel de protección del edificio afecta, asimismo, a los espacios no edificados de la parcela en que se localiza, que estén conformados por la edificación que se protege, salvo que en las instrucciones particulares que se contienen en las fichas se establezca otra cosa.
2. No podrá procederse al incremento de la edificación sobre el resto de la parcela, salvo en los niveles 2, 3 y 4 cuando tal incremento sea necesario para el uso al que vaya a destinarse la edificación y no se derive de ello una alteración del carácter y tipología de la edificación protegida.

Art. 3.2.4.

#### Régimen de usos.

Con la finalidad de fomentar la conservación edificatoria se liberalizan las condiciones de uso de los edificios protegidos en cualquiera de los niveles previstos, con las limitaciones establecidas en el artículo que regula la sustitución de equipamientos existentes, y salvo aquellos usos prohibidos por estas Normas. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado previamente por el Cabildo Insular.

Art. 3.2.5.

#### Condiciones generales de las obras en edificios protegidos.

1. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos del edificio.
2. Se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar.
3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.
4. En todos los niveles de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que, además de las cualidades específicas que define cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.





Art. 3.2.6.

Definición de los tipos de obra permitido.

Sin perjuicio de que establezcan ulteriores especificaciones para cada uno de los grados de protección, los catálogos determinarán las intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación permitidas en las unidades catalogadas, según las definición que a continuación se indican:

a. Medidas de conservación:

Son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

b. Intervenciones de restauración:

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

c. Intervenciones de consolidación:

Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso al que sea destinado.

d. Intervenciones de rehabilitación:

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

e. Intervenciones de remodelación:

Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Art. 3.2.7.

Obras permitidas en los distintos niveles de protección.

Las obras permitidas para cada edificación se indicarán en las instrucciones de las fichas del Catálogo de Protección o -en su caso- por remisión a la normativa general que éste contenga.





### Casos de ruina o derribo.

En caso de ruina o derribo de edificios catalogados se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico y al planeamiento insular.

#### Art. 3.2.9. Supresión de elementos añadidos.

En cualquiera de los niveles de protección, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias, cuando la conveniencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto.

#### Art. 3.2.10. Régimen de los Edificios precatalogados.

Los edificios precatalogados que se determinan en los planos de ordenación pormenorizada, hasta tanto se concrete y defina su régimen por el Catálogo de Protección, estarán sujetos a la regulación contenida en este Título, y en los siguientes cuando le sean de aplicación, permitiéndose transitoriamente obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento.

#### Art. 3.2.11. Condiciones para las edificaciones precatalogados.

Hasta tanto entre en vigor la normativa que contenga el Catálogo de Protección, las obras de edificación se ajustarán a las siguientes condiciones específicas:

##### a) Composición de la fachada

- Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de los huecos de las fachadas.
- La anchura mínima de la puerta de acceso al portal del edificio será de 1,5 metros y la relación alto/ancho de la misma estará entre los valores 1,6 y 2.
- Si existen otras puertas en la planta baja, su anchura mínima se fija en 1,20 metros y la altura se fijará por la del portal, teniendo que estar la relación alto/ancho entre 1,6 y 2.
- Se exceptúan las puertas de garaje, cuyo ancho puede ser de 3 metros.







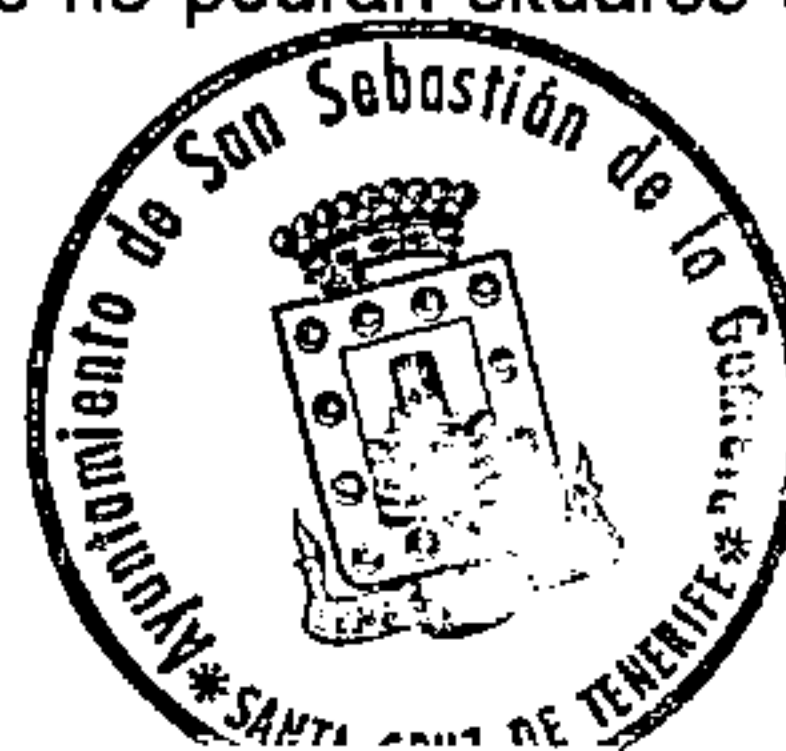
- Las dimensiones mínimas de los huecos de planta de piso, o de ventanas en plantas bajas, se establecen en 1,20 metros para el ancho y una relación alto/ancho comprendido entre los valores 1,4 y 1,6. Si se tratara de puertas, balcones y similares, esta relación no incluye la parte equivalente al antepecho.
- Los dinteles de los huecos en cada planta estarán a la misma altura. Sólo en el caso de la existencia de semisótano podría la altura del dintel del portal no coincidir con el de las ventanas de planta baja. Los huecos del semisótano tendrán el mismo ancho que las ventanas de planta baja.

b) Materiales en fachadas

- Los materiales de revestimientos de la fachada serán de enfoscado liso o aplacados en piedra natural.
- Toda la carpintería exterior debe ser de madera, pintada en color verde o marrón o barnizada en tono oscuro.
- Las ventanas podrán tener tapaluces detrás de las cristaleras o delante, pero no se permite en ningún caso el empleo de persianas enrollables de varillas de madera que no utilizan ni guías, ni cajetín, tratándose más bien de cortinas enrollables.
- Las cristaleras de las ventanas estarán descompuestas por varillas de un máximo de 3 cms. de ancho, de modo que cada cristal tenga sus dimensiones menores que 40x40 cm.. Podrán ser de guillotina o abatibles.
- Los huecos de ventanas cuya parte baja está a una altura inferior a 0,90 metros de nivel del piso tendrán un antepecho, situado al menos a esa altura, de cerrajería o de madera. En este último caso el antepecho podrá ser ciego.

c) Composición de la planta

- La geometría elemental en la distribución, es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional. De aquí, que deba cumplirse:
- El núcleo de comunicación vertical (caja de escaleras y ascensores) deberá situarse, como mínimo a una distancia de cuatro metros de la línea de fachada y preferentemente en la zona central de la parcela.
- Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.





d) Altura de la edificación

- La relación entre la altura de la planta baja y la altura de la planta piso, no podrán nunca superar el valor 1,25 en los casos en los que se pretenda igualar la altura enrasando la cornisa con los edificios colindantes, de modo que el incremento en la altura del edificio se debe repartir entre las plantas manteniendo el valor anterior.
- En estos supuestos no regirá la altura máxima establecida para las alturas libres de las plantas.

e) Cubiertas de los edificios.

- Las cubiertas de los edificios se resolverán, al menos, en un 75% de su superficie mediante cubierta inclinada, rematada con teja árabe o curva o bien con teja francesa o plana, y con una pendiente máxima de 35° y mínima de 15%.
- La altura de la cumbrera no podrá sobrepasar en más de 2,00 metros la cara superior del último forjado, o la línea de cornisa o alero.
- Las cubiertas inclinadas de tejas se rematarán:
  - Mediante cornisas constituidas por dos o tres capas de tejas embutidas o por una pieza pétrea, cuyo vuelo máximo será igual al canto de dicho elemento.
  - Mediante un parámetro vertical, en cuyo caso el final del faldón deberá acusarse en fachada mediante una cornisa pétrea artificial o natural, o de madera, cuyo vuelo será igual a 1,5 veces el canto de dicho elemento de remate.
- No se permite que el alero de teja tenga su cumbrera a una altura menor de 2,00 metros sobre la cota del alero.

f) Cuerpos volados

Además de lo prescrito en el capítulo 3 del Título Cuarto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Los cuerpos volados acristalados (miradores) se realizarán en cerrajería o carpintería de madera, no con perfiles de aluminio.
- Los balcones tendrán el antepecho de cerrajería o de madera. En este último caso el antepecho podrá ser ciego.
- El forjado en voladizo no podrá terminarse ortogonalmente, sino que debe descomponerse, de manera tal, que entre la línea superior o inferior extremas, se produzca un ángulo de menos de 45°.





## ARTÍCULO 3. ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS

### Art. 3.3.1. Espacios, vías y elementos urbanos protegidos.

Son espacios y elementos urbanos protegidos aquellos lugares, ambientes y elementos que se incluyan en el apartado correspondiente del Catálogo de Protección. Las vías en las que pervive el ambiente urbano característico de un núcleo, podrán ser también objeto de protección.

### Art. 3.3.2 Condiciones de los espacios, vías y elementos urbanos protegidos.

1. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia y características del bien protegido.
2. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.
3. En el caso de los espacios y vías urbanos que se protegen, si se produjesen obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original y deberá respetar en lo posible la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
4. La inclusión de un espacio urbano en el apartado correspondiente a Espacios y Elementos Urbanos del Catálogo de Protección, supone la conservación de su entorno inmediato y del ambiente que genera, y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.
5. Los espacios y elementos urbanos deberán cumplir las condiciones de uso propias de aquél para el que han sido previstos, siempre y cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. El mobiliario urbano a instalar en los espacios y vías protegidas deberá estar incluido en programas, planes o proyectos que estudien su adecuación al entorno y al ambiente urbano que se protege.
6. Los jardines interiores incluidos en el Catálogo de Protección deberán ser conservados y protegidos. Cualquier actuación que se pretenda realizar en los mismos requerirá la licencia municipal.





7. Las zonas donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.







## TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 4.1.1. Capacidad para edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar, esté condicionado en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. En cada clase de suelo se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el correspondiente Título de estas Normas que desarrolla el régimen urbanístico correspondiente, según lo que se determine en los documentos de este Plan General y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial y en el planeamiento insular o territorial.

#### Art. 4.1.2. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.
2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:
  - a) En relación a la parcela.
  - b) Edificabilidad y aprovechamiento.
  - c) Condiciones particulares de las diferentes tipologías.





### Tipologías edificatorias.

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

- a) **Alineada a vial (AV)**  
Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a la profundidad del fondo edificable en el que se sitúe la alineación interior. Las edificaciones alineadas a vial podrán adosarse unas a otras formando fachadas continuas (edificación cerrada) o bien dejar espacios libres entre ellas del modo que se determine en las condiciones particulares.
- b) **Abierta en bloque (AB)**  
Es aquélla en que la edificación se conforma por bloques situados de forma abierta dentro de la parcela y presentando fachada en todos sus frentes.
- c) **Ciudad Jardín (CJ)**  
Es la tipología que agrupa los diferentes supuestos o variantes de edificaciones aisladas de viviendas de carácter unifamiliar.
- d) **Transición/Rural (TR)**  
Es la tipología que recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación en el paisaje rural, vinculada principalmente a la residencia y que se sitúa en áreas de suelo urbano o en Asentamientos Rurales.
- e) **Industrial (ID)**  
Son las edificaciones de uso industrial. Se disponen aisladas o adosadas a algunos de sus linderos, según los diferentes supuestos que determinan estas Normas.
- f) **Equipamientos, Dotaciones e Infraestructuras.**  
Las edificaciones de equipamientos y dotaciones (E) y de Infraestructuras (IF), deben tener un tratamiento específico en cuanto a las condiciones generales y particulares de la tipología en la que se desarrollen. Por ello, en determinados preceptos contenidos en este Título se realizan especificaciones en cuanto a las condiciones que deben aplicarse a dichas edificaciones singulares. En el caso de equipamientos o infraestructuras de titularidad privada, si no se determinan parámetros concretos por la singularidad de la actividad a desarrollar, deberá formularse un Estudio de Detalle.
- g) **Edificaciones con tratamiento específico.**  
En los Planos de Ordenación pormenorizada también se señalan las parcelas en las que la edificación tiene un tratamiento singular respecto a su tipología, que se concreta en la ficha correspondiente al área de que se trate.

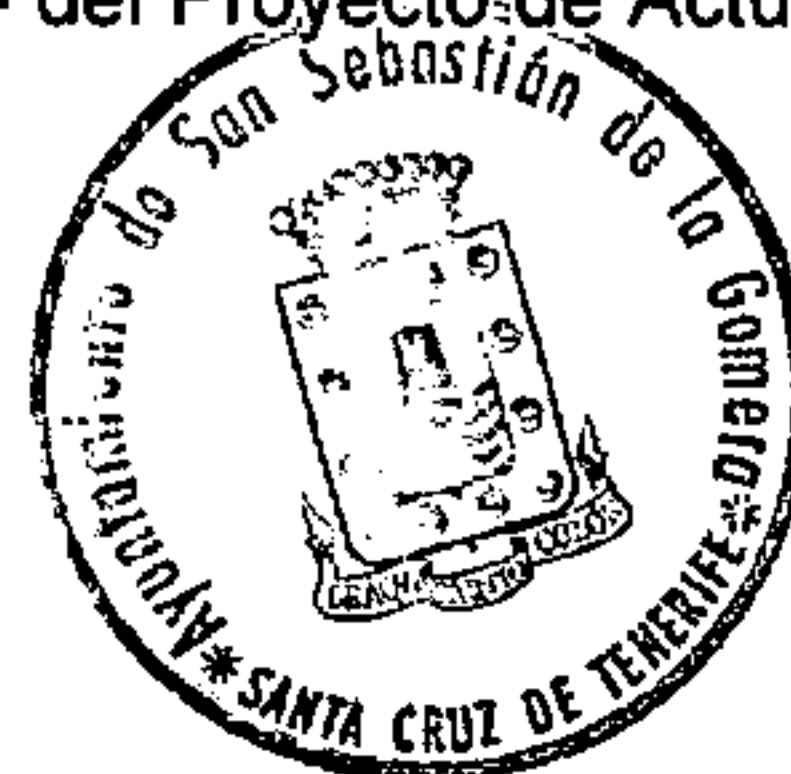




Art. 4.1.4.

#### Aplicación de las condiciones de la edificación.

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
2. Cuando así se establezca en los Planos de Ordenación pormenorizada, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes Fichas del ámbito de que se trate.
3. En los Ámbitos en los que se mantiene en su totalidad o en parte la ordenación establecida por un Plan Parcial o Especial aprobado, las edificaciones deberán cumplir las instrucciones y determinaciones que contenga la ficha del área correspondiente y –en su caso- las determinaciones establecidas en el documento de planeamiento al que se remite la ordenación del ámbito.  
Cuando las normas u ordenanzas de dicho planeamiento de desarrollo contengan remisiones a documentos de planeamiento generales revisados por este documento, se considerarán sustituidos por las determinaciones de este Plan General. De existir inconcreción o contradicción, deberá tramitarse un Estudio de Detalle y/o en su caso, modificación del planeamiento de desarrollo.
4. En los Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación subsidiaria las presentes Normas.
5. Las edificaciones catalogadas y precatalogadas, y las que se encuentren o resulten afectadas por la protección de aquéllas, deberán cumplir las condiciones que le sean aplicables según lo establecido en estas Normas y las que contenga el propio Catálogo.
6. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas y en las Normas Urbanísticas Generales que regulan el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten –en su caso- del Proyecto de Actuación o de la Calificación Territorial.





7. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas normativas u ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.
8. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización y la Ambiental y de Actividades Clasificadas.

**Art. 4.1.5. Dotación de aparcamientos.**

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de frente igual o superior a 12,80 metros y de más de 250 m<sup>2</sup> de superficie de parcela, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.
2. La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda.
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de oficinas, equipamiento privado o dotaciones.
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio y 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el resto de las categorías del uso comercial definidas en el Título siguiente.
  - 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas turísticas.
3. Al menos el 60% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el número anterior deberán ubicarse en plantas baja o de sótano.
4. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios catalogados y precatalogados, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.







5. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.
6. El Ayuntamiento podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de aparcamientos y en los que la tipología del edificio o su protección no permita la dotación de las plazas que serían exigibles por el nuevo uso. En estos supuestos, se podrán ubicar dichas plazas en garajes de explotación privada no vinculadas a viviendas o locales.
7. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo, aunque sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.
8. Para la implantación de usos especiales, de equipamientos privados relevantes, o para aquéllos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
9. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en las correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.
10. También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.





## TÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA

### Art. 4.2.1. Parcela. Definición y tipos.

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.
2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable, y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o a los que la desarrollen.
3. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo.
4. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

### Art. 4.2.2. Manzana.

Es la porción de suelo urbano, urbanizable o rústico de Asentamiento Rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan General o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

### Art. 4.2.3. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso.





Art. 4.2.4.

Segregación y agrupación de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.
2. No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las superficies definidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas o afectadas a construcciones o edificaciones existentes o autorizadas en ellas.
3. La segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad determinada por el planeamiento, que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.
4. Tampoco se permitirá la segregación de parcelas cuando los terrenos se encuentren incluidos en Unidades de Actuación, o en sectores de suelo urbanizable, salvo el supuesto de segregar la parte no incluida en sus ámbitos.

Art. 4.2.5.

Condiciones de posición y ocupación de la edificación.

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que determinan el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías y, en su caso, en las instrucciones de ordenación específica incluidas en las fichas de Ámbitos Urbanísticos, o en los documentos que regulan los Ámbitos de Ordenación Remitida o en los instrumentos de planeamiento que desarrolle este Plan General.
2. Estas Normas establecen una serie de elementos de referencia de la posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinantes para fijar el emplazamiento de la construcción. Estas variables pueden ser también referencias planimétricas o altimétricas derivadas de los Planos de Ordenación Pormenorizada de los núcleos o Áreas.

Art. 4.2.6.

Referencias planimétricas de las parcelas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas se mencionan las siguientes referencias planimétricas:





- a) **Linderos:** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

- b) **Alineación exterior o pública:** es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.
- c) **Alineación interior:** es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) **Alineación de fachada:** es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Podrá coincidir con la alineación exterior o pública.
- e) **Alineación virtual en la planta baja (soportales),** es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en la planta baja del mismo.
- f) **Alineación virtual en planta superior:** es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en las plantas superiores a la baja.

#### Art. 4.2.7. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

- a) **Rasante:** es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.
- b) **Cota natural del terreno;** es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) **Cota de suelo:** es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.







Art. 4.2.8.

Otras referencias de la edificación.

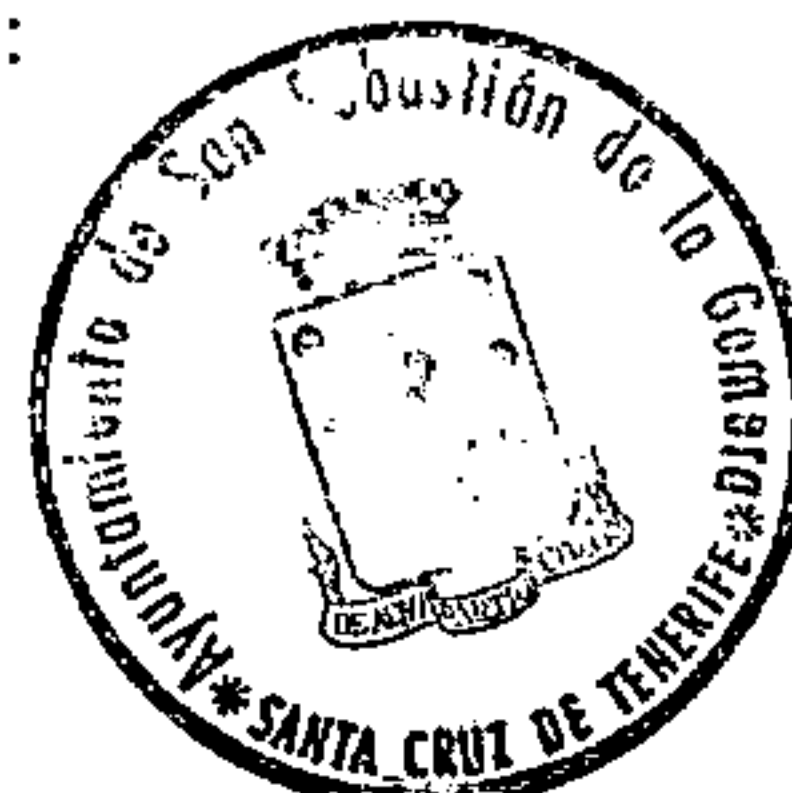
En la regulación de la edificación contenida en estas Normas se emplean también otras definiciones, que se señalan a continuación:

- a) Cerramiento: es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o espacios libres públicos, o entre aquéllas y el terreno no urbano.
- b) Plano de fachada: es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos volados.
- c) Medianera: es la pared lateral que señala el límite entre edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.
- d) Planta baja: es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio.
- e) Plantas superiores: son las plantas situadas por encima de la planta baja.

Art. 4.2.9.

Separación a linderos o retranqueos.

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.
2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se medirán las separaciones en la forma que mejor asimile los resultados a los de su entorno.
3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:





- a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior. Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
- b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

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

Art. 4.2.10. Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas.

Art. 4.2.11. Fondo edificable.

Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia de dicha profundidad máxima medida desde la alineación exterior o bien mediante su plasmación gráfica en los planos de ordenación pormenorizada.

Art. 4.2.12. Ocupación o superficie ocupada.

La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.

Art. 4.2.13. Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.





- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Art. 4.2.14. Ocupación del subsuelo.

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.
2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

Art. 4.2.15. Ocupación por construcciones auxiliares.

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, cuartos de aperos, pérgolas, invernaderos, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales. Sólo se permiten construcciones auxiliares en aquellas zonas y tipologías en las que se admitan expresamente.

Art. 4.2.16. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

Art. 4.2.17. Área de movimiento de la edificación.

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





Art. 4.2.18. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados.

Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la misma en la parcela, salvo las excepciones contempladas específicamente en esta normativa.

Art. 4.2.19. Adaptación topográfica.

1. Cuando por desniveles del terreno una parcela deba de presentar muros de contención visibles, su altura no podrá ser superior a 4,00 metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados (45°), siendo la dimensión mínima de los bancales 2,50 metros y estar necesariamente ajardinados. La separación a linderos establecida se medirá desde la coronación del muro de contención superior.
2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.
3. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito de ordenación ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de la superficie de las parcelas no edificadas, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas sin que ello produzca, en ningún caso, un aumento de la superficie edificable establecida.

### CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 4.3.1. Superficie edificada computable.

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.







3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; las plantas intermedias diáfanas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
4. Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura y sea posible desarrollar usos habitables (viviendas, comercios, oficinas, etc.). El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los admitidos para los sótanos.
5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.

Art. 4.3.2. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un sector, en su caso.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
  - a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, con relación a la parcela.
  - b) El coeficiente de edificabilidad.
  - c) El valor absoluto.
3. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo incluye la edificabilidad lucrativa privada y la asignada a los equipamientos privados. La edificabilidad de las dotaciones y equipamientos públicos no consume edificabilidad, siendo su edificabilidad la que se requiera para cumplir las funciones que demande.





#### Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de una vivienda o pieza, la superficie de su espacio que tiene una altura no inferior a 1,90 m. La superficie útil no incluye la ocupada por paramentos internos ni perimetrales, fijos o móviles; por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos de sección superiores a 100 cm<sup>2</sup>.
2. Cuando se establezca una superficie mínima útil para una vivienda o pieza se aplicarán los criterios de medición de los diferentes espacios reflejados en el artículo 4.3.1

#### Art. 4.3.4. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
  - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público existentes.
  - b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable.
2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

#### Art. 4.3.5. Coeficiente de ponderación.

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable no ordenado serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:





<u>Uso</u>	<u>Cu</u>
Residencial	1,00
Residencial (VP)	0,60
Turístico	1,00
Industrial	0,80
Comercial	1,50
Oficinas	1,00
Hostelería	1,50
Equipamiento privado	0,50

<u>Tipología</u>	<u>Ct</u>
Alineada a vial 1 planta (AV1p)	1,25
Alineada a vial 2 plantas (AV2p)	1,25
Alineada a vial con jardín 2 plantas (AVJ 2p)	1,50
Alineada a vial 3 plantas (AV3p)	1,00
Alineada a vial con jardín delantero y trasero 3,4,5 plantas (AVJ 3,4,5p)	*
Alineada a vial 4,5 plantas (AV4,5p)	1,00
Ciudad Jardín 1 (CJ1)	3,00
Ciudad Jardín 2 (CJ2)	2,25
Ciudad Jardín 3 (CJ3)	2,25
Abierta (AB) (> 0,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	4,00
Abierta (AB) (> 0,25 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	3,00
Abierta (AB) (> 0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	2,25
Abierta (AB) (> 0,75 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,75
Abierta (AB) (> 1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,50
Abierta (AB) (> 1,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,25
Abierta (AB) (> 2,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,00
Transición (TR)	1,50
Industrial (IN) (>0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,50
Industrial (IN) (>1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,00

\*El coeficiente de ponderación de la tipología alineada a vial con jardín delantero y trasero con altura  $\geq 3p$ , se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificación resultante.

Art. 4.3.6.

Altura de la edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.
2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá en





- a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.
  - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.
3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.
  4. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.
  5. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada conforme a las definiciones anteriores, sólo podrán admitirse las construcciones técnicas o auxiliares, que en conjunto no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la cubierta. El acceso a las mismas sólo se podrá desarrollar a través de las zonas comunes del edificio.

Toda superficie cubierta con una altura superior a 2,00 metros, será computable a estos efectos.

#### Art. 4.3.7. Plantas de sótanos.

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel de suelo exterior definido.
2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.
3. En los sótanos no están permitidos los usos habitables (residenciales, oficinas, comercial). Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2,20 metros.
4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.







#### Altura de los edificios de uso dotacional.

1. La altura máxima edificable de los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación abierta será libre, cuando no lo impida la normativa particular aplicable.
2. En los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación alineada a vial y ocupen una manzana completa, o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura de la planta baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada, cuando así convenga a la mejor solución de los enrasos de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados, a la singularización de su carácter, o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias para su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio.

#### Art. 4.3.9.

#### Cuerpos volados. Definición.

1. Se entienden por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.
2. Los cuerpos volados admisibles según estas normas se clasificarán en cerrados y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector, con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:
  - a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos y están integrados como una mera continuidad de las diferentes estancias o espacios interiores.
  - b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas.  
Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve e independientemente de la misma y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja.
3. Se entiende por plano límite lateral del vuelo el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados.
4. Se entiende por plano límite frontal del vuelo el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo volado.





#### Elementos volados. Definición.

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada.

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.

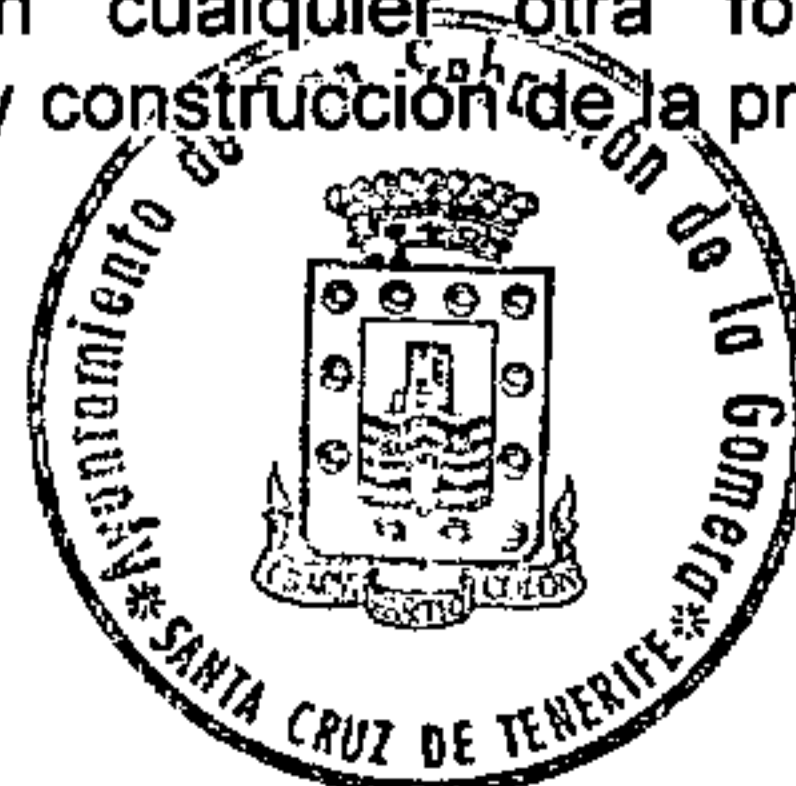
### Art. 4.4.1. Tipos de Edificación alineada a vial.

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación alineada a vial:

- a) Edificación alineada a vial.
- b) Edificación alineada a vial con jardín delantero.
- c) Edificación alineada a vial con jardín delantero y trasero.

### Art. 4.4.2. Parcela mínima.

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cinco (5) metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 70 metros cuadrados.
2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.





4. A efectos de segregación, parcelación o reparcelación, las parcelas deberán de tener una longitud de fachada no inferior a 12,80 metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro y su superficie deberá ser igual o superior a 250 m<sup>2</sup>. Se exceptúan de esta regla las parcelas con una altura establecida no superior a dos (2) plantas de altura y destinadas a uso residencial unifamiliar. Igualmente y previa justificación se podrán excepcionar la parcelas resultantes de proyectos reparcelatorios que actúan sobre fincas aportadas que no dan lugar a los mínimos establecidos.

Art. 4.4.3. Alineaciones.

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso, las que se determinan en el planeamiento de ordenación remitida o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Las edificaciones en esquina con frente a vial que no tengan establecido jardín delantero o que den a aceras menores de tres metros, habrán de disponer una alineación en chaflán, salvo en los supuestos de edificios precatalogados o que se incluyan en el Catálogo de Protección. La longitud del chaflán tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros.
3. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.

Art. 4.4.4. Retranqueos de la edificación.

1. El retranqueo mínimo para abrir huecos en las plantas superiores a la baja será de 3'00 metros con respecto a cualquier otras edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas, en otras que resulten de aplicación y en la legislación civil.
2. Los retranqueos de la edificación se señalan en los planos de ordenación pormenorizada.





3. Las ampliaciones que se permitan en edificios protegidos habrán de respetar la disposición de los huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento en caso de existencia de los mismos, habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo justificación expresa en la que se demuestra la escasa incidencia sobre la edificación original.
4. Deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros respecto a paredes medianeras de edificios protegidos en las que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.
5. Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes obedece a la normativa de aplicación, y no fuera menor de 2,50 metros, el testero que sobresalga se retranqueará del lindero 3,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.

Art. 4.4.5. Jardines delanteros.

En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra tendrá el carácter de jardín delantero.

Art. 4.4.6. Jardines interiores.

En los jardines interiores no se permite más construcción que las pérgolas, templete y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo.

Art. 4.4.7. Planta baja.

El nivel de la planta baja podrá situarse hasta 0,60 metros por encima de la rasante de la alineación exterior, cuando el uso no sea residencial, y hasta 1,20 metros cuando el uso de la planta baja sea residencial. Se prohíben expresamente las entreplantas.

Art. 4.4.8. Planta sótano.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y fondo edificable fijados.







#### Altura máxima de la edificación.

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

Una planta y/o 4,00 metros.

Dos plantas y/o 7,10 metros.

Tres plantas y/o 10, 20 metros.

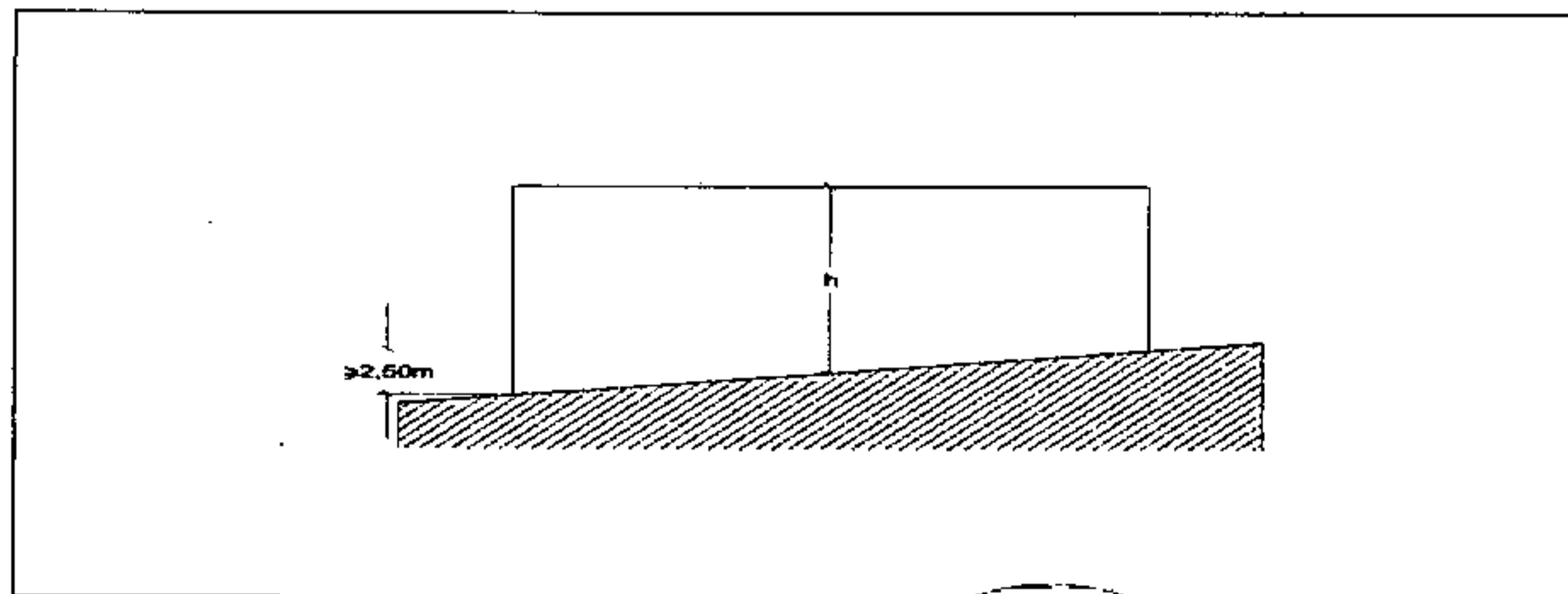
Cuatro plantas y/o 13,30 metros.

Cinco plantas y/o 16,40 metros.

2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pomenorizada; en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos, en los instrumentos de ordenación remitida o en los de planeamiento de desarrollo, según el ámbito y el supuesto de que se trate.
3. Cuando se pretenda desarrollar un edificio de aparcamientos será de aplicación exclusivamente la altura en metros.

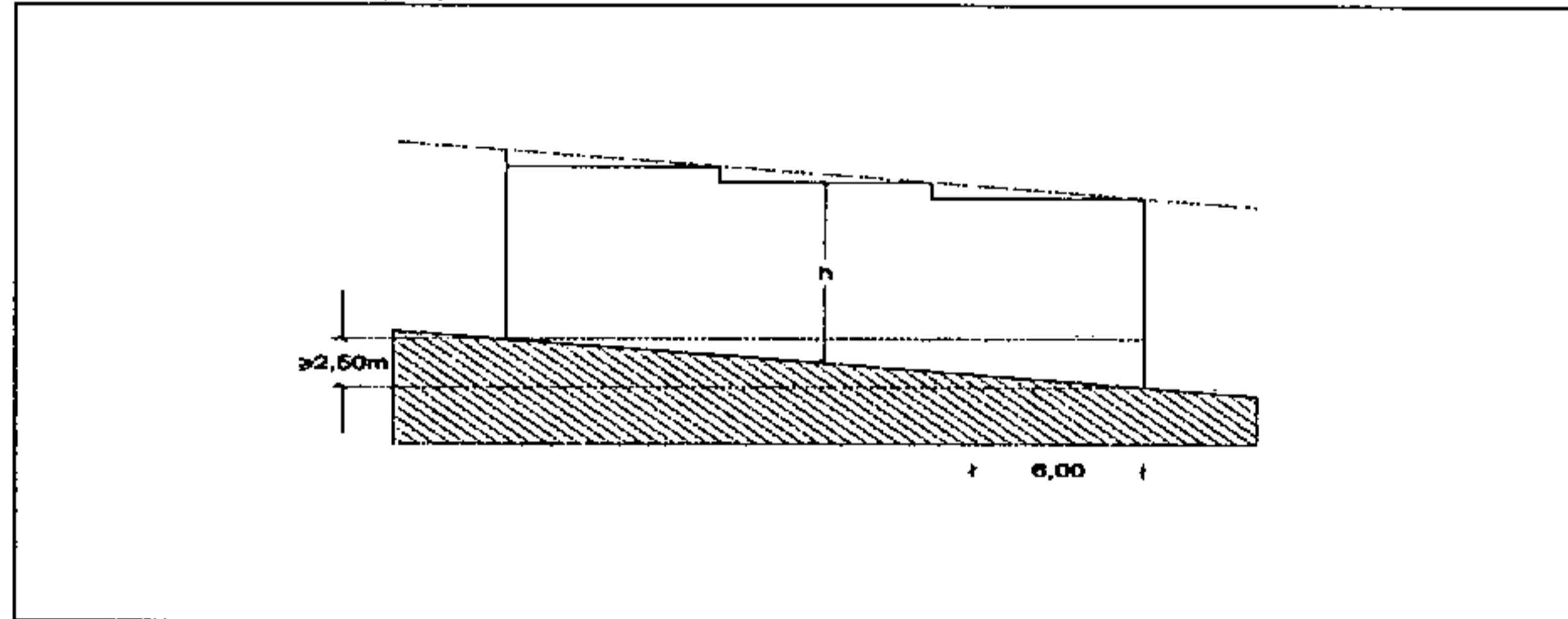
#### Art. 4.4.10. Medición de la altura.

1. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 2,50 metros.





2. Si la diferencia de rasante fuera superior a 2,50 metros, la altura se medirá colocando la altura reguladora sobre la rasante a 6,00 metros del borde más bajo del solar, proyectando horizontalmente esta altura sobre la vertical levantada sobre el borde más bajo del solar y trazando una paralela a la rasante desde dicha proyección. La edificación se encontrará por debajo de esta paralela a la rasante. El escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio tratarlo como fachada.



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

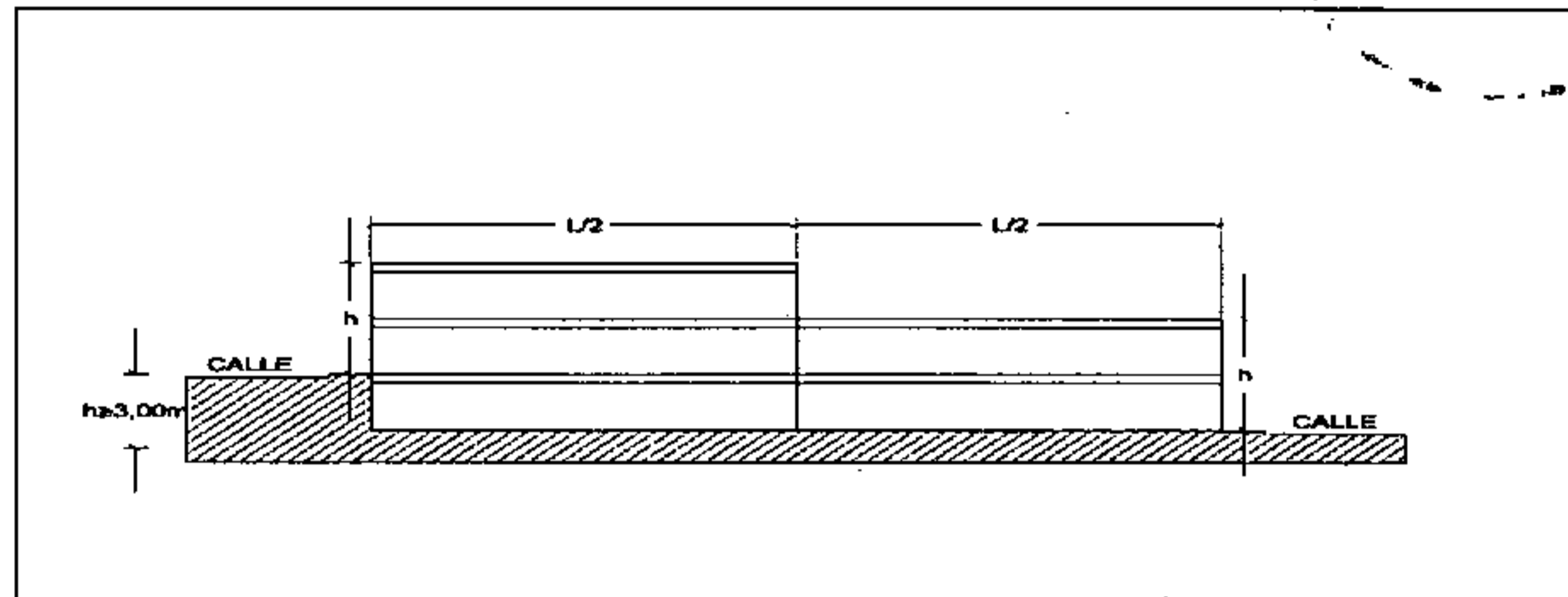
#### Art. 4.4.11. Situaciones con tratamiento específico respecto a la altura.

1. Solares con frente a dos calles no adyacentes.

En manzanas que no tengan señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles pueden tener distinta regulación para cada una de ellas. Del mismo modo un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.

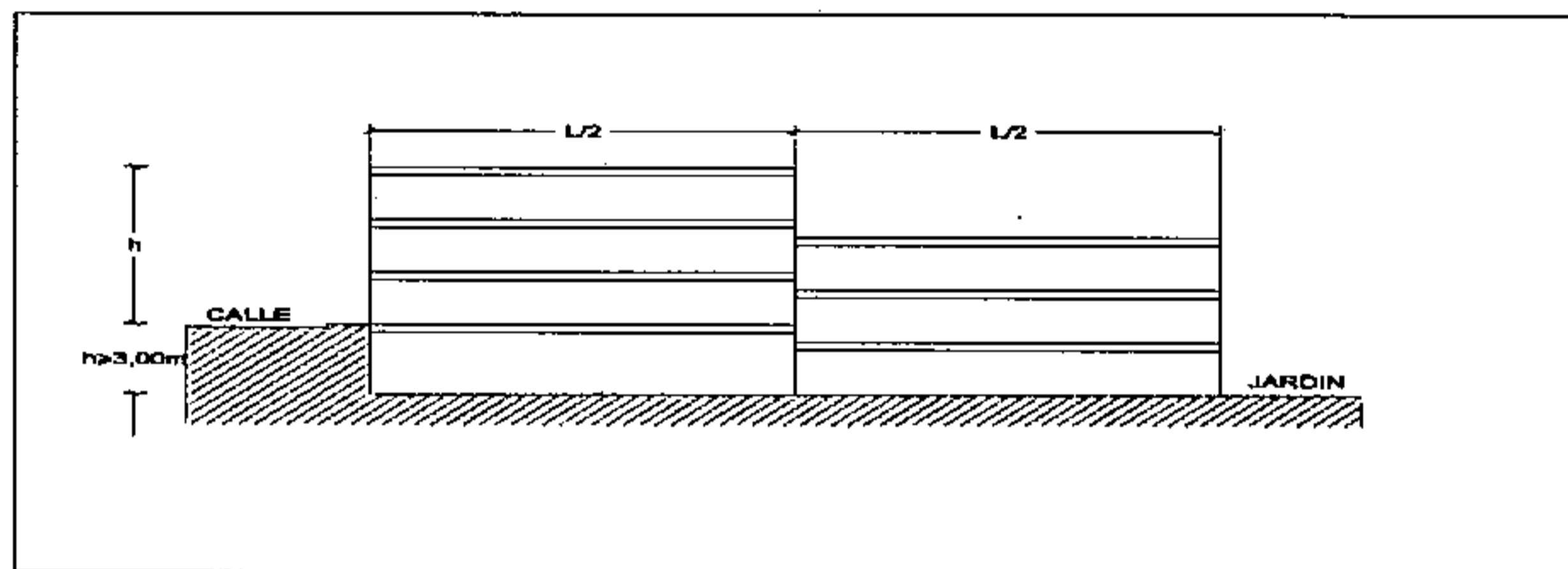
Cuando por aplicación de esto puedan quedar medianeras de más de tres metros de alto, se abrirán huecos en el escalón, retranqueándose 3,00 metros del lindero del vecino, si lo hubiese.





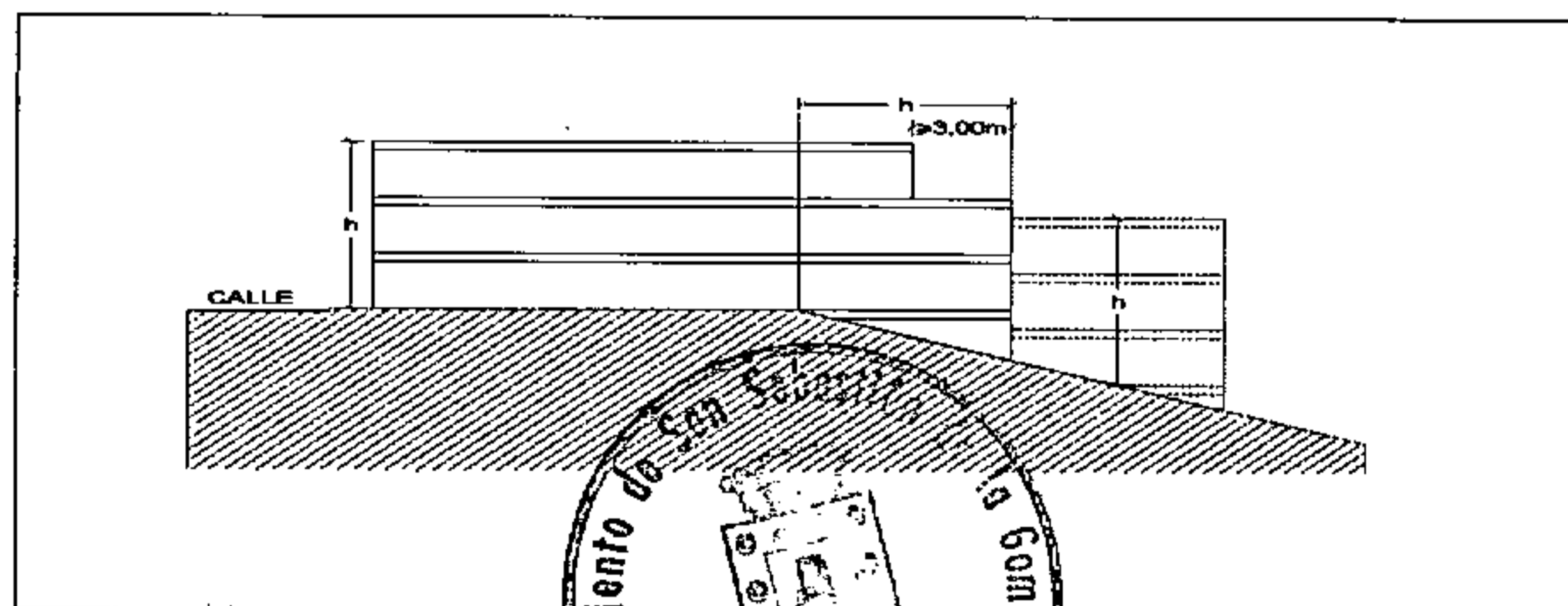
2. Solares en manzanas con alineaciones interiores.

Cuando existan señaladas alineaciones interiores, y la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior sea mayor de 3,00 metros, la altura reguladora se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas.



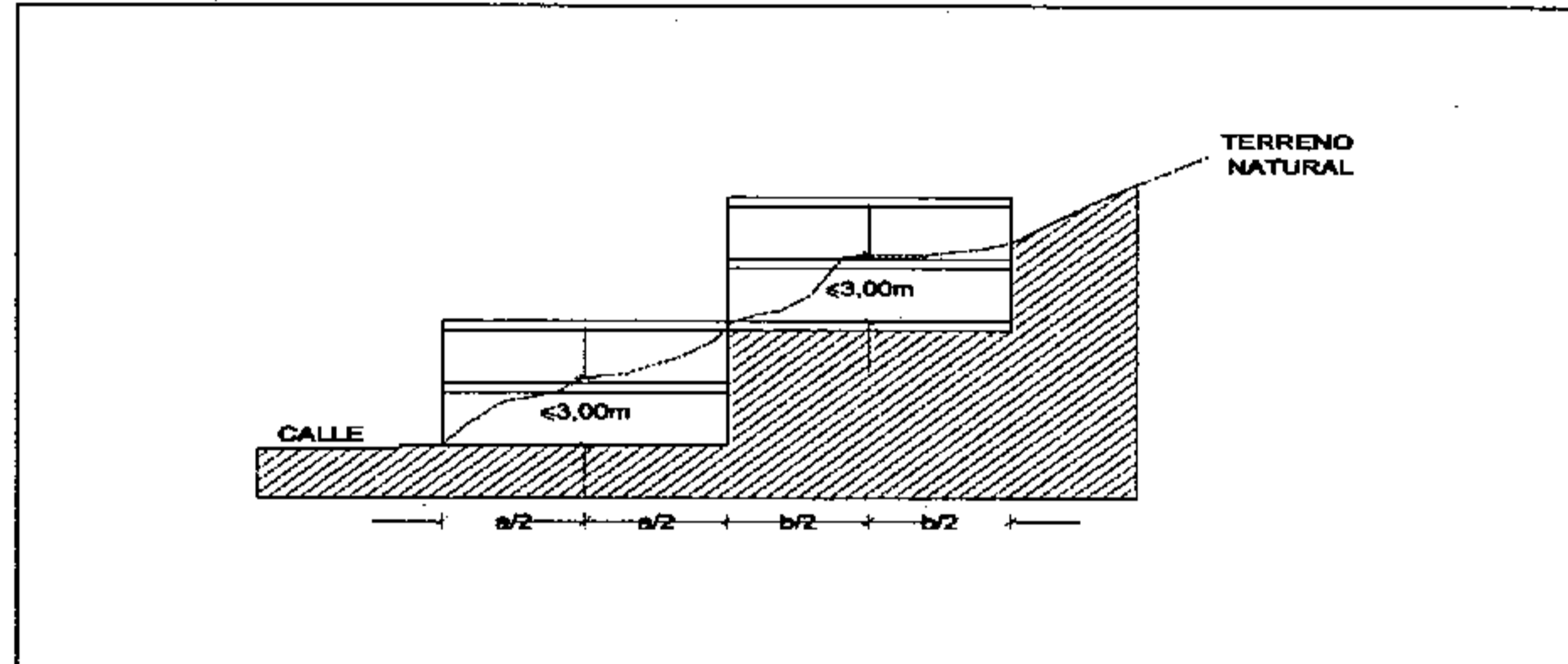
3. Edificación en esquina.

Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia a contar desde la esquina, igual a dicha altura mayor. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará 3,00 metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos. Si el salto se produjera dentro del propio solar, éste estará como mínimo a 3,00 metros del lindero e igualmente se tratará como fachada.

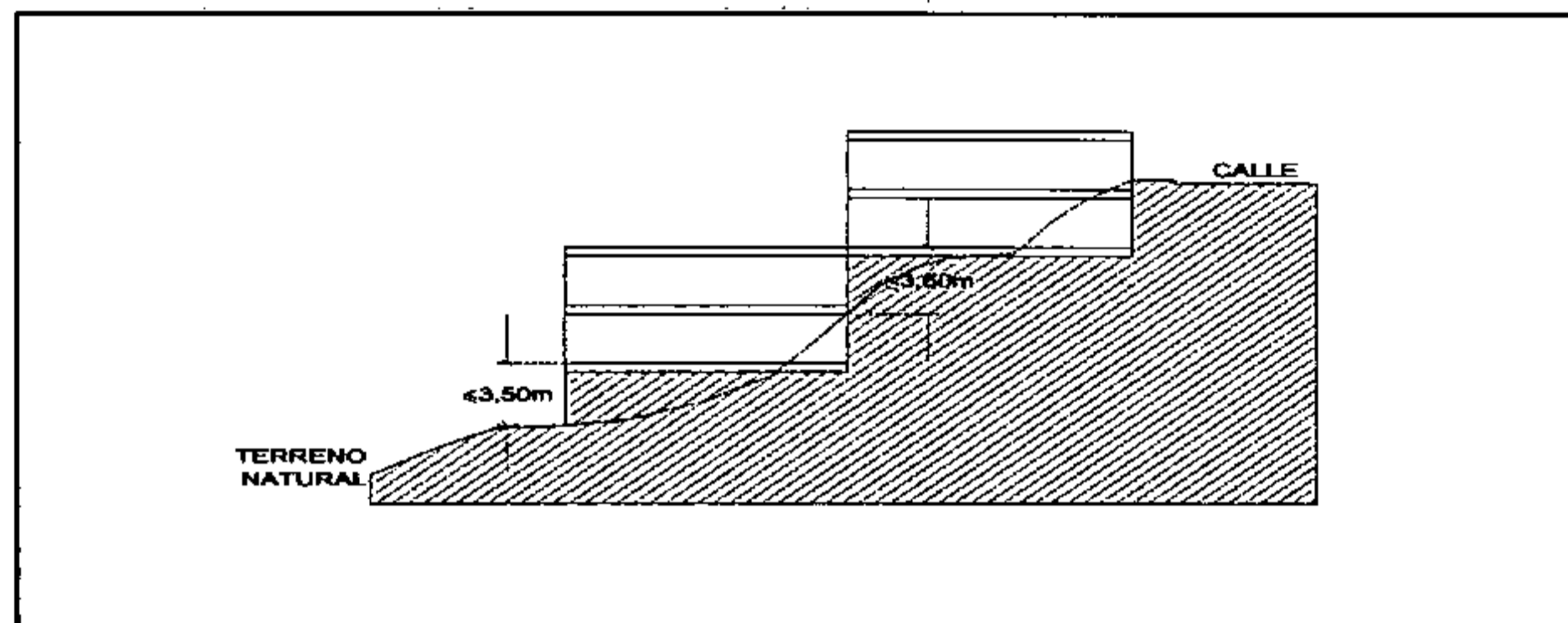


#### 4. Adaptación topográfica.

En terrenos con pendiente superior al 20%, la edificación habrá de escalonarse de tal modo que el nivel del piso de la planta inferior habitable de cada uno de los escalones medido en su punto medio, no se encuentre a una distancia superior a 3,00 metros por debajo del nivel del terreno.



El nivel del piso de la planta inferior habitable se podrá situar por encima del nivel del terreno, siempre que no se produzca en ningún punto que dicho nivel del piso se sitúe a una altura superior a 3,50 metros respecto de aquél.



Cuando las características del terreno lo posibiliten y se justifique mediante Estudio de Detalle, se permite construir una planta destinada exclusivamente a garaje sin que compute en el conjunto de la altura edificable, con la limitación de que la altura de dicha planta no supere los 2,50 metros de altura libre.

#### Art. 4.4.12. Actuaciones en manzanas completas

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





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

**Art. 4.4.13. Actuaciones en manzanas semiconsolidadas**

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

- a) El ámbito del Estudio de Detalle deberá ser del total de la superficie de las parcelas no edificadas.
- b) No se podrá aumentar la superficie edificable derivada de la ordenación establecida.
- c) Se permite variar la ocupación y establecer retranqueos cuando estos no estuvieran establecidos o aumentar los existentes, siempre que no se generen medianeras en las alineaciones de fachada o interiores. No se permite eliminar los retranqueos en fachada o aumentar el fondo edificable previamente establecidos.
- d) Se permite aumentar en una planta la altura máxima establecida, siempre que este aumento se produzca a una distancia superior a 5,00 metros de las alineaciones de fachada e interior.

**CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE**

**Art. 4.5.1. Parcela mínima.**

Además de las restantes condiciones generales establecidas en estas Normas, la parcela mínima en la Edificación abierta en bloque deberá cumplir con una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 25 metros y su forma y dimensiones, serán tales que permitan la inscripción de un círculo de 25 metros de diámetro.





### Retranqueo de la edificación.

1. Cuando no se refleje expresamente en los planos de ordenación pormenorizada el retranqueo mínimo de la edificación, ésta se separará de las alineaciones exteriores un mínimo de 5,00 metros.
2. De los demás linderos, en su caso, se retranqueará una distancia mayor o igual a la mitad de la altura y nunca inferior a 3,00 metros.
3. Las edificaciones destinadas a equipamientos y dotaciones públicas y que se encuentran incluidas en esta tipología podrán alinearse a vial, siempre que no den lugar a medianeras vistas. En caso contrario su retranqueo mínimo será de 3,00 metros.
4. Si se construye en un mismo solar más de una edificación, sin considerar para este caso a las construcciones auxiliares como tales, la separación entre ellas no será menor que la semisuma de las mismas pudiéndose reducir esta distancia hasta la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince metros de longitud y carezca de huecos correspondientes a estancias habitables.

### Art. 4.5.3. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima será del 40% del solar, incluyendo la superficie destinada a construcciones auxiliares
2. En los casos de edificaciones escalonadas, terrenos con pendiente superior al 20%, se permite una ocupación máxima del 50%.
3. Los sótanos no podrán superar la ocupación del 50% del solar.
4. La edificación abierta en bloque que se destine a dotación pública no tiene limitada la ocupación de la parcela.

### Art.4.5.4. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima para esta tipología se establece en 1,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, excepto para las parcelas de dotaciones públicas y para las que en los planos de ordenación pormenorizada o en la ficha correspondiente se determine otra de forma expresa.

### Art. 4.5.5. Adaptación topográfica.

1. En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más de 3,00 metros o menos de 5,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.





2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

**Art. 4.5.6. Altura reguladora máxima.**

1. La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.
2. La altura máxima permitida de las edificaciones es la que figura en los Planos de Ordenación pormenorizada de este Plan General, en la ficha del Ámbito correspondiente o bien se encuentra establecida en los documentos de ordenación remitida o se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
3. En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada se realiza por este Plan General y la altura máxima de una parcela o manzana no se encuentre señalada en los planos o en las fichas correspondientes, ésta no podrá superar las cuatro (4) plantas.
4. Será de aplicación el cuadro incluido en el capítulo anterior correspondiente a la Edificación alineada a vial que relaciona el número de plantas con la altura en metros de la edificación.
5. Lo dispuesto en el número anterior, no será de aplicación a la edificación abierta en bloque que se destine a equipamientos y al uso turístico en la categoría de hoteles o de edificios de uso exclusivo comercial. Para estos dos últimos se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

Una planta:	4,00 metros.
Dos plantas:	7,40 metros.
Tres plantas:	10,40 metros.
Cuatro plantas:	13,60 metros.

6. En el caso de dotaciones públicas no existe limitación de la altura, dado que las características y necesidades funcionales de tales usos requiere la necesaria flexibilidad en la altura de las plantas.





### Planta Baja.

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse a 1,20 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

#### Art. 4.5.8. Planta sótano.

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

#### Art. 4.5.9. Construcciones auxiliares:

Las construcciones auxiliares permitidas son aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuarto de máquinas, etc. La altura máxima de las mismas será de una planta.

## CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

#### Art. 4.6.1. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.

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

1. Ciudad Jardín aislada: es la formada por una o varias edificaciones unifamiliares en el interior de una parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

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

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







Art. 4.6.2. Parcela mínima.

En los diferentes tipos de edificaciones en Ciudad Jardín, se fijan las siguientes dimensiones y condiciones de parcela mínima:

	Superficie Mínima	Círculo Inscribible	Frente mínimo
CJ1 Aislada Grado 1	400m <sup>2</sup>	Ø 15 m	10 m
CJ2 Aislada Grado 2	200m <sup>2</sup>	Ø 12 m	9 m
CJ3 Agrupada	1.000 m <sup>2</sup>	Ø 25 m	20 m

Art. 4.6.3. Compatibilidad entre Ciudad Jardín Grado 2 y Agrupada.

Los tipos de Ciudad Jardín determinados como Aislada Grado 2 (CJ2) y Agrupada (CJ3), se consideran compatibles entre sí, de manera que al determinarse tales tipologías en los Planos de Ordenación pormenorizada podrá optarse por desarrollar cualquiera de ellas. La superficie mínima de parcela en la tipología CJ3 y sus condiciones de agrupación ha de entenderse inalterable, salvo que cumplan íntegramente los parámetros de la tipología CJ2, siempre que den frente a viario público.

Art. 4.6.4. Retranqueo de la edificación.

1. El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacio públicos será de 5,00 metros, salvo en la Aislada Grado 2 y en las Agrupadas en las que se establece en 3,00 metros.
2. La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, salvo en los casos permitidos de adosamiento.

Art. 4.6.5. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 40%, incluyendo las construcciones auxiliares, salvo en la edificación aislada grado 1, en donde se establece una ocupación máxima del 30%.
2. En los terrenos con pendiente superior al 20% se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la establecida para el tipo de edificación de que se trate.





3. Los sótanos tendrán el mismo porcentaje de ocupación que la edificación sobre la cota de suelo en cualquiera de los tipos de edificación.

**Art. 4.6.6. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima se fija en 0,75 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de solar, salvo para la edificación Aislada grado 1, en donde se establece una edificabilidad máxima de 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

**Art. 4.6.7. Adaptación topográfica.**

1. En los terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más de 3,00 metros o menos de 5,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.
2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

**Art. 4.6.8. Altura reguladora máxima.**

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

La altura máxima se fija en 7,00 metros y dos plantas de altura.

2. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación a las edificaciones que se destinen a dotación pública, no existiendo en este caso limitación en la altura de las plantas dada la necesaria flexibilidad que requieren las características y necesidades funcionales de los usos a instalar en ellos.
3. En las edificaciones de uso turístico hotelero, cuando la planta baja se destine a zonas comunes de la instalación, y en los edificios de uso exclusivo comercial, se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

Una planta: 4,00 metros.

Dos plantas: 7,40 metros.





4. Lo establecido en el número anterior no será de aplicación a los edificios precatalogados a los que se incluyan en el Catálogo de Protección o a aquellos que por situarse en su entorno se encuentren afectados por las determinaciones del propio Catálogo.

**Art. 4.6.9. Planta Baja.**

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse a 1,20 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

**Art. 4.6.10. Planta Sótano.**

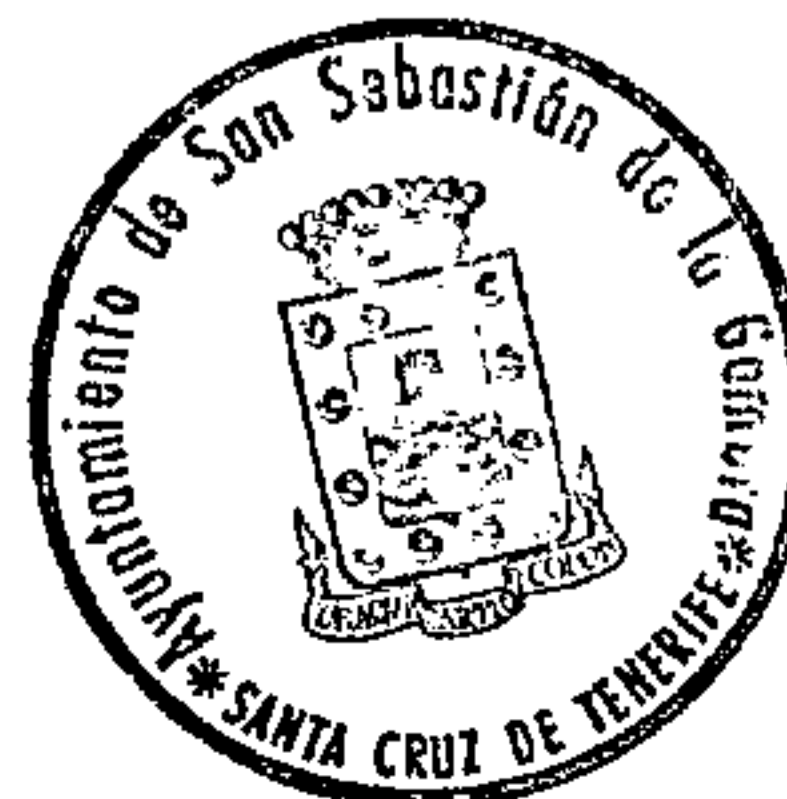
Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

**Art. 4.6.11. Construcciones auxiliares.**

En aislada grados 1 y 2 se admiten adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garaje, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas, no superen la altura máxima de 3,00 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros.

**Art. 4.6.12. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada.**

1. La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 15,00 metros.
2. Cuando se utilice la edificación escalonada no se limita el fondo, pero no podrá haber en ninguna vertical más de dos plantas superpuestas, ni el escalonamiento podrá superar las tres plantas.
3. La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8,00 metros, ni entre dos testeros inferior a 5,00 metros.
4. El número máximo de viviendas será de una por cada 200 m<sup>2</sup> de solar.





## CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE TRANSICIÓN/RURAL

### Art. 4.7.1 Normativa de aplicación.

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

### Art. 4.7.2. Parcela mínima.

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

	Superficie mínima	Frente mínimo	Círculo mínimo
Parcela sin medianeras laterales	200 m <sup>2</sup>	9 m.	12 m.
Parcela con una medianera lateral	150 m <sup>2</sup>	9 m.	9 m.
Parcela entre dos medianeras	100 m <sup>2</sup>	5 m.	5 m.

2. Se exceptúan de lo anterior las parcelas residuales situadas entre dos ya construidas y aquellas otras que afectadas en parte por viales y espacios libres tienen una superficie total igual o superior a la mínima, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa de habitabilidad.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad común.







Art. 4.7.3.

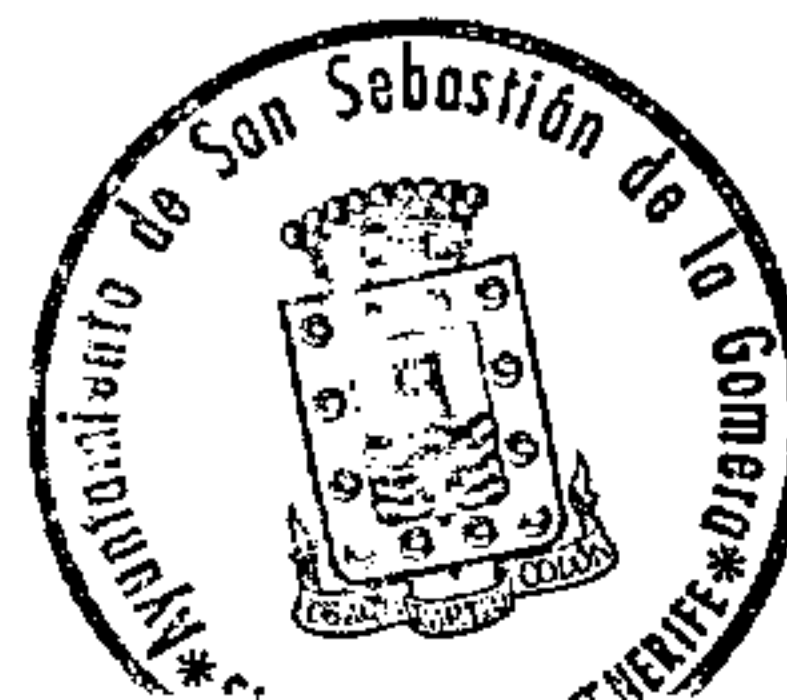
Alineaciones.

1. Las alineaciones de las edificaciones en tipología de Transición Rural son las que se establecen en los planos de ordenación correspondientes o, en su caso, a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas, o serán señaladas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. En los asentamientos rurales o en la parte de los mismos en donde no se hayan reflejado los caminos, serventías o servidumbres existentes, previa justificación de su existencia, se considerará como alineación exterior la situada a 3,00 metros del eje de los mismos.

Art. 4.7.4.

Retranqueos de la edificación.

1. Cuando se señale en los planos de ordenación pormenorizada un jardín delantero privado, la edificación habrá de retranquearse de la alineación exterior, como mínimo, la dimensión determinada en los mismos.
2. Las zonas reflejadas como jardín privado en los planos de ordenación pormenorizada no podrán ser ocupados por la edificación salvo lo establecido para las construcciones auxiliares.
3. Para aquellas parcelas que no tengan señalado jardín delantero se podrá situar la edificación en la alineación exterior siempre que dicha alineación esté establecida en base a la edificación existente. Para el resto de los supuestos la edificación deberá de retranquearse un mínimo de 3,00 m de la alineación exterior.
4. Para el resto de los retranqueos de la edificación, en los casos en que no se reflejen expresamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes, serán de aplicación las determinaciones establecidas en los números siguientes de este artículo y, subsidiariamente, las condiciones particulares de la tipología a la que se asimile la edificación según lo establecido en el artículo 4.7.1.
5. La edificación se retranqueará como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, salvo en los casos en los que se permita expresamente el adosamiento y en los supuestos en que existan edificios colindantes con paredes medianeras de altura superior a una planta. En este último supuesto, será obligatorio el adosamiento a las medianeras laterales existentes al menos en una profundidad de 3,00 metros medidos desde la alineación de fachada.





6. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.
7. Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

Art. 4.7.5. Superficie edificable.

La superficie edificable máxima es de 220 m<sup>2</sup> construidos por parcela, salvo que por la aplicación de otros parámetros y condiciones resulte una superficie edificable menor. Se exceptúan de la condición anterior las edificaciones existentes.

Art. 4.7.6. Altura máxima.

La altura máxima de las nuevas edificaciones se establece en 6,50 metros y dos plantas de altura.

En los asentamientos rurales de La Laja, Ayamosna, Vegaipala, Jerduñe, Benchijugua, Las Toscas y Seima, la altura máxima se establece en 3,50 m y una planta de altura, salvo para las edificaciones existentes o con calificación territorial previa a la aprobación definitiva de este Plan General.

Art. 4.7.7. Construcciones auxiliares.

1. Se permite adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones), siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad máxima permitida según la regulación que resulte de aplicación, no superen la altura de 3,00 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros.
2. Se permite ocupar en un máximo de 20 metros la superficie calificada como de jardín privado, respetando lo establecido para los retranqueos de la edificación, con el fin de dotar a las edificaciones existentes de dependencias que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad.





## CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

### Art. 4.8.1. Condiciones de la edificación industrial.

1. Las condiciones particulares de la edificación industrial son de aplicación a las parcelas para las que se determina dicha tipología por este Plan General o, en su caso, por los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.
2. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones contenidas en las normativas sectoriales que sean de aplicación, por referencia genérica o específica de la actividad industrial concreta a que se destine la edificación, y las derivadas de la regulación de las actividades clasificadas.

### Art. 4.8.2. Tipos edificatorios.

1. A los efectos de establecer las condiciones particulares que resulten adecuadas, se determinan distintos tipos edificatorios que pueden identificarse como tales en relación a las actividades industriales cuyas características, funcionamiento e intensidad crean la necesidad de ubicarse en edificios de condiciones y morfología propias.
2. Tales tipos edificatorios son los siguientes:
  - a. Instalaciones de producción industrial.

Son las edificaciones e instalaciones en las que se realiza una actividad industrial con procesos de producción o transformación cuyas características e impacto obligan a que estén ubicadas en sectores industriales especializados, o en suelo rústico cuando así se autorice.

- b. Naves Industriales y de almacenaje.

Son las edificaciones en forma de naves, en las que se realiza la actividad industrial de producción o transformación para la que no se emplea maquinaria pesada y no se generan acciones contaminantes, siendo las propias de Talleres de reparación de bienes, de almacenaje de bienes y/o productos, o en las que se prestan servicios cuyas características conlleva su ubicación en este tipo de naves.





Dependiendo de sus dimensiones y características se distinguen dos grados. Las edificaciones del Grado 1 pueden localizarse en sectores colindantes con áreas residenciales y las de Grado 2 podrán incluso ubicarse en parcelas incluidas en dichas áreas, siempre que lo permita la legislación y la Ordenanza Municipal sobre actividades clasificadas, la normativa sectorial que le sea de aplicación y las determinaciones contenidas en este Plan General para el área de que se trate.

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

#### Art. 4.8.3. Parcela mínima.

A efectos de la fijación de la superficie de parcela mínima, se distingue entre los diferentes tipos establecidos en el artículo anterior.

La superficie y el diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela, para cada uno de tales supuestos, son los que se indican a continuación.

	Superficie mínima	Círculo inscribible
Instalaciones de producción industrial	2.000 m <sup>2</sup>	ø25 m
Naves Industriales. Grado 1	500 m <sup>2</sup>	ø12 m
Naves Industriales. Grado 2	250 m <sup>2</sup>	ø10 m

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

#### Art. 4.8.4. Ocupación máxima de parcela.

1. La ocupación máxima de la parcela será del 20% para las instalaciones de producción industrial; del 60% para las naves industriales del Grado 1; y para las naves industriales del Grado 2 los resultantes de aplicar los retranqueos establecidos.
2. En el cómputo para determinar la ocupación no se incluyen las construcciones auxiliares permitidas en los espacios resultantes de los retranqueos.







### Retranqueos de la edificación.

1. El retranqueo frontal de la edificación se establece en los planos de ordenación pormenorizada.
2. El retranqueo posterior y el de los linderos laterales se establecen en 5,00 metros para las Instalaciones de Industria pesada, y en 3,00 metros para las naves industriales del Grado 1.
3. No se establecen retranqueos laterales ni posteriores para las naves industriales del Grado 2. Se permitirá el adosamiento de dos o más naves en sus linderos comunes, respetando la separación a las restantes así como el retranqueo en el frente y la limitación de ocupación, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que la edificación colindante se haya situado junto al lindero y, por tanto, exista ya una pared medianera.
  - b) Que se trate de edificaciones adosadas de un proyecto unitario.
  - c) Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería.

### Art. 4.8.6. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 9,00 metros, salvo que se autorice una mayor en las fichas del área correspondiente, en la normativa de los instrumentos de ordenación remitida o en el de planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada de un sector industrial.

Por encima de la altura máxima sólo son admisibles los elementos puntuales de instalaciones indispensables para el proceso industrial de la actividad que se trate.

### Art. 4.8.7. Cota de origen y referencia.

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de 1,50 metros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

La medición se efectuará desde la cota de origen definida en el párrafo anterior, hasta la cara inferior del último forjado o cercha.





## TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 5.1.1. Ordenación y regulación de los usos.

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidos en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.
2. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, este Plan General determina -dentro del contenido de su estructura general- el uso característico de los ámbitos urbanísticos que delimita en cada clase de suelo (áreas de ordenación de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable, y ámbitos ó categorías de suelo rústico).
3. Dentro del mismo marco competencial, el presente Título establece el régimen y las determinaciones generales de los usos, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos. Cuando se ha considerado necesario, también se regulan condiciones sobre los actos o intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

#### Art. 5.1.2. Aplicación de la regulación de los usos.

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso característico de las parcela, espacios o edificaciones. En las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, se señalan – en su caso- las condiciones particulares de admisibilidad y compatibilidad de usos.
2. En los ámbitos de Ordenación Remitida serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos urbanísticos se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento remitido. En cualquier caso será de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas.





3. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos específicos y pormenorizados, respecto a los regulados en estas Normas, siempre que lo justifique suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación sistemática que se desarrolla en el presente Título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.
4. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.
5. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

**Art. 5.1.3. Ordenanza Municipal sobre actividades clasificadas.**

1. En cumplimiento de la legislación sectorial, el Ayuntamiento tramitará y aprobará -previos los trámites pertinentes- una Ordenanza Municipal específica que desarrolle y concrete la regulación contenida en estas Normas respecto los usos o actividades clasificadas como molestas, insalubres nocivas o peligrosas por dicha legislación, entre las permitidas por el Plan General. Tal Ordenanza Municipal contendrá también los aspectos de carácter ambiental que deban ser regulados, y será complementaria a las presentes Normas Urbanísticas, debiendo formularse de conformidad a lo establecido en ellas y no podrán contradecir sus determinaciones.
2. En relación a lo anterior, el Ayuntamiento deberá aprobar también una Ordenanza Municipal de Hostelería y Espectáculos Públicos, al encontrarse entre las reguladas por la Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, que contempla expresamente tal competencia municipal en su artículo 9 y en su Disposición Adicional Cuarta.





Art. 5.1.4. Clasificación sistemática de los usos.

Para facilitar la identificación y comprensión de la sistemática empleada para la definición y clasificación de los usos, éstos se diferencian en tres niveles: característicos, pormenorizados y específicos. Por tanto, los usos permitidos por estas Normas, en los ámbitos y en las condiciones que se determinan, son exclusivamente los que se corresponden con alguna de las categorías contenidas en tal clasificación sistemática. En los artículos siguientes y en los capítulos de este Título que se corresponden con cada uno de los usos característicos contemplados, se contienen las pertinentes definiciones de los mismos y de sus categorías específicas y pormenorizadas, desarrollándose su regulación y condiciones de admisibilidad y compatibilidad.

Art. 5.1.5. Usos característicos, pormenorizados y específicos.

1. Los usos característicos son los de carácter global, utilizados principalmente para determinar -dentro del contenido de la estructura general del planeamiento- el uso predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: áreas de ordenación en suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos y categorías de suelo rústico.
2. Los usos pormenorizados son las categorías en la que se pueden dividir los de carácter global, dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones).
3. Los usos específicos son aquéllos en los que, a su vez, pueden dividirse los pormenorizados, cuando resulta necesario por comprenderse dentro de éstos actividades individualizables. Tal especificación permite determinar los usos más concretos y precisos de la ordenación pormenorizada (locales, plantas o partes de una misma edificación o de un mismo terreno) y alcanzar una regulación que abarque lo más ampliamente posible la compleja interrelación y casuística de la compatibilidad entre unos usos y otros. Además, este tercer nivel resulta en ocasiones indispensable para lograr la necesaria relación de equivalencia entre los usos previstos en este Plan General y las actividades reguladas en las diferentes legislaciones sectoriales.







Art. 5.1.6.

Usos complementarios.

1. Además de los usos característicos y de sus categorías de usos pormenorizados y específicos, existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de los mismos, sin perjuicio de lo establecido en el número siguiente de este artículo.
2. Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

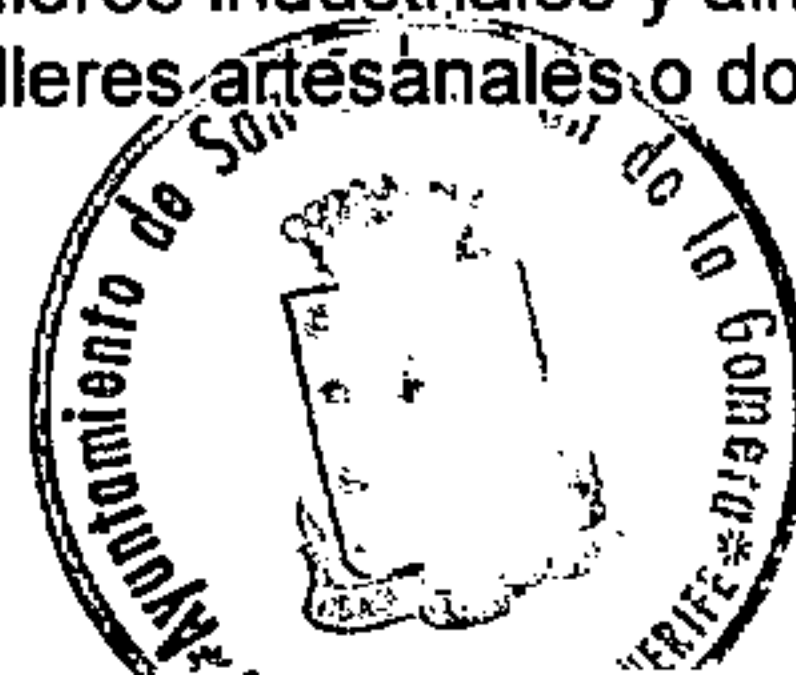
Art. 5.1.7.

Esquema básico de clasificación de los usos.

El esquema de la clasificación sistemática de los dos primeros niveles que corresponden a los usos característicos, y pormenorizado, es la siguiente:

Usos Característicos: Usos Pormenorizados

Residencial:	Unifamiliar Colectivo Rural
Turístico:	Hotelero Extrahotelero-Apartamento turístico Turismo Rural Turismo asimilable Turismo en establecimiento con oferta complementaria especializada Campamento turístico
Terciario:	Comercial Oficinas Hostelería
Industrial:	Industria primaria Industrias pesadas Industrias ligeras Talleres industriales y almacenes Talleres artesanales o domésticos





Primario:	Agrícola Ganadero Extractivo Forestal Pesquero y Acuicultura
Dotaciones y equipamientos	Docente Sanitario Social/Asistencial Deportivo Cultural Administración Pública Defensa y Seguridad Cementerio Religioso Otros equipamientos Espacios libres públicos
Infraestructuras:	Hidráulicas Saneamiento Energía Telecomunicaciones Estación de servicios Estación de Transporte Aparcamientos Tratamiento de residuos Varias Portuarias
Recreativos:	Esparcimiento en espacios no adaptados Esparcimiento en espacios adaptados Esparcimiento y ocio en espacios edificados Complejos recreativos
Medioambientales:	Conservación ambiental Estudios científicos Educación ambiental

Art. 5.1.8. Condiciones generales de admisibilidad de los usos.

1. En el suelo urbano o urbanizable residencial y turístico y en los asentamientos rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer - en todo caso- las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.





2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este Plan General, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.
3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos secundarios deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación en cada caso.
4. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria, salvo que se determine expresamente el carácter privado de los mismos y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia.
5. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y -en su caso- por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse como complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular.

## CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

### Art. 5.2.1. Definición del uso residencial.

El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.





### Categorías pormenorizadas del uso residencial.

El uso residencial se desarrolla, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel, en las siguientes categorías:

**Unifamiliar:** Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda. Según las tipologías en las que se desarrolla este uso, se diferencian las viviendas unifamiliares únicas y la agrupación de viviendas unifamiliares, dependiendo de que en la unidad parcelaria se edifique una sola vivienda o varias que comparten espacios de uso común.

**Colectiva:** Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas, siendo posible incluso la existencia de otros locales independientes de las mismas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.

**Rural:** Cuando la residencia se realiza en viviendas ubicadas en núcleos urbanos de carácter rural o en asentamientos rurales en suelo rústico, que mantienen las características propias de la edificación residencial en el medio rural.

#### Art. 5.2.3. El uso específico de viviendas protegidas.

El uso residencial podrá estar referido como categoría específica o del tercer nivel a viviendas protegidas (VP), pudiendo calificarse expresamente desde el planeamiento de desarrollo que una determinada parcela se destine o esté sujeta obligatoriamente a la construcción de viviendas protegidas. En la ficha correspondiente a los sectores de suelo urbanizable residencial se expresa la instrucción vinculante de establecer un mínimo obligatorio de la superficie edificable sujeta a esta condición.

#### Art. 5.2.4. Condiciones de admisibilidad del uso residencial.

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en Canarias en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.
2. En las fichas correspondientes a determinados ámbitos para los que este Plan General determina el uso residencial como característico (por ser el predominante o porque se derive del modelo de ordenación territorial), se establecen instrucciones específicas para los desarrollos y actuaciones del uso residencial.







3. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial están a su vez relacionadas y vinculadas al cumplimiento de las determinaciones que para las edificaciones establece el Título Cuarto anterior.
4. Los instrumentos de desarrollo de la ordenación pomenorizada de los sectores del suelo urbanizable no ordenado cuyo uso característico sea el residencial deberán incorporar las determinaciones y condiciones necesarias para una implantación adecuada del citado uso en el ámbito de que se trate, de conformidad con las instrucciones -en su caso- que se hayan establecido en la ficha correspondiente.
5. En los proyectos de edificación residencial las viviendas de un dormitorio no podrán suponer más del 20% del número total de viviendas previstas, cuando dicho número sea superior a cuatro.

**Art. 5.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial.**

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos pomenorizados o específicos, y -en su caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Con la categoría de uso Residencia Unifamiliar, sólo se admiten como compatibles los siguientes usos:
  - Turismo Rural, en los asentamientos rurales y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística y en las normas urbanísticas generales y el turismo asimilable de pequeña dimensión en asentamientos rurales, según lo dispuesto en las normas urbanísticas generales.
  - Despacho profesional anexo a la vivienda del titular.
  - Talleres domésticos o artesanales, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, especialmente la que regula las actividades clasificadas, así como la Ordenanza Municipal que las desarrolle.
  - Dotaciones Públicas y equipamientos cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de Residencia Unifamiliar.



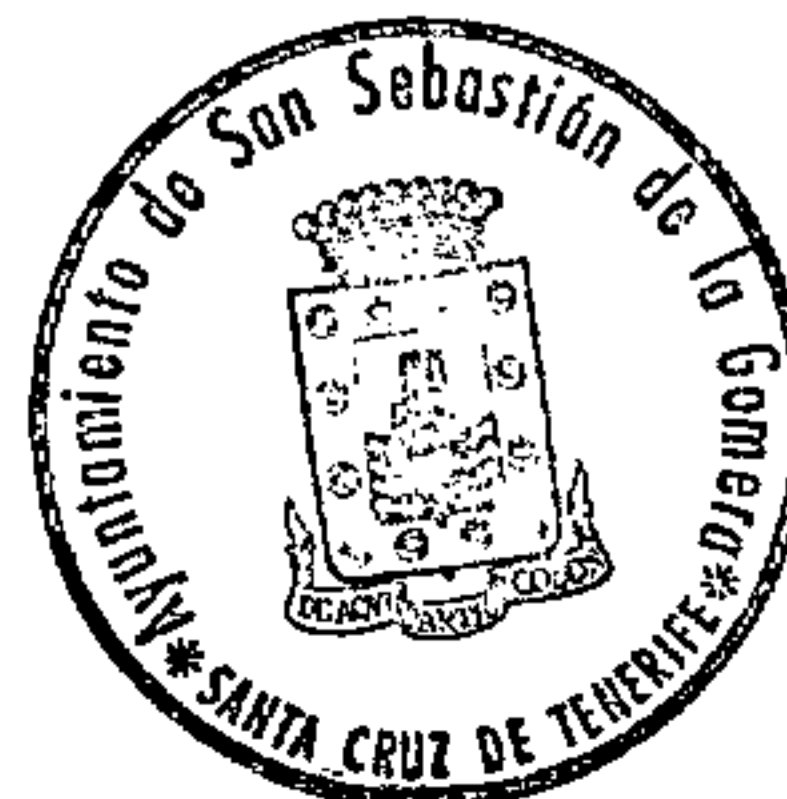


- El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en esta Normas.
3. Con la categoría de Uso Residencial Rural, se admiten como compatibles los usos reseñados en el número anterior, y, además los siguientes:
- Comercial, en las categorías de puestos de venta y pequeño comercio.
  - Hostelería, en las categorías de kioscos o terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, con las limitaciones y condiciones que establecen estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que la desarrolle.
  - Usos primarios de agricultura tradicional y ganadería estabulada familiar o artesanal, en las condiciones y con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.
4. En la categoría específica de Residencial Colectiva se determinan como compatibles los siguientes usos:
- Residencial Unifamiliar.
  - Turismo Rural, en los asentamientos rurales y en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística y en las normas urbanísticas generales y el turismo asimilable de pequeña dimensión en asentamientos rurales según lo dispuesto en las normas urbanísticas generales
  - Oficinas en la categoría de Despachos profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.
  - Las oficinas, en las categorías de locales de oficina o agrupaciones de oficinas, y los usos comerciales en las categorías de pequeño y medio comercio, son compatibles sólo en las siguientes tipologías edificatorias y situaciones: en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Abierta en Bloque y en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Alineada a Vial.





- Los usos comerciales en las categorías de Gran Comercio y Galería Comercial, sólo se admiten en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Alineada a Vial.
  - Los usos de Hostelería, en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes, y los Talleres domésticos o artesanales, sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipología Alineada a Vial, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.
  - El uso de industria ligera ligada al sector de la alimentación, condicionada a la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas, sólo se admite en las plantas bajas de los edificios con tipología de alineada a vial.
  - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
  - En la tipología de edificación alineada a vial se permite el desarrollo de edificio de aparcamientos. Su viabilidad estará condicionada al estudio de tráfico pertinente.
5. La compatibilidad del uso de Hostelería con el Residencial, estará condicionada en cualquier caso por lo que determine la Ordenanza Municipal correspondiente que desarrolle estas Normas. Dicha Ordenanza podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para tales actividades en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzcan o prevean efectos negativos que ocasionen molestias imposibles de solventar mediante medidas correctoras, aunque tales molestias provengan de la reunión de personas en el exterior o en las proximidades de dichos locales. Las determinaciones y los procedimientos que contenga dicha Ordenanza respetarán el marco establecido en la legislación sectorial reguladora de las actividades clasificadas y de los espectáculos públicos y en su desarrollo reglamentario.
6. La compatibilidad del uso de Talleres Industriales con el uso Residencial sólo se admitirá en los supuestos y con las condiciones que se determinen en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.





### Sustitución del uso residencial.

El uso Residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso Dotacional Público o de equipamiento que resulte viable en tal ubicación, cuando que se realice sobre un edificio o una parcela y siempre que se emita por los Servicios Técnicos Municipales informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución. Este cambio de uso no requiere modificación puntual del planeamiento general ni de los instrumentos que lo desarrollan.

## CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

### Art. 5.3.1. Definición del uso turístico.

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.
2. Según las características y servicios de los distintos productos turísticos, éstos podrán a su vez enmarcarse dentro de alguna de las categorías o modalidades (estrellas, llaves o palmeras) contempladas en la normativa turística, dentro de las generales de hotelero, extrahotelero o turismo rural, sin perjuicio de la clasificación de usos turísticos específicos y pormenorizados que se realiza en los artículos siguientes.

### Art. 5.3.2. Categorías pormenorizadas del uso turístico.

El uso turístico se puede desarrollar, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel y según las características de la explotación, en las siguientes categorías:

Hotelero: Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.







**Extrahotelero - Apartamento turístico:** Establecimientos integrados por unidades alojativas con acceso común, en edificio en bloque o en conjunto de edificaciones, contando cada unidad con los servicios propios de la calificación turística de apartamento, en cualquiera de sus modalidades (apartamento, estudio, bungalow o villa), según la legislación sectorial turística y su desarrollo reglamentario.

**Turismo Rural:** Se considera turismo rural todo inmueble de uso turístico que cumpla con las condiciones establecidas reglamentariamente para ser considerado como tal.

**Turismo asimilable:** A desarrollar en unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico

Se considera Turismo Asimilable en la modalidad de Pequeña Dimensión, aquellos establecimientos turísticos alojativos con capacidad alojativa de cuarenta (40) plazas máximas desarrollado en suelo rústico, en Unidades Aisladas de Explotación Turística, bajo las condiciones establecidas en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural, en la modalidad de Hotel Rural y Casas Rurales, pero a los que se dispensa de los requisitos de antigüedad de la edificación y limitación de la superficie construida de obra nueva, posibilitando su instalación incluso en edificios de nueva construcción.

Se considera Turismo Asimilable en la modalidad de Mediana Dimensión, aquellos establecimientos turísticos alojativos con capacidad alojativa de cuarenta y una (41) a doscientas (200) plazas máximas desarrollado en suelo rústico, en Unidades Aisladas de Explotación Turística, bajo las condiciones establecidas en el Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros, en la modalidad hotelera con categoría mínima de 4 estrellas.

**Turismo en establecimiento con oferta complementaria especializada:** Es el establecimiento hotelero que presta servicios de alojamiento turístico adaptados a un segmento específico y diferencial de la demanda y complementado con instalaciones para ofertar tal especialidad (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de naturaleza, etc.).

**Campamento turístico:** Es el espacio de terreno delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal con capacidad para más de diez personas que pretenden hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como residencia albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas u otros elemento fácilmente transportables), y en el que sólo caben edificaciones que puedan satisfacer necesidades colectivas de los acampados, tales como botiquín de primeros auxilios, supermercados, duchas, lavabos, etc y lo edificios o módulos de planta baja dedicados exclusivamente a dormitorios del personal de servicio, cuya superficie construida no exceda del 7 por 100 de la superficie total del campamento.





### Categorías específicas del uso turístico.

1. El uso turístico hotelero puede presentarse en las siguientes categorías específicas o del tercer nivel, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:

- Hotel de ciudad
- Hotel
- Hotel Apartamento
- Pensiones

2. El uso de turismo rural puede presentarse en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en las siguientes categorías de productos turísticos, según las características físicas y de forma de uso de los inmuebles:

- Casa Rural:

Establecimiento consistente en un edificio principal y -en su caso- otros secundarios dependientes del primero y situados en la misma finca, situados en suelo rústico o en núcleos tradicionales, y en los que se presta servicio de alojamiento en régimen extrahotelero, coincidiendo la unidad de explotación con la totalidad del inmueble, que deberá tener las características establecidas por la legislación sectorial.

Esta categoría podrá estar conformada por un conjunto de Casas Rurales que, con independencia de su titularidad, tienen concertada una fórmula de gestión común, a fin de caracterizar unitariamente la oferta y optimizar los recursos turísticos disponibles.

Además, las Casas Rurales admiten varias formas de interrelación entre las distintas unidades alojativas y sus servicios complementarios. Según tales relaciones, estos establecimientos se distinguen en alguna de las siguientes modalidades:

- De uso exclusivo: cuando el edificio está dividido en partes independientes con todos los servicios exigidos y acceso independiente desde el exterior, de tal modo que cada cliente dispone de una unidad alojativa completa, sin necesidad de compartir servicios incluidos en el contenido de la oferta contratada.
- De uso compartido: cuando determinados servicios y espacios que forman parte del contenido mínimo exigido a la explotación son compartidos con los propietarios u ocupantes legítimos o con otros usuarios turísticos.





- Hotel Rural.

Establecimiento constituido por un edificio y, en su caso, sus correspondientes anejos situados en la misma parcela o finca y en el que se prestan servicios de alojamiento turísticos en régimen hotelero, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial.

3. El uso turístico en establecimientos con oferta complementaria especializada puede presentarse también, en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en diversas categorías de productos turísticos, según las características de los servicios ofertados, de acuerdo a lo establecido en la regulación específica que contenga la legislación aplicable y su desarrollo reglamentario.

Art. 5.3.4.

Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico.

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial especial de ámbito insular y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por este Plan General.
2. La definición de un área o sector como de uso turístico, supone la aplicación de los criterios, condiciones, parámetros y estándares del uso turístico que se contienen para dicho ámbito en este Plan General, en el planeamiento territorial especial, en el planeamiento insular y en la legislación turística y su desarrollo reglamentario. En consecuencia, las condiciones de admisibilidad del uso turístico que establece el planeamiento municipal, de aplicación genérica o referidas a ámbitos concretos, deberán entenderse siempre sin perjuicio de la aplicación de las normas e instrumentos de rango superior.
3. Los usos turísticos de las categorías de turismo rural se deben legitimar mediante Calificación Territorial, el de turismo asimilable de pequeña dimensión sólo se admitirán a través de Calificaciones Territoriales y el de turismo asimilable de mediana dimensión mediante Proyectos de Actuación Territorial previstos en la Ley 6/2002, de 12 de junio, salvo que el turismo asimilable se ubique en asentamientos rurales, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas, en el planeamiento territorial especial o en la legislación sectorial turística.





4. El tratamiento diferenciado que necesariamente deben tener las áreas o sectores ordenados con uso característico turístico, ya existente en el término municipal, supone la conveniencia de señalar las instrucciones precisas para la ordenación que se formule. Tales condiciones o instrucciones particulares se contienen en las fichas respectivas de cada área o sector.
5. Toda iniciativa de actividad turística a implantar, salvo el uso de turismo rural deberá acompañarse de un Proyecto de Mejora Ambiental con la finalidad de incentivar la sostenibilidad del uso turístico y con los condicionamientos y determinaciones establecidos por el Plan Territorial Especial de ámbito insular.

**Art. 5.3.5. Condiciones particulares de admisibilidad del turismo rural y del turismo asimilable.**

1. La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementan las tradicionales.
2. Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de estas Normas.
3. Los establecimientos de turismo rural se admiten en las áreas urbanas, en los asentamientos rurales y en el suelo rústico agrícola, cuando se autoricen de conformidad con la legislación aplicable, el planeamiento territorial especial y según lo dispuesto en estas Normas.
4. Los establecimientos de turismo asimilable de pequeña dimensión se admiten en los asentamientos rurales y en el suelo rústico agrícola, los establecimientos de turismo asimilable de mediana dimensión se admiten en el suelo rústico agrícola, siempre que se encuentren dentro de los ámbitos señalados por el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera como ámbitos de uso turístico asimilable y se cumpla con lo establecido en el citado plan territorial y en la legislación aplicable.







Art. 5.3.6.

Condiciones particulares de admisibilidad del uso turístico en establecimientos con oferta complementaria especializada.

1. Los establecimientos turísticos con oferta complementaria especializada podrán admitirse en las condiciones y con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, con los condicionantes complementarios que se indican en los números siguientes y con las particularidades que se señalan en estas Normas.
2. Sólo se admitirá la implantación de establecimientos con oferta complementaria especializada si se justifica expresamente que su ejecución, con los compromisos que se fijen y en base a las obligaciones de restauración y conservación del espacio natural, resulta de interés y no supone un riesgo potencial contrario a la protección de sus valores naturales.
3. De forma previa a la licencia o autorización se establecerá un compromiso entre el promotor y la Administración donde se fijará la contribución de aquél a los programas de conservación y protección ambiental. Se emplazarán en fincas accesibles desde un camino o pista públicos existente. El acceso desde la red de carreteras y el resto de infraestructuras de servicios necesarias correrán a cargo de la promoción.

Art. 5.3.7.

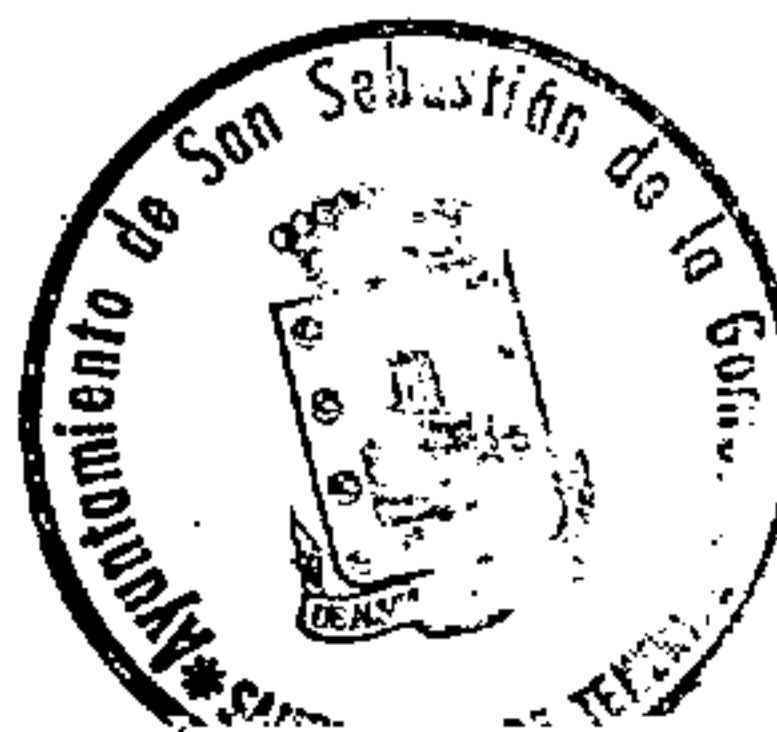
Condiciones particulares de admisibilidad de los campamentos de turismo.

Los campamentos de turismo sólo se admitirán en el suelo rústico Agrícola en la categoría de campamento de turismo lujo o primera categoría, y en aquellos terrenos que ya cuentan con autorización, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, en el planeamiento territorial especial y en la legislación turística y su desarrollo reglamentario.

Art. 5.3.8.

Ordenación pormenorizada del uso turístico.

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





2. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. La categoría mínima de Hotel será la establecida en el planeamiento territorial especial o plan insular. En el supuesto de que la actividad se realice en la modalidad de Hotel Apartamento, las dotaciones complementarias mínimas del establecimiento serán las contempladas en la normativa turística para la modalidad de Hoteles. No se admite la categoría pormenorizada de Pensiones, salvo las ya existentes establecido en las Disposiciones Adicionales de estas Normas.
3. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero, se considera compatible el uso turístico hotelero, con categoría mínima de cuatro estrellas. La categoría mínima que se establece es la de tres llaves o similar que defina la normativa turística, salvo lo establecido para las instalaciones existentes en las Disposiciones Adicionales de las Normas Urbanísticas Generales.

**Art. 5.3.9. Compatibilidad de usos con el turístico.**

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determinen expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior o en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. En los sectores de suelo urbanizable turístico ordenado, no son compatibles otros usos que los expresamente reconocidos en los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación pormenorizada, salvo otras determinaciones introducidas en las fichas de ámbitos urbanísticos.
3. Se consideran compatibles las categorías comerciales de puestos de venta, pequeño comercio y comercio medio en las plantas bajas de las edificaciones alineadas a vial. En las parcelas con tipología de edificación abierta los usos comerciales se admiten exclusivamente en el interior de los establecimientos turísticos, sin acceso directo desde el exterior, y como servicio complementario de la actividad turística.
4. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración del establecimiento turístico y en las plantas bajas de las edificaciones alineadas a vial.
5. Los usos de hostelería se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos comerciales.





6. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas -admitiéndose en este caso incluso la sustitución del uso turístico- o bien formando parte de otro producto turístico o implantado en su mismo ámbito.
7. Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán dotaciones o infraestructuras que presten servicio exclusivamente a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.
8. En los ámbitos de suelo urbano del Casco Histórico, Ensanche y La Ladera se admite como compatible el uso residencial.
9. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo rural o asimilable.
10. El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

Art. 5.3.10. Condiciones generales de los establecimientos turísticos.

Salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en el planeamiento insular, o en su caso, en las respectivas fichas de los ámbitos turísticos, los establecimientos turísticos deberán cumplir con las condiciones generales que se establecen en los artículos siguientes y con las particulares que se señalan en los correspondientes a la tipología en la que se desarrollen, o lo que se exprese en el instrumento de ordenación remitida, en su caso.

Art.5.3.11. Condiciones particulares de los campamentos de turismo.

1. Los campamentos de turismo ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario por los accidentes naturales, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%





2. La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo será de 200 plazas
3. Los campamentos de turismo se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.
4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:
  - a) Las zonas de acampada de albergues móviles se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.  
En cada parcela se dispondrá un sólo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.
  - b) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima 500 m<sup>2</sup> en planta. La superficie total edificada de estos inmuebles no superará el coeficiente de 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - c) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas.
  - d) Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.
5. Los campamentos de turismo contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica.







## CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

### Art. 5.4.1. Definición de uso terciario.

El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares.

### Art. 5.4.2. Categorías pormenorizadas del uso terciario.

En base a sus distintas características, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel:

**Comercial:** Es el uso que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial (peluquerías, revelado de fotografía, reprografía, locales para el alquiler de enseres domésticos, agencias de viajes, mensajería, etc.).

**Hostelería:** Es el uso que tiene con fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local.

**Oficinas:** Es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

### Art. 5.4.3. Categorías específicas del uso comercial.

1. A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:

- Puesto de venta: espacio de dimensión menor de 30 m<sup>2</sup> de superficie de venta que se conforma mediante estructura ligeras fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.
- Mercadillos: Superficie acotada con el fin de recoger una agrupación de puestos de venta de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.





- Pequeño comercio: Local permanente cuya superficie total de venta no supera los 250 m<sup>2</sup>.
  - Comercio medio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m<sup>2</sup>.
  - Gran comercio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Galería comercial: Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Gran comercio especializado: Edificio exclusivo e independiente cuya actividad comercial está especializada en un determinado tipo de oferta que se ofrece bajo una misma firma comercial, con superficie de venta superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Centro comercial: Agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
2. Salvo que la legislación sectorial establezca otras consideraciones, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, zona de caja y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

#### Art. 5.4.4. Categorías específicas del uso de oficinas

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades en los locales de oficinas:





- Despachos profesionales: Local independiente en el que realizan trabajos profesionales, situado en un edificio en el que predominan otros usos, o bien como anejo a la vivienda del titular, cuya superficie en el primer caso no podrá superar los 250 m<sup>2</sup> y en el segundo el 50% de la superficie de la vivienda, y en el que no se genera una afluencia continuada de público.
- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie (incluyendo la de estancia del público) no superará 500 m<sup>2</sup> construidos.
- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.
- Edificio de oficinas: Edificio de oficinas de una sola empresa que supera las dimensiones de los locales de oficinas.

#### Art. 5.4.5. Categorías específicas del uso de Hostelería.

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de Hostelería:

- Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Bares: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
- Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
- Grandes Restaurantes: locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.
- Otras categorías que puedan establecerse en la Ordenanza Municipal reguladora de las actividades clasificadas de hostelería.
- Las salas de fiestas, discotecas, disco-pub y cualquier otra actividad encuadrable en el grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas se regulan en el uso recreativo.





### Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios.

1. Las edificaciones de uso comercial, de oficinas y de hostelería deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, 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 las actividades clasificadas, en su caso.
2. Los usos terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de este Plan General, de los instrumentos de ordenación remitida o del planeamiento de desarrollo.
3. En el suelo rústico serán admitidos en las categorías y condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas Generales.

#### Art. 5.4.7.

### Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial y de hostelería.

1. La situación del comercial y de hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:
  - a) Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
  - b) Las categorías de pequeño, medio comercio, se admiten como secundario de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.
  - c) Las categorías de Gran Comercio o de Galería Comercial, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso comercial como característico, y donde se establezcan como compatibles de otros usos.







- d) Las categorías de Centro Comercial y Gran Comercio especializado sólo se admiten en las zonas determinadas al efecto en el planeamiento. Dichas instalaciones deberán estar conectadas con los Sistemas Generales Viarios o resolver dicha conexión en la forma que se determine expresamente. Su instalación requerirá la licencia comercial o autorización previa pertinente de la Administración competente y deberá cumplir con los estudios e informes previos de impacto social y económico que requiera la normativa sectorial de aplicación.
3. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.
4. El uso de hostelería, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores o en ámbitos de suelo rústico, siempre que no se prohíba expresamente en estas Normas Urbanísticas, en las fichas correspondientes a las áreas o sectores, o en la regulación que contengan los instrumentos de Ordenación Remitida o de desarrollo, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación; salvo en el caso de los Grandes Restaurantes, que quedan prohibidos a excepción de que se autoricen expresamente. La Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones y limitaciones que serán igualmente de obligado cumplimiento.
5. En las actividades encuadradas en los grupos 1, 2 y 3 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas no se podrán instalar mostradores que den directamente a espacios de uso público, salvo excepción expresamente contemplada en las Ordenanzas Municipales.

**Art. 5.4.8. Usos compatibles con el comercio y la hostelería.**

Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tiene como principal el comercial o de hostelería, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o diferido, o en la Ordenanza Municipal de actividades clasificadas:

- El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleva la administración de las empresas que exploten las instalaciones comerciales o de hostelería.





- Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.
- Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de hostelería, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Normas.
- Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios.
- El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
- Los usos de comercial y de hostelería son compatibles entre sí de forma genérica.

**Art. 5.4.9. Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas.**

En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal o característico que señalan los planos de ordenación pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.

**Art. 5.4.10. Usos compatibles con el de oficinas.**

En las parcelas determinadas con uso principal de Oficinas por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los siguientes usos:

- Comercial: En las categorías de pequeño, medio y gran comercio, cuando se ubiquen en planta baja.
- Hostelería: En las categorías de Bar, Cafetería-Restaurante y restaurante, cuando se ubiquen en planta baja.
- Todos los equipamientos dotacionales.





## CAPITULO 5. USO INDUSTRIAL

### Art. 5.5.1. Definición de uso industrial.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

### Art. 5.5.2. Categorías pormenorizadas del uso industrial.

En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se divide en las siguientes categorías pormenorizadas del segundo nivel.

1. Industria primaria: cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios definidas en el capítulo siguiente y cuya producción se origina en la propia zona (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local, bodegas elaboración de vino etc.).
2. Industria pesada: cuando en los procesos de producción o transformación se utiliza maquinaria pesada y/o agentes u acciones contaminantes.
3. Industria ligera: cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por acciones contaminantes o procesos similares.
4. Talleres industriales y almacenes: cuando la actividad se refiere a la reparación o almacenamiento de bienes y productos.
5. Talleres artesanales o domésticos: cuando la actividad se refiere a la obtención o transformación de productos por procedimientos manuales con maquinaria de pequeña potencia.

### Art. 5.5.3. Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial.

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en el Título Cuarto de estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.





2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos y parcelas en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Cuando el uso característico de una parcela sea el Industrial según los planos de ordenación pormenorizada, la ficha correspondiente del ámbito de que se trate expresa las categorías específicas que pueden desarrollarse en la misma.

Art. 5.5.4. Compatibilidad del uso industrial.

Se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas y el comercial en la categoría de pequeño y medio comercio, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y al principal de carácter industrial, dependiendo de su categoría.

Art. 5.5.5. Condiciones de los Talleres artesanales o domésticos.

Serán de aplicación a los Talleres artesanales o domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos y las resultantes de aplicar la Ordenanza Municipal y la normativa sectorial correspondientes a la actividad concreta y a las características de la misma.

Art. 5.5.6. Condiciones de las industrias pesadas o contaminantes.

1. El inicio o modificación de cualesquiera actividades potencialmente contaminantes requerirá la autorización de las Administraciones competentes, tras la verificación de que cumplen los límites de emisión establecidos legalmente para cada tipo contaminante.
2. En los proyectos de instalación, ampliación o modificación de instalaciones o industrias pesadas se adoptarán los procedimientos y las medidas correctoras más adecuadas para que los contaminantes emitidos a la atmósfera, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos, se dispersen de forma que no se rebase en el ambiente exterior de la factoría los niveles de calidad del aire establecidos en la normativa vigente.
3. No se autorizará la ampliación de ninguna industria que no satisfaga los niveles de emisión que le sean aplicables, salvo que, junto con el proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean técnicamente viables para la instalación existente, o bien cuando las nuevas instalaciones correspondientes a la ampliación de una planta ya existente, se ajusten a unos niveles de emisión más estrictos que los exigidos con carácter general para las nuevas industrias, de forma que el promedio de las







emisiones de la instalación ampliada no rebase las correspondientes a una totalmente nueva.

4. Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio de la elaboración de los pertinentes estudios de impacto ambiental que sean exigibles y la concreción en el proyecto de cuantas medidas correctoras se propongan en dicho estudio, además de la aplicación obligatoria de cuantas limitaciones o condiciones se deriven de la legislación aplicable, de la Ordenanza Municipal correspondiente, y del planeamiento insular, en su caso.

## CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

### Art. 5.6.1. Definición de usos primarios.

1. Son usos primarios aquéllos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación -salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.
2. Estos usos son los propios del territorio rústico y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.
3. Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquéllos dirigidos al autoconsumo.

### Art. 5.6.2. Categorías pormenorizadas de los usos primarios.

Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel:

1. Agrícolas: Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.





2. **Ganaderos:** Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.
3. **Extractivos:** Comprenden el conjunto de actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.
4. **Forestales:** Son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, tales como la obtención de madera y las de aprovechamiento y recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquetillas, plantas medicinales, setas o similares. Se incluyen también en esta categoría los usos apícolas consistentes en la colocación de colmenas para producción de miel.
5. **Pesqueros y de Acuicultura:** Se incluyen en esta categoría las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. Los usos contemplados en esta categoría de actividades acuícolas distinguen entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el interior del espacio litoral.

**Art. 5.6.3. Categorías específicas y condiciones del uso agrícola.**

La división del uso agrícola en categorías específicas del tercer nivel, se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso agrícola:

- **Agrícola tradicional:**

Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada. El ejercicio de este uso es el característico del suelo rústico de Protección Agraria Tradicional.

Las transformaciones del terreno derivadas de este uso podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la Isla, por lo que las





intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el abancalamiento y roturación del terreno y su vallado, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros, superficie de huertas etc.), y las de remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, así como las obras de demolición, conservación y mejora de caminos, instalaciones o edificaciones existentes.

Podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de instalaciones si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos (cuartos de aperos, pequeñas bodegas o queserías, estanques, etc.), en las condiciones expresadas en las Normas Urbanísticas Generales, y previa la autorización pertinente. En esta categoría de Agrícola Tradicional se prohíbe el empleo de sistemas de cubrición de cultivos (invernaderos), con el fin de preservar el paisaje rural.

- Agrícola Intensivo:

Es el ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva, incluso la que se realiza con sistemas de cubrición de los cultivos, en las condiciones y proporción que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales, así como las que resulten de las Ordenanzas Municipales y de los planes sectoriales y territoriales que sean de aplicación.

Art. 5.6.4.

Categorías específicas y condiciones de uso ganadero.

El uso ganadero puede dividirse en categorías específicas o de tercer nivel, lo que se realiza en base a la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso ganadero:

- Pastoreo extensivo:

Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y edificaciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas del entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.





- Ganadería estabulada familiar:

Este nivel de uso se considera compatible, con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo e incluso con la Residencia Rural en las viviendas emplazadas en ámbitos rurales, según lo establecido en la legislación sectorial aplicable, en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en las Normas Urbanísticas Generales.

Este uso tiene asociadas como intervenciones propias las de los usos agrícolas tradicionales, así como obras de instalación y edificación, siempre que su objeto, características y dimensiones se limite estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas.

Se adscriben a esta categoría las instalaciones en que no se superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino, caprino, ovino y porcino o 50 madres en las de conejo, 300 madres para las gallinas y 500 madres para los pollos.

- Ganadería estabulada artesanal:

Corresponde al ejercicio de las actividades pecuarias con un mayor grado de intensidad que el anterior nivel, pero sin alcanzar todavía las dimensiones suficientes para considerarse una instalación de tipo industrial. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría las instalaciones en que se superen las 75 cabezas en el caso de explotaciones de bovino, caprino y ovino; 40 cabezas en el de porcino; 150 madres en las de conejo, 800 madres para las gallinas y 2.000 madres para los pollos.

Las intervenciones asociadas a este nivel de uso son las mismas que las del anterior, si bien pueden ser de mayor dimensión. Por tanto, se consideran compatibles en los mismos supuestos.

- Ganadería estabulada industrial:

En este nivel de uso, el ejercicio de la ganadería tiene carácter exclusivo o predominante en la instalación, estando sometidas a mayores exigencias de funcionamiento.

Se adscribirá a este nivel cualquier instalación en que se superen las explotaciones de la ganadería estabulada familiar.

Este nivel de uso se admite en cualquier categoría del suelo rústico de Agrícola, en las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas Generales y en la legislación sectorial aplicable y normativa reguladora de las actividades clasificadas.

Se consideran intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas la que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto de explotación.







Art. 5.6.5.

#### Condiciones del uso extractivo.

1. Los usos minero extractivos se prohíben expresamente, salvo cuando se asignan a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas éstas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.
2. El ejercicio de las actividades comprendidas en este uso debe realizarse con absoluto cumplimiento de las disposiciones de la legislación sectorial y de las normativas del planeamiento insular y, en su caso, del sectorial o territorial competente para su ordenación, debiendo atenderse a cuantas medidas correctoras resulten de los estudios de impacto que sean exigibles.

Art. 5.6.6.

#### Condiciones de los usos pesqueros y de acuicultura.

Las instalaciones acuícolas sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezcan los planes territoriales especiales o los planes especiales del litoral.

Art. 5.6.7.

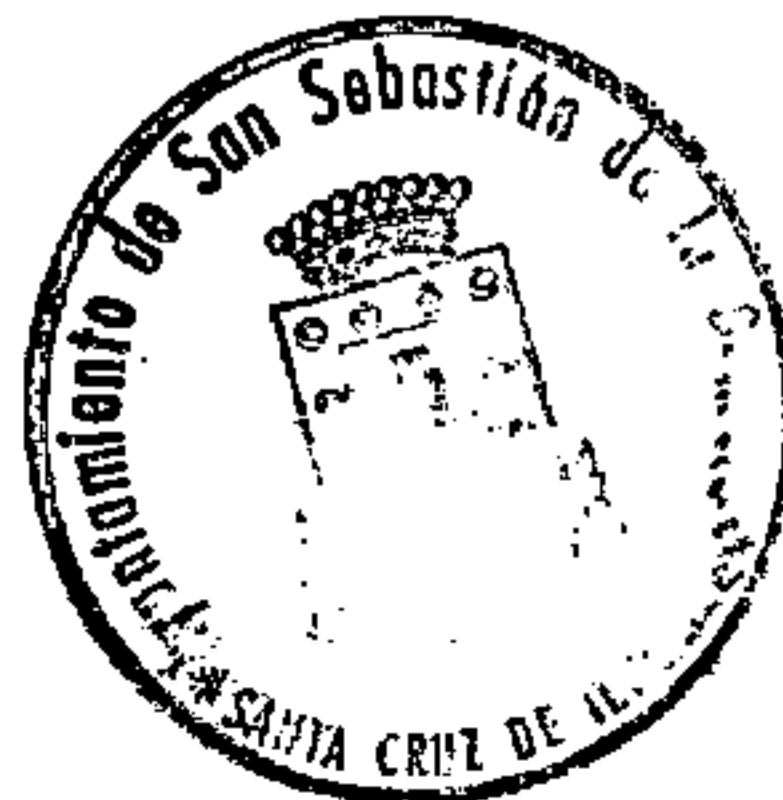
#### Condiciones de admisibilidad de los usos primarios.

Las condiciones de admisibilidad de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en estas Normas según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y específico en el que se desarrollen, así como de las directrices que establezca el planeamiento insular.

Art. 5.6.8.

#### Compatibilidad de usos con los primarios.

La compatibilidad de usos en cada una de las categorías de usos primarios son los derivados de las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas Generales, según la clase y categoría de suelo rústico de que se trate, y en los artículos anteriores de este mismo Título.





## CAPÍTULO 7. USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTOS

### Art. 5.7.1. Definición del uso Dotacional.

1. Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de carácter básico o considerados como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente de forma más o menos directa.
2. Los usos dotacionales pueden llevarse acabo en edificaciones de carácter comunitario o en espacios libres públicos, dependiendo de la prestación del servicio de que se trate, necesite de instalaciones o edificaciones o esté vinculado principalmente a espacios no edificados.
3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas, salvo que se determine expresamente el carácter privado de la titularidad de los equipamientos, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la administración pública o indirectamente mediante gestión privada de los mismos.

### Art. 5.7.2. Definición del uso de Equipamientos.

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo.

### Art. 5.7.3. Categorías pormenorizadas de los usos dotacionales y de equipamiento.

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel de los usos dotacionales:

#### 1. Docente:

Equipamientos destinados permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias, con independencia de la titularidad pública o privada. Se entenderán comprendidos en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen





2. Sanitario:

Equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorios o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.

3. Social Asistencial:

Equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).

4. Deportivo:

Equipamientos o instalaciones destinados a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello. No se consideran de uso dotacional sino de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada.

5. Cultural:

Equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).

6. Administración Pública:

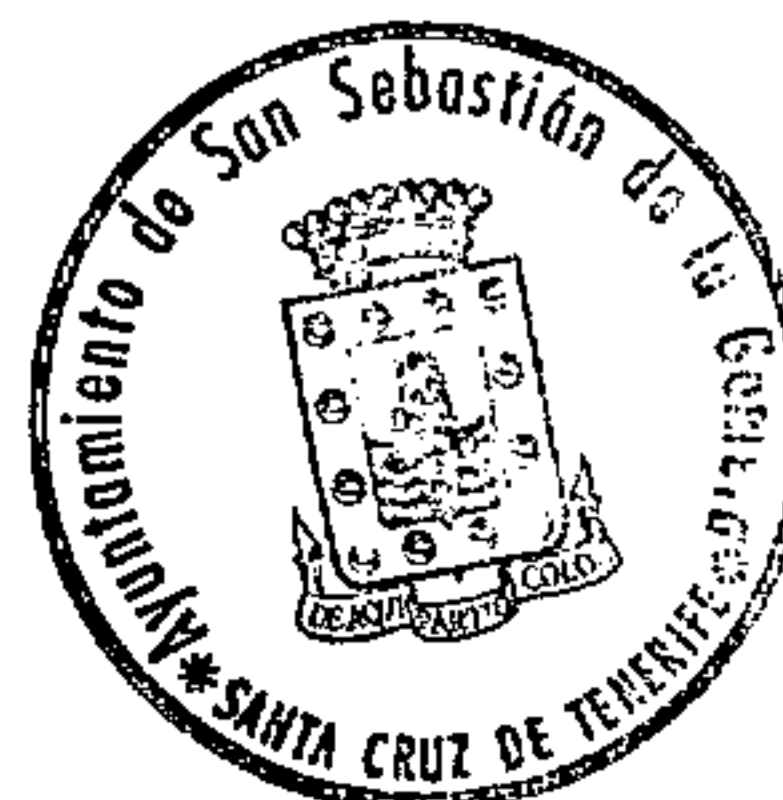
Equipamientos destinados a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.

7. Defensa y Seguridad:

Equipamientos e instalaciones destinados a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.).

8. Cementerio:

Equipamiento e instalaciones destinadas a servicios funerarios y al enterramiento de restos humanos.





9. Religioso:

Centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de titularidad privada.

10. Otros equipamientos:

Equipamientos no incluidos en los anteriores y que se engloban en una categoría común, dada la diferencia que puede producirse (centros de visitantes, almacenes municipales, perreras, etc.).

11. Espacios libres públicos:

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

Art. 5.7.4. Categorías específicas de los espacios libres públicos.

El uso dotacional de los espacios libres públicos se divide, a su vez, en categorías específicas, a los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales. Tales categorías específicas son las siguientes:

- Parques Urbanos:

Espacios libres públicos destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación.

- Plazas:

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.

- Áreas ajardinadas:

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo.





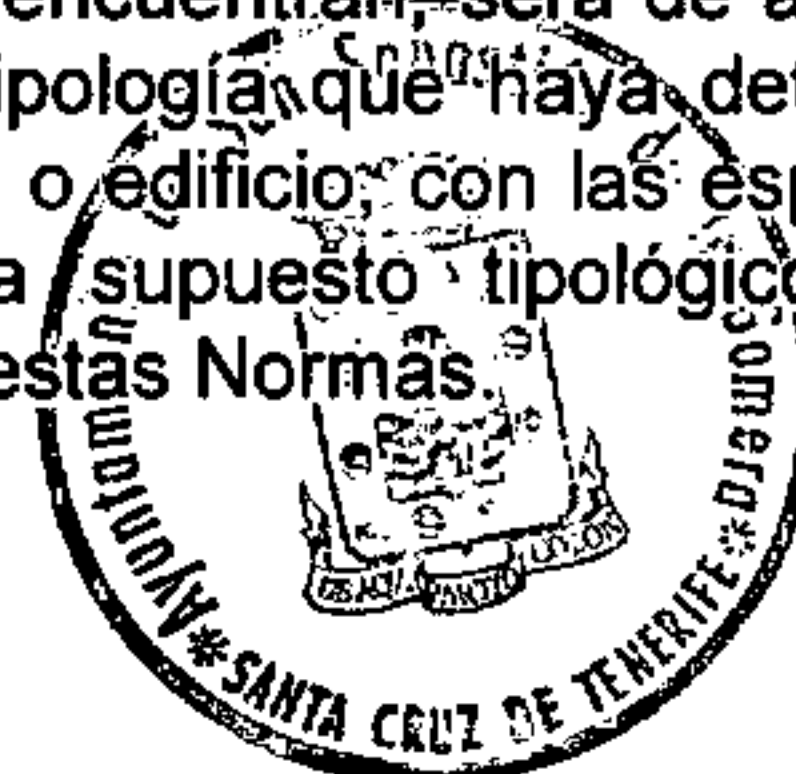


- Espacios libres de protección:

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

Art. 5.7.5. Condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones públicas de equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, se representan en la documentación planimétrica del Plan General o del instrumento de ordenación remitida o de desarrollo; estableciéndose, en su caso, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.
2. Los Dotaciones y Equipamientos deberán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, 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 los impactos ecológicos y ambientales.
3. Cuando la titularidad del equipamiento sea de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas Normas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
4. Cuando el uso dotacional o de equipamiento se desarrolle en parcelas que conforman una manzana completa, será de aplicación la tipología definida como de Equipamientos, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos. De considerarse necesario, por las características de la edificación a implantar, se podrá tramitar un Estudio de Detalle que defina las alineaciones interiores y concrete la ubicación del volumen edificable. En estos casos se deberá reservar, al menos, un 20% de la superficie de la parcela para zona ajardinada, salvo que se justifique suficientemente la inoportunidad de tal medida en relación a las necesidades de la actividad dotacional.
5. En el caso de que el equipamiento o la Dotación se ubique en edificios ya existentes o en parcelas con tipología determinada por razón de la manzana en que se encuentran, será de aplicación las condiciones particulares de la tipología que haya determinado el planeamiento para dicha parcela o edificio, con las especificidades que se contemplan para cada supuesto tipológico, según lo contenido en el Título Cuarto de estas Normas.





6. Si el equipamiento se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales y en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.
7. Los edificios destinados al uso docente y sanitario se atenderán a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes sectoriales, en su caso.

**Art. 5.7.6. Sustitución de Dotaciones públicas y de Equipamientos.**

1. La sustitución de un equipamiento existente -sea de titularidad pública o privada- sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso dotacional, de equipamiento o de espacio libre en la parcela de que se trate, siempre que mediante informe técnico quede justificado que no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos docente, cultural, sanitario, social-asistencial y deportivo, son compatibles entre sí y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse. Tal cambio de uso no se considerará modificación del planeamiento.

**Art. 5.7.7. Usos compatibles con las Dotaciones y los Equipamientos.**

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a las Dotaciones y los equipamientos, además del uso principal según la categoría pormenorizada a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar complementario del principal.
2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a dotaciones o equipamientos culturales, social-asistenciales y deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos, según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar.
3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el equipamiento o la dotación.





4. En las Dotaciones o equipamientos docentes destinados a la formación profesional podrán ubicarse pequeños talleres industriales y de carácter doméstico o artesanal, siempre que formen parte del propio centro docente. Los talleres domésticos o artesanales también son compatibles con los equipamientos o las dotaciones culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

Art. 5.7.8.

Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos.

1. En los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a uso dotacional cultural, los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines, y las instalaciones descubiertas para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 10% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 5,00 metros, equivalente a una sola planta. Además, se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de venta o Kioscos, en las condiciones establecidas en estas Normas.
2. En los Parques Urbanos podrá además disponerse el uso de cualquier Dotación pública, siempre que se justifique la vinculación a dicho espacio libre de la actividad que se desarrolle, que no se desvirtúe el uso principal y que la ocupación no exceda del 5% del total de la superficie. El dominio de la edificación que acoja tal uso mantendrá su titularidad pública.

Art. 5.7.9.

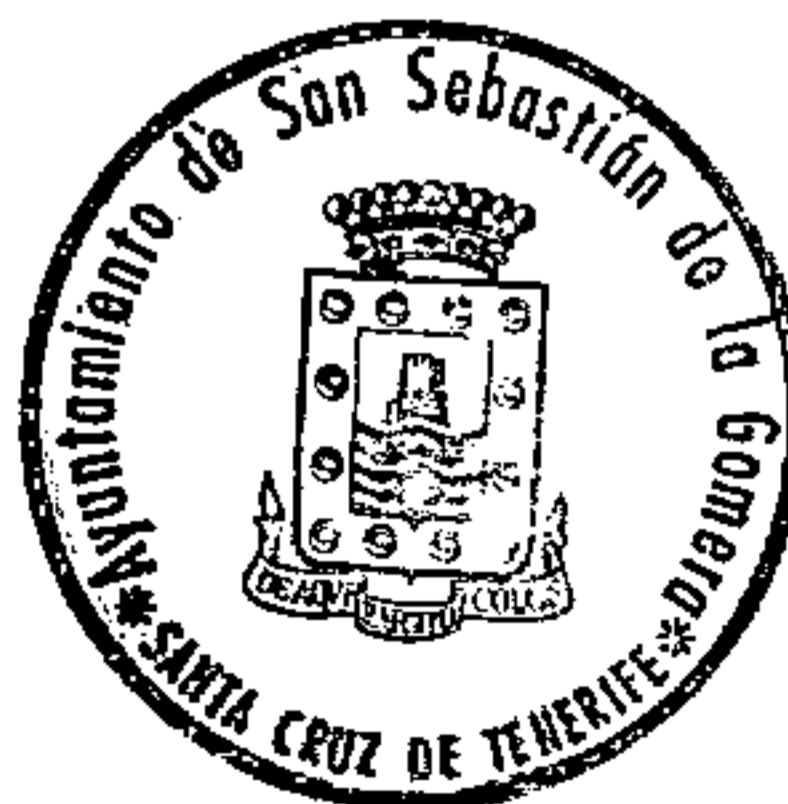
Condiciones generales de los espacios libres públicos.

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo especificado en los títulos correspondientes de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate y el uso característico al que estén asignados las áreas o sectores en los que se ubiquen. Además deberán cumplir con la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas.
2. Los espacios libres públicos cumplirán 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.
3. Los espacios libres públicos deberán:
  - a. Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.





- b. Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
  - c. Su posición 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 aquéllos.
  - d. Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
  - e. Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.
  - f. Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al 25%, exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.
4. Los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, son los siguientes:
- a. Juegos Infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena o materiales adecuados.
  - b. Juegos preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y áreas de arena o materiales adecuados.
  - c. Juegos libres: campos de juegos al aire libre, siempre que la superficie global lo permita sin menoscabo de la finalidad genérica que deben cumplir según su categoría.
  - d. Áreas de plantación y ajardinamiento.
  - e. Islas de estancia: lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
  - f. Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de contaminantes.







Art. 5.7.10.

Acceso a los edificios desde los espacios libres públicos.

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

## CAPÍTULO 8. USOS DE INFRAESTRUCTURAS.

Art. 5.8.1.

Definición de los usos de infraestructuras.

Los usos dotacionales de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso.

Art. 5.8.2.

Categorías pormenorizadas y específicas de las infraestructuras.

Los usos de infraestructuras se dividen en categorías pormenorizadas o del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

### 1. Hidráulicas:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas en depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.





2. Saneamiento:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

3. Energía:

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

4. Telecomunicaciones:

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

5. Estación de Servicio:

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de





combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable.

6. Estación de Transporte:

Espacios y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen las líneas del transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

7. Aparcamientos:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

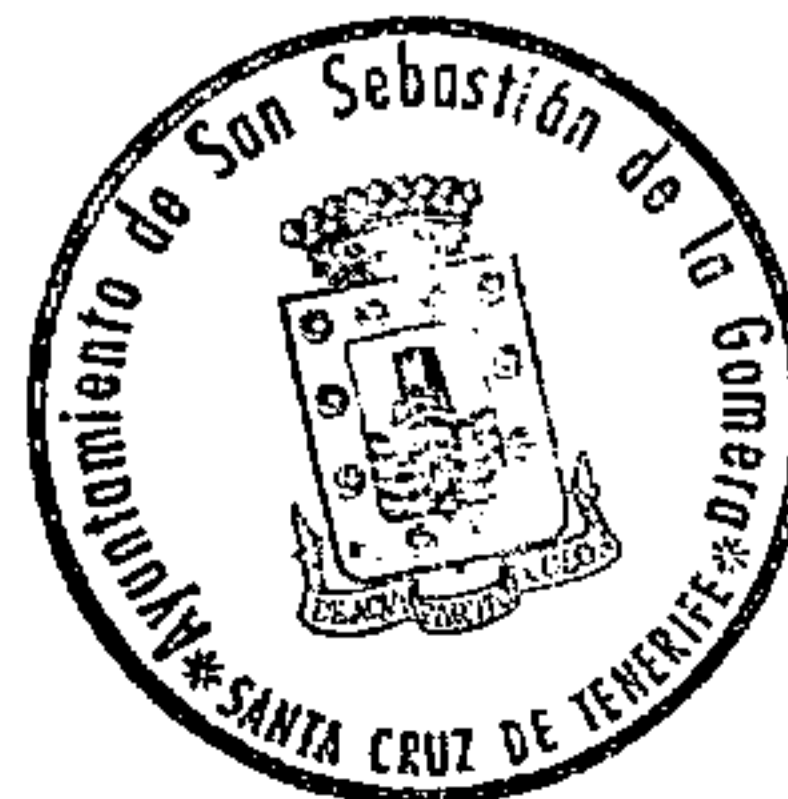
8. Tratamiento de Residuos:

Instalaciones destinadas a la gestión, tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

9. Red viaria:

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

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.





Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir -a título enunciativo- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias:

- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación vigente de carreteras.
- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.
- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.
- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.
- Vías de tráfico especializado: infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías.
- Caminos rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.
- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.
- Senderos: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.







#### 10. Portuarias:

1. Las Infraestructuras Portuarias con las instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas.
2. El uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.
3. Dentro de las infraestructuras portuarias pueden considerarse las siguientes categorías específicas admitidas por este Plan General:
  - Puerto de pasajeros y comercial.
  - Puerto pesquero.
  - Puerto deportivo.
  - Varaderos y similares.

#### Art. 5.8.3.

#### Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Dada la existencia en el término municipal de espacios turísticos cuya actividad no se circunscribe exclusivamente a las áreas de ámbitos de dicho uso, y dada la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, se determina que toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.





Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

**Art. 5.8.4. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica.**

1. Los trazados en que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en las disposiciones que regulan los tendidos y las infraestructuras de energía eléctrica y lo que establezca la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta y media tensión deberá guardar una distancia a toda edificación residencial o dotacional según lo establecido en la legislación vigente.
3. Los actuales tendidos de alta y media tensión que atraviesen suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales deberán soterrarse, igual condición será de aplicación a los nuevos tendidos.
4. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.

**Art.5.8.5. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.**

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que desarrollen estas Normas.





2. En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficientemente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.

## CAPÍTULO 9. USOS RECREATIVOS

### Art. 5.9.1. Definición de los usos recreativos.

Son usos recreativos aquéllos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.

### Art. 5.9.2. Categorías pormenorizadas de los usos recreativos.

Los usos recreativos se dividen en las categorías pormenorizadas del segundo nivel según el grado de incidencia en el medio o de transformación del territorio que implica el ejercicio de las actividades que comprenden y las condiciones en que se llevan a cabo. Tales categorías pormenorizadas son las siguientes:

1. Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados:

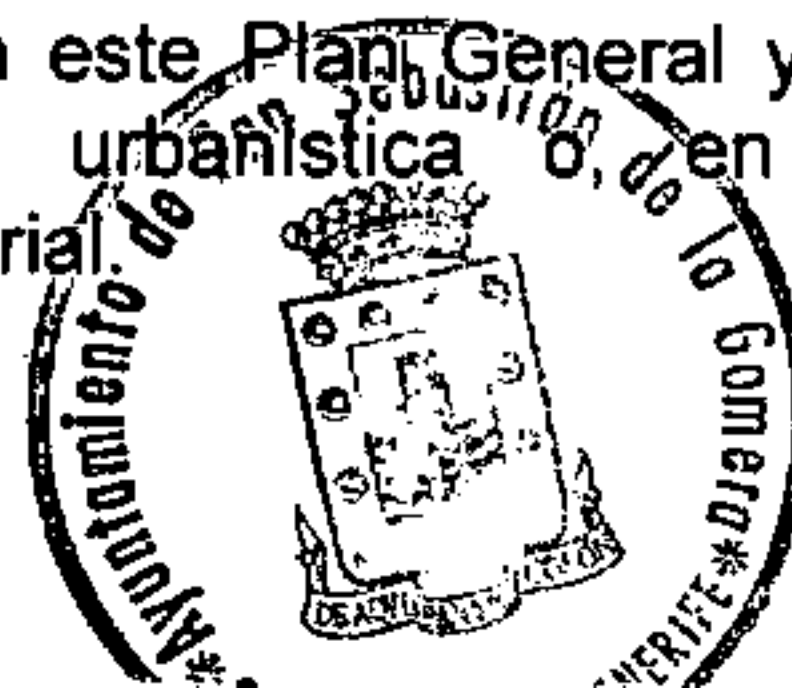
Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, alguno de los propios del suelo rústico), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas.

2. Esparcimiento y ocio en espacios adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

3. Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados exclusivamente a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo. Tales edificios pueden integrarse en las tramas urbanas o implantarse a través de actuaciones en suelo rústico, cuando así lo permita este Plan General y no lo prohíba expresamente la legislación urbanística o, en su caso, el planeamiento sectorial o territorial.





4. Esparcimiento y ocio en complejos recreativos:

Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.

Art. 5.9.3. Categorías específicas de los usos recreativos.

1. Categorías específicas del esparcimiento en espacios no adaptados.

Los usos de esparcimiento en espacios no adaptados, por su propia naturaleza, no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación. Sin embargo, a efectos de regulación diferenciada de sus condiciones de implantación y de admisibilidad sobre terrenos concretos, cabe distinguir al menos tres categorías específicas del tercer nivel, según las características del ejercicio de estas actividades:

- Esparcimiento elemental:

Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.

Pueden citarse a título enunciativo: la contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, baño, etc.

- Esparcimiento con equipo ligero:

Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado.

No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público.

Se señalan, a título enunciativo: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, acampada, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.







- **Esparcimiento con vehículos de motor:**

Comprende las actividades deportivas y de ocio realizadas individualmente o en pequeños grupos, sin asistencia de público, y para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor.

- **Esparcimiento con asistencia de público:**

Comprende cualesquiera de las actividades incluidas en alguna de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizada y con asistencia de público.

A título enunciativo, se pueden señalar las siguientes actividades: regatas de vela o de embarcaciones a motor, campeonatos de natación en mar abierto, de surf o windsurf, carreras de campo a través, competiciones de vehículos a motor (rallys) carreras ciclistas, campeonatos de juegos deportivos en playas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.

2. **Categorías específicas del esparcimiento en espacios adaptados.**

Los usos de esparcimiento en espacios adaptados se dividen en categorías específicas del tercer nivel dependiendo de las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta el espacio, y las dimensiones e intensidades de transformación del medio que implican.

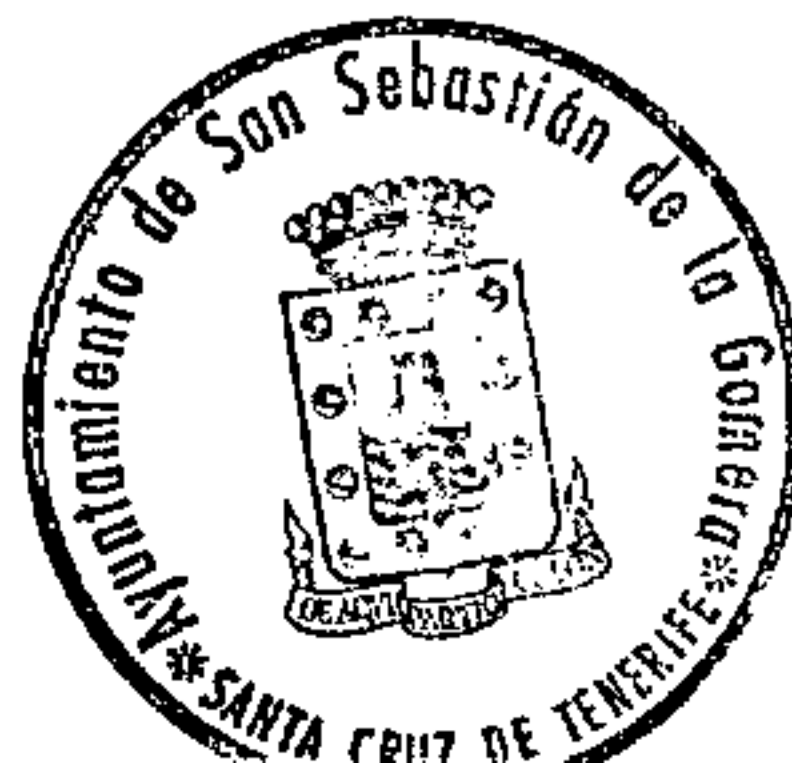
Entre estas categorías específicas, a título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, áreas de acampada, etc.

3. **Categorías específicas del esparcimiento en espacios edificados.**

Los usos de esparcimiento en espacios edificados pueden dividirse en categorías específicas del tercer nivel según la naturaleza de las actividades que comprenden.

A título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: estadios y grandes pabellones deportivos, salas de espectáculos, casinos, salas de juego, discotecas y disco - pub, etc.

- **Categorías específicas vinculadas al grupo 4 del artículo 47 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas**





El uso de discoteca, sala de fiesta y cualquier otra actividad encuadrable dentro del Grupo 4, requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad, y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, la redacción de un Plan Especial, que deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de la actividad. Se detallarán las características de la actividad que pueda incidir sobre el medio ambiente, o desvirtuar las características del ámbito donde se localice, debiéndose especificar:
  - Tipo de actividad.
  - Superficie edificada y superficie de parcela si se trata de un edificio exclusivo.
  - Equipos fijos que puedan transmitir ruidos y vibraciones a las viviendas inmediatas, incluyendo equipos de acondicionamiento, refrigeración y ventilación.
  
- b) Características de emplazamiento:
  - Usos existentes en los edificios colindantes e inmediatos.
  - Utilización actual de los locales colindantes (incluyendo el superior o inferior si lo hubiese), indicando expresamente la existencia o no de viviendas, cuando se trate de una actividad a implantar en situación diferente a la de edificio exclusivo.
  - Consideraciones estéticas: morfología urbana, tipologías edificatorias, materiales, vegetación, etc.
  - Utilización por la población del espacio público circundante.
  
- c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso e incidiendo en los efectos producidos por la acumulación del uso:
  - Ruido, vibraciones, luminosidad, emisiones a la atmósfera.
  - Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamientos en la zona.
  - Efectos acumulativos: se valorará de forma cualitativa los efectos derivados de acumulación del uso en el ámbito de ordenación considerando:
  - Efectos en las relaciones e interacciones sociales: tránsito peatonal, seguridad ciudadana, permeabilidad o aislamiento entre zonas, etc.
  - Impacto en las condiciones estéticas del entorno.

Se justificará expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso.





- d) Medidas correctoras: Descripción de las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones ambientales.
- e) En ningún caso, en equipamientos donde se permita el uso recreativo, deberá destinarse una superficie mínima inferior a doscientos (200) metros cuadrados para su uso con cualquier actividad del Grupo 4, a desarrollar como una única unidad de local y de actividad.

#### 4. Categorías específicas del esparcimiento en complejos recreativos.

El uso de esparcimiento en complejos recreativos se divide en categorías específicas del tercer nivel atendiendo a las características y funcionalidad de las distintas actividades que comprende.

A título enunciativo, pueden señalarse las siguientes: parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, centros hípicas, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, circuitos deportivos para vehículos a motor, etc.

#### Art. 5.9.4. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos.

1. Los usos recreativos comprenden un amplio número de actividades de diferente naturaleza y de características muy diversas, por lo que resulta complejo determinar condiciones sobre su admisibilidad, tanto de forma genérica como específica. Por tanto, su admisibilidad dependerá de la propia naturaleza del uso de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del ámbito urbanístico y/o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares -en su caso- de la tipología edificatoria. Por tanto, deberá atenderse ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contienen las Normas sobre régimen del suelo, sobre aspectos ambientales y sobre las condiciones de la edificación.
2. De cualquier manera, este Plan General admite expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen para ámbitos o parcelas concretas en la planimetría de ordenación pormenorizada o en la de estructura general. Las condiciones específicas de la implantación de los mismos se determinan, en cada caso en la ficha correspondiente al área, sector o ámbito de suelo rústico de que se trate.





3. Las edificaciones destinadas a usos recreativos y los espacios adaptados para ellos en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
4. En todo caso, dichas edificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, -y en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.

**Art. 5.9.5. Excepciones a la calificación de usos recreativos.**

1. Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos recreativos de forma permanente y sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.
2. Los espacios destinados de forma permanente a usos recreativos que estén ubicados y vinculados a un complejo turístico dentro de la unidad de explotación, serán calificados como uso turístico.

**Art. 5.9.6. Compatibilidad de los usos recreativos.**

1. La compatibilidad de otros usos con los usos recreativos está en función de la regulación de los usos en los espacios concretos donde se lleven a cabo, de la concreta actividad de que se trate, de las determinaciones contenidas en la legislación urbanística sectorial, y -en su caso- de la normativa del planeamiento territorial o sectorial, y de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos ambientales.
2. La amplitud de la casuística que comprenden los usos recreativos impide establecer determinaciones precisas y concretas sobre la compatibilidad con otros usos. Sin embargo, en los epígrafes siguientes de este artículo, se establecen determinaciones genéricas al respecto.
3. El uso de esparcimiento en espacios no adaptados será compatible exclusivamente con los usos propios del espacio de que se trate y con los usos medioambientales definidos en el capítulo siguiente, siempre que no lo prohíba expresamente este Plan General para el ámbito de que se trate, o no lo permita la legislación urbanística o sectorial, y -en su caso- el planeamiento insular o territorial correspondiente.







4. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible con los usos previstos por el planeamiento para el área adaptada y para las edificaciones permitidas como complementarias o anejas a las instalaciones recreativas.
5. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vivienda para las personas encargadas de la vigilancia o mantenimiento del espacio o complejo recreativo.
6. En tales espacios de uso recreativo permanente son compatibles las oficinas -únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de hostelería en las categorías de kioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes.
7. Los usos dotacionales o de equipamiento son compatibles con los recreativos cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

## CAPÍTULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES

### Art. 5.10.1. Definición de los usos medioambientales.

Son usos medioambientales aquéllos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los recursos naturales. Para que una actividad se adscriba a esta categoría genérica de usos debe ser ejercida o controlada por personal propio o al servicio de la Administración Pública, salvo que los órganos competentes en la gestión de los espacios naturales otorguen autorización expresa a personas distintas, de acuerdo a la regulación concreta de tales espacios.





### Categorías pormenorizadas de los usos medioambientales.

Los usos medioambientales se dividen -según su naturaleza y características- en las siguientes categorías pormenorizadas del segundo nivel:

1. Usos de conservación medioambiental:

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

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

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

3. Uso de educación ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

### Art. 5.10.3. Categorías específicas de los usos medioambientales.

1. Entre los usos de conservación medioambiental pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías específicas de tercer nivel:

- vigilancia ambiental.
- limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
- extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
- silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
- repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.

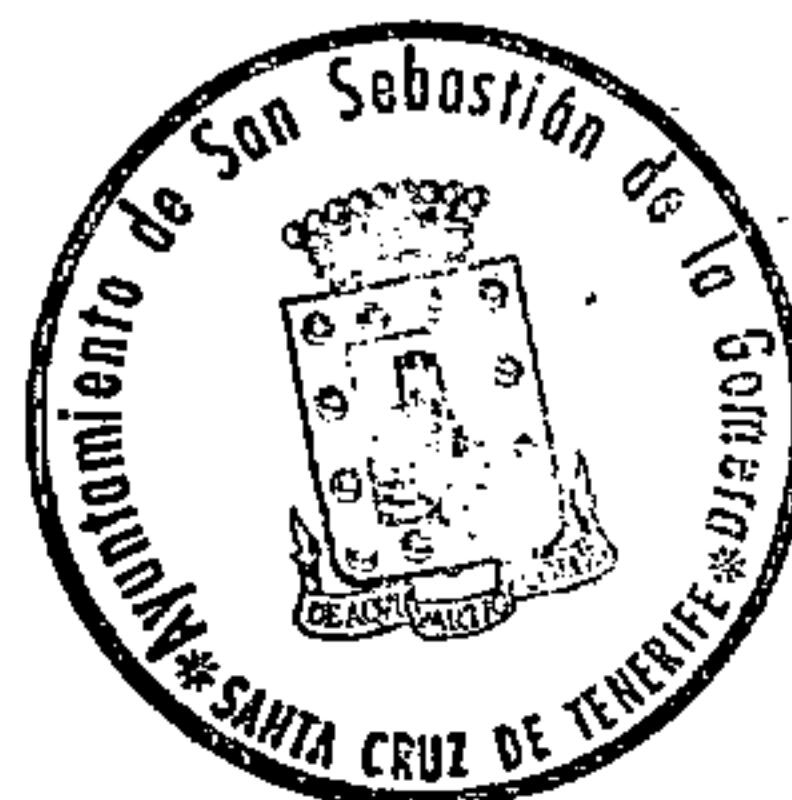




- control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.
2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, también a título enunciativo, las siguientes categorías específicas:
- observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras;
  - cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios;
  - experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas;
  - observación y control astronómicos;
  - estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.
3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes categorías específicas del tercer nivel:
- las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
  - las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

Art. 5.10.4. Condiciones generales de los usos medioambientales.

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.
2. En cualquier caso, los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por un instrumento de ordenación de los recursos naturales o de ordenación del ámbito en el que pretendan desarrollarse, y deberán someterse a las condiciones establecidas en los mismos, y en la legislación urbanística, sectorial y ambiental de aplicación.





En consecuencia, la admisibilidad de este uso en un ámbito territorial no implica por sí sola que se permita la ejecución de obras de movimiento de tierras, de instalaciones, de viario o de edificación. Por tanto, como criterio general, el uso de los espacios adaptados artificialmente (especialmente edificios) en cuyo interior se desarrollen actividades de carácter medioambiental se considerará dotacional, en la categoría que corresponda.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### PRIMERA. Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística.

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

### SEGUNDA. Régimen Transitorio de la Ordenación Pormenorizada.

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que este Plan General considera vigentes y a los que remite la ordenación pormenorizada deben entenderse como propios del presente documento, siendo por tanto asumidos como instrumentos de desarrollo del mismo, a los efectos de la remisión que se efectúa a su ordenación pormenorizada y sin perjuicio de las determinaciones o instrucciones que se introduzcan en la ficha correspondiente.
2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que a la entrada en vigor de este Plan General se encuentren aprobados provisionalmente se consideran de régimen transitorio y podrán continuar su tramitación conforme a las prescripciones que le sean de aplicación.

Por resolución del Director General de Urbanismo del 16 de Marzo 2006, se acordó la publicación y entrada en vigor del texto refundido exigido por la C.O.T.M.A.C. en sesión del 3 Noviembre 2005



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

