

NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
TOMO II-B.c2

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
FUENCALIENTE**



**APROBACIÓN DEFINITIVA
JULIO 2025**

Superación del acuerdo adoptado por la COTMAC
en sesión celebrada en fecha 11 y 12 de mayo de 2015





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE FUENCALIENTE

Plan General de Ordenación

T.M. de Fuencaliente

**Normativa de Ordenación
Pormenorizada**

2

TOMO II-B.C2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

GESPLAN S.A.

JULIO 2025





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Equipo Redactor

El presente documento ha sido redactado por un equipo profesional de la Oficina Técnica y Jurídica de la Sociedad Mercantil Pública “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A.” (GESPLAN). Las personas que han intervenido en el documento son las siguientes:

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Arquitecta directora de los trabajos

Raquel Guanche García

Arquitectos

Iván Fariña Díaz
Carmen R. Santana Lladó
Carmen M. Sosa Martín
Domingo José Rodríguez Rodríguez

Geógrafos

Jorge Cebrián Ramos
José Acaymo Pérez Díaz

Jurista

Francisco Hernández Rodríguez

Economistas

Rubén Sánchez Guardia
Ruth Mary Cortés Méndez

Delineante

Yolanda Cabrera Hernández

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Arquitecta directora de los trabajos

Raquel Guanche García

Arquitectos

Iván Fariña Díaz
Carmen R. Santana Lladó
Agora Perdigón Alvarado

Geógrafo

Jorge Cebrián Ramos

Jurista

Alicia Reyes Suárez

DOCUMENTO FINAL DE PLAN

Arquitecta directora de los trabajos

Raquel Guanche García

Arquitectos

Iván Fariña Díaz
Carmen R. Santana Lladó

Geógrafo

Jorge Cebrián Ramos

Jurista

Francisco Hernández Rodríguez

Economistas

Rubén Sánchez Guardia
Ruth Mary Cortés Méndez

Delineante

Yolanda Cabrera Hernández

3

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





Índice de la Normativa de Ordenación Pormenorizada

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	9
Artículo 1. La ordenación pormenorizada	9
TITULO II. REGULACIÓN Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	10
CAPÍTULO I. REGULACIÓN GENERAL	10
Artículo 2. Condiciones generales. Objeto y definición	10
Artículo 3. Carácter del uso	10
Artículo 4. Relación de usos pormenorizados	11
Artículo 5. Asimilación de usos	14
CAPÍTULO II. REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN	14
SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES GENERALES	14
Artículo 6. Definiciones	14
Artículo 7. Unidades de suelo	14
Artículo 8. Terreno natural	14
Artículo 9. Obras de construcción y edificación	15
Artículo 10. Alineación viaria	15
Artículo 11. Rasante de la vía	15
Artículo 12. Alineación de edificación	15
Artículo 13. Manzana	15
Artículo 14. Espacio libre interior de la manzana	15
Artículo 15. Espacio libre interior de parcela	15
Artículo 16. Fachada	16
Artículo 17. Medianería	16
Artículo 18. Cuerpos salientes	16
Artículo 19. Patios	16
Artículo 20. Planta sótano	16
Artículo 21. Planta semisótano	16
Artículo 22. Planta baja	17
Artículo 23. Planta alta	17
Artículo 24. Determinaciones relativas a la parcela	17
Artículo 25. Determinaciones relativas a la edificación	18
Artículo 26. Determinaciones relativas a la disposición de la edificación	18
Artículo 27. Elementos técnicos de las instalaciones	19
SECCIÓN 2ª. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	19
Artículo 28. Parámetros	19





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 29. Reglas para el cómputo de la superficie edificable.	19
Artículo 30. Reglas para el cómputo de la ocupación de la parcela	20
Artículo 31. Chaflanes	20
Artículo 32. Reglas sobre separaciones a linderos	20
Artículo 33. Reglas sobre medianerías	20
Artículo 34. Condiciones para los patios	21
Artículo 35. Cuerpos salientes	21
Artículo 36. Altura reguladora máxima	22
Artículo 37. Criterios de medición de alturas	22
Artículo 38. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia en las tipologías de edificación cerrada y semicerrada.	22
Artículo 39. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia en la tipología de edificación abierta	27
Artículo 40. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia en edificaciones en asentamiento rural	28
Artículo 41. Sobrealtura	30
Artículo 42. Elementos técnicos de las instalaciones	30
Artículo 43. Dotación de aparcamientos	31
Artículo 44. Superficie libre de las parcelas	32
Artículo 45. Edificación de terrenos en pendiente	32
Artículo 46. Adaptación del espacio libre interior de la parcela	32
Artículo 47. Cerramiento de parcela	32
Artículo 48. Ordenación de las zonas verdes y áreas libres de uso público	32
TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USO Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	34
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	34
Artículo 49. Definición.	34
Artículo 50. Derecho a edificar	34
Artículo 51. Condiciones de las parcelas edificables	34
Artículo 52. Zonas de edificación	35
CAPÍTULO II. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI)	37
Artículo 53. Condiciones de parcela (RI)	37
Artículo 54. Condiciones de edificación (RI)	38
Artículo 55. Condiciones de disposición de la edificación (RI)	38
Artículo 56. Condiciones de uso (RI)	38
CAPÍTULO III. ZONA RESIDENCIAL SEMINTENSIVA (RSI y RSI-VP).....	39
Artículo 57. Condiciones de parcela (RSI y RSI-VP)	39
Artículo 58. Condiciones de edificación (RSI y RSI-VP)	39





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 59. Condiciones de disposición de la edificación (RSI y RSI-VP)	39
Artículo 60. Condiciones de uso (RSI y RSI- VP)	40
CAPÍTULO IV. ZONA RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA (RSE)	41
Artículo 61. Condiciones de parcela (RSE)	41
Artículo 62. Condiciones de edificación (RSE)	41
Artículo 63. Condiciones de disposición de la edificación (RSE)	42
Artículo 64. Condiciones de uso (RSE)	42
CAPÍTULO V. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE).....	43
Artículo 65. Condiciones de parcela (RE)	43
Artículo 66. Condiciones de edificación (RE)	43
Artículo 67. Condiciones de disposición de la edificación (RE)	44
Artículo 68. Condiciones de uso (RE)	44
CAPÍTULO VI. ZONA RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTO RURAL SIMPLE (RAR-S)	45
Artículo 69. Condiciones de parcela (RAR-S)	45
Artículo 70. Condiciones de edificación (RAR-S)	45
Artículo 71. Condiciones de disposición de la edificación (RAR-S)	45
Artículo 72. Condiciones de uso (RAR-S)	46
Artículo 73. Otros condicionantes (RAR-S)	47
CAPÍTULO VII. ZONA RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTO RURAL COMPLEJO (RAR-C)..	47
Artículo 74. Condiciones de parcela (RAR-C)	47
Artículo 75. Condiciones de edificación (RAR-C)	47
Artículo 76. Condiciones de disposición de la edificación (RAR-C)	48
Artículo 77. Condiciones de uso (RAR-C)	48
Artículo 78. Otros condicionantes (RAR-C)	49
CAPÍTULO VIII. ZONA RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTO RURAL EN ÁMBITO DE INFLUENCIA (RAR-AI)	49
Artículo 79. Condiciones de parcela (RAR-AI)	49
Artículo 80. Condiciones de edificación (RAR-AI)	50
Artículo 81. Condiciones de disposición de la edificación (RAR-AI)	50
Artículo 82. Condiciones de uso (RAR-AI)	51
Artículo 83. Otros condicionantes (RAR-AI)	51
CAPÍTULO IX. ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS (IA).....	52
Artículo 84. Condiciones de parcela (IA)	52
Artículo 85. Condiciones de edificación (IA)	52
Artículo 86. Condiciones de disposición de la edificación (IA)	52
Artículo 87. Condiciones de uso (IA)	53

6

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

CAPÍTULO X. ZONA DE EDIFICACIÓN CERRADA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS (IC)	53
Artículo 88. Condiciones de parcela (IC)	53
Artículo 89. Condiciones de edificación (IC)	54
Artículo 90. Condiciones de disposición de la edificación (IC)	54
Artículo 91. Condiciones de uso (IC)	54
CAPÍTULO XI. EDIFICACIÓN TURÍSTICA (ZTH).....	55
Artículo 92. Condiciones de parcela (ZTH)	55
Artículo 93. Condiciones de edificación (ZTH)	55
Artículo 94. Condiciones de disposición de la edificación (ZTH)	55
Artículo 95. Condiciones de uso (ZTH)	56
CAPÍTULO XII. ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES (ED).....	56
Artículo 96. Condiciones de parcela (ED)	56
Artículo 97. Condiciones de edificación (ED)	56
Artículo 98. Condiciones de disposición de la edificación (ED)	56
Artículo 99. Condiciones de uso (ED)	57
CAPÍTULO XIII. ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES (ZEP)	57
Artículo 100. Condiciones de parcela (ZEP)	57
Artículo 101. Condiciones de edificación (ZEP)	57
Artículo 102. Condiciones de disposición de la edificación (ZEP)	58
Artículo 103. Condiciones de uso (ZEP)	58
CAPÍTULO XIV. ZONA DE ESPACIOS LIBRES: PLAZAS Y PARQUES (EL-PL)	58
Artículo 104. Condiciones de parcela (EL-PL)	58
Artículo 105. Condiciones de edificación (EL-PL)	58
Artículo 106. Condiciones de disposición de la edificación (EL-PL)	59
Artículo 107. Condiciones de uso (EL-PL)	59
CAPÍTULO XV. ZONA DE ESPACIOS LIBRES: ÁREAS AJARDINADAS (EL-AJ)	60
Artículo 108. Condiciones de parcela (EL-AJ)	60
Artículo 109. Condiciones de edificación (EL-AJ)	60
Artículo 110. Condiciones de uso (EL-AJ)	60
CAPÍTULO XVI. ZONA DE VIARIO (ZV).....	60
Artículo 111. Condiciones de parcela (ZV)	60
Artículo 112. Condiciones de edificación (ZV)	60
Artículo 113. Condiciones de uso (ZV)	60
Artículo 114. Otros condicionantes (ZV)	61
CAPÍTULO XVII. ZONA DE INFRAESTRUCTURAS (INF).....	61
Artículo 115. Condiciones de parcela (INF)	61

7

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 116. Condiciones de edificación (INF)	61
Artículo 117. Condiciones de uso (INF)	61
CAPÍTULO XVIII. ZONA DE ÁREAS RECREATIVAS Y DE DESCANSO (ARD)	62
Artículo 118. Condiciones de parcela (ARD)	62
Artículo 119. Condiciones de edificación (ARD)	62
Artículo 120. Otros condicionantes (ZV)	62
Artículo 121. Condiciones de uso (ARD)	62

8

TOMO II - B.2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Cód. Validación: 9KQSONZHZI3C44A5ENYP7GCHW
Verificación: <https://fuencaliente.delpalma.sedelectronica.es/>
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 64





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La ordenación pormenorizada

1. Constituye la ordenación pormenorizada la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución..
2. Se incorpora en el presente documento, de Normativa de Ordenación Pormenorizada, la regulación de las condiciones de edificación para el Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
3. Se incorpora como Anexo – Definición Pormenorizada de los Usos, la definición y condiciones de implantación de los usos del presente Plan General de Ordenación.
4. La regulación de los usos, sus condiciones de implantación y las condiciones de edificación en las categorías de Suelo Rústico distintas de la de Asentamiento Rural, se recoge en el Título VI de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural (NOE).

9

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

TITULO II. REGULACIÓN Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. REGULACIÓN GENERAL

Artículo 2. Condiciones generales. Objeto y definición

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General de Ordenación o su planeamiento de desarrollo.
2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno, y todas las que correspondan a la regulación de la zona o ámbito territorial en que se encuentren de Ordenación.
3. En todo caso, los usos deberán asegurar el cumplimiento de la normativa sectorial, autonómica o estatal que les fuera de aplicación.
4. Se entiende por uso de un inmueble o suelo, natural o transformado, la calidad del mismo identificada por referencia a las actividades concretas que en él se realizan o pueden realizarse, expresando su destino funcional.
5. Se entiende por actividad cualquier conjunto de acciones, operaciones o tareas que, teniendo relevancia para los fines de la ordenación urbanística, se realizan con suficiente grado de continuidad y frecuencia en el tiempo.

10

Artículo 3. Carácter del uso

1. Se entiende por carácter de un uso el tipo de admisibilidad genérica del mismo en la regulación de cada zona de edificación o categoría de suelo. Mediante el carácter se establece sólo si el uso puede y/o debe implantarse, pero no se establecen las condiciones que debe cumplir.
2. En este sentido, se distinguen los siguientes caracteres para los usos pormenorizados:

- a) **Uso principal:** es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona o unidad de actuación, por ser el dominante y de implantación mayoritaria o prioritaria en el área territorial que se considera.
- b) **Usos complementarios:** son aquellos usos que se permiten en convivencia con el principal y que constituyen un complemento a aquel desde el punto de vista funcional o de renta complementaria. El principal, en este caso, es de obligada implantación y ha de ser el uso mayoritario.

En el caso del suelo clasificado como rústico, la implantación de usos complementarios estará condicionada al efectivo desarrollo de un uso agrario principal y, en todo caso, a que la persona interesada ostente la condición de agricultor o ganadero profesional, o se trate de cooperativas agrarias, sociedades agrarias de transformación y otras sociedades civiles, laborales y mercantiles, en los términos del artículo 61.2 segundo párrafo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- c) **Usos compatibles:** son aquellos que se admiten por no ser contradictorios con el principal. A diferencia de los usos complementarios, los usos compatibles pueden coexistir en una parcela con el uso que aquella tenga atribuido como de carácter principal, pero también sustituir al mismo.
- d) **Usos prohibidos:** son aquellos usos que se considera que imposibilitan la consecución de los objetivos planteados para la ordenación de un ámbito territorial concreto.
3. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada parte del territorio un uso principal y, en su caso, los correspondientes usos complementarios, compatibles, y prohibidos.

Artículo 4. Relación de usos pormenorizados

A los efectos de las presentes Normas se consideran usos pormenorizados, incluidos también en el Anexo – Definición Pormenorizada de los Usos, los siguientes:

AMBIENTALES	Conservación Ambiental	Vigilancia ambiental	
		Limpieza y medidas de corrección de impactos	
		Prevención y extinción de incendios	
		Silvicultura	
ESPARCIMIENTO	Científicos	Cambio de especies por autóctonas	
		Repoplación	
		Control de poblaciones de animales y plantas	
		Observación y recolección de especímenes	
		Cartografía y elaboración de mapas e inventarios	
		Experimentación sobre aprovechamiento de recursos	
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	Educación Ambiental	Observación astronómica	
		Estudios e investigaciones geológicas, vegetación, fauna	
		Interpretación de la naturaleza	
		Educación en la naturaleza	
	En espacios no adaptados	Observación de la naturaleza	
		Senderismo	
ESPARCIMIENTO		Recorridos a caballo	
		Montañismo	
		Espeleología	
		Parapente	
En espacios adaptados	Baño, submarinismo, pesca, surf		
	Recorridos en bicicleta		
	EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES		Tipo I - Áreas recreativas y deportivas al aire libre
			Tipo II - espacios edificados de pequeña dimensión
			Tipo III- complejos edificados de gran dimensión
Sanitario- asistencial	Enseñanza reglada		
	Enseñanza no reglada		
	Hospitales		
	EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES		Sanatorios
			Clínicas
			Alojamiento en residencias asistidas
Socioculturales	Viviendas tuteladas		
	Clínicas veterinarias		
	Salas de arte		
	Museos		
	Bibliotecas		

11

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	Deportivos	Salas de conferencias
		Centros culturales
		Teatros / cines/ auditórios
		Canchas deportivas
		Polideportivos
	Espacios Libres	Gimnasios
		Piscinas deportivas
		Deporte de aventura
	Servicios y protección	Plazas y parques
		Áreas ajardinadas
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	Religiosos	Instalaciones de defensa
		Bomberos
		Instalaciones para el orden público
	Otros servicios públicos	Centros penitenciarios
		Capillas
	Aeroportuarias	Iglesias
		Instalaciones de la administración
		Aeropuerto
	Portuarias y marítimas	Helipuertos
		Helisuperficies
		Puertos de interés general, regional o insular
PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS	Infraestructuras viarias	Puertos deportivos
		Instalaciones náuticas
		Red viaria
	Transporte	Aparcamientos
		Áreas funcionales y de servicio
	Infraestructuras energéticas	Transporte de viajeros
		Transporte de mercancías
		Producción
		Transporte
	Infraestructuras de telecomunicaciones	Transformación
		Distribución y Conexión
		Centros de comunicación
		Torres de recepción
	Infraestructuras hidrológicas	Antenas
		Redes de distribución
		Toma o producción de agua potable
		Redes de saneamiento y depuración
	Infraestructuras de gestión de residuos	Recogida y conducción de aguas pluviales
		Evacuación de aguas residuales
		Redes de riego
		Depósito y recogida de residuos
		Puntos limpios
	Forestales	Clasificación de residuos
		Plantas de reciclaje
		Gestión de residuos de la construcción
	Agrícolas	Aprovechamiento forestal
		Recolección
	Agrícolas	Agrícola tradicional
		Agrícola Intensivo

12

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS	Ganaderos	Pastoreo Explotación Familiar Ganadero complementario Ganadero profesional Ganadero industrial
	Cinegéticos Apícolas	Familiar Complementaria Profesional
PESQUERO, MARISQUEO Y ACUICULTURA	Pesquero, marisqueo y acuicultura	Pesca deportiva Pesca profesional Marisqueo Acuicultura en tierra Acuicultura en mar
PRIMARIOS EXTRACTIVOS O MINEROS	Primarios Extractivos o Mineros	
PRODUCTIVOS LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)	Productivos, Logísticos y de Almacenamiento	Categoría I A- Vinculados a usos primarios B- Actividades artesanales y de oficios Categoría II A - Industria ligera o talleres mecánicos B - Talleres industriales y almacenes Categoría III A- Actividades industriales, agroindustriales y B- Actividades de logística, de almacenaje y C - Industria química y productos sintéticos
TERCIARIOS (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)	Comercio mayorista	Vinculado a la producción Local comercial pequeño
	Comercio minorista	Local comercial medio Gran establecimiento comercial Centro comercial
	Hostelería	Sin actividad musical Con actividad musical
	Oficinas	
TURÍSTICO	Modalidad Hotelera	Hotel Hotel Urbano Hotel Emblemático Hotel Rural
		Apartamento Villa
		Casa Emblemática Casa Rural Vivienda Vacacional
RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar	Viviendas unifamiliares agrupadas
	Residencial Colectivo	Vivienda Plurifamiliar Vivienda de Protección Pública
	Residencia Comunitaria	

13

TOMO II-B.2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Cód. Validación: 9KQSONZ7HI 3C44A5ENYP7GCHW
 Verificación: <https://fuencaliente.dipalma.es/electronica/seleccionarcaes/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 64





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 5. Asimilación de usos

Si una actividad puede ser considerada simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este Título, se asimilará al uso que sea más restrictivo según el régimen de usos aplicable al caso concreto.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1^a. DEFINICIONES GENERALES

Artículo 6. Definiciones

La definición de los conceptos incluidos en los siguientes artículos tendrá el significado que se establece a los solos efectos de la aplicación de estas Normas.

Artículo 7. Unidades de suelo

Definición de los conceptos relacionados con las unidades de suelo.

- a) **Parcela.** Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
- b) **Parcela urbanística.** Porción de suelo interior a una manzana a la que, cumpliendo los requisitos del planeamiento, se aplican las condiciones de ordenación pormenorizada. Cuando una parte de una finca ocupe espacio calificado como viario, éste no formará parte de la parcela urbanística, ya que toda ella debe quedar en el interior de la manzana.
- c) **Solar.** Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de los servicios mínimo que prevé la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias o norma que la sustituya.
- d) **Unidad apta para la edificación.** El suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, vinculado, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.
- e) **Finca.** Unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

Artículo 8. Terreno natural

El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación urbanizadora o edificatoria sobre él.

14

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 9. Obras de construcción y edificación

Son obras de construcción o edificación las que tienen por objeto la materialización del correspondiente aprovechamiento urbanístico en un solar o unidad apta para la edificación.

Artículo 10. Alineación viaria

1. La alineación viaria es la línea o sucesión de segmentos resultantes del trazado de un elemento de la red viaria. separa el espacio destinado a la circulación, tanto rodado como peatonal, del que ha de ser destinados a otros usos.
2. Las alineaciones viarias distinguen, a su vez y por norma general, el dominio público del privado.
3. Vienen definidas en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación y podrán ser reajustadas por acta de las alineaciones y rasantes con el fin de garantizar el dominio público existente y resolver posibles incoherencias.

Artículo 11. Rasante de la vía

La rasante de la vía es el perfil longitudinal del eje de la vía y que define la situación relativa del pavimento del viario respecto del terreno natural.

Artículo 12. Alineación de edificación

La alineación de edificación es la línea que señala la posición obligatoria de la edificación. Puede ser coincidente con la alineación de vía o retranqueada respecto a .

15

Artículo 13. Manzana

Se define como manzana a los recintos discontinuos susceptibles de ser edificados. Las líneas que delimitan una manzana pueden ser una de las siguientes:

- a) Alineaciones viarias.
- b) Las que separan el correspondiente ámbito de suelo urbano, urbanizable o de asentamiento rural respecto al suelo rural o a un ámbito sin ordenación pormenorizada.
- c) El límite del término municipal.

Artículo 14. Espacio libre interior de la manzana

El espacio libre interior de la manzana es el espacio no ocupado por edificación aparente en el interior de aquella y que resulte de aplicar las condiciones de disposición de la edificación.

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 15. Espacio libre interior de parcela

El espacio libre interior de parcela es el espacio no ocupado en el interior de aquella que resulta de la aplicación de las condiciones de disposición de la edificación.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 16. Fachada

1. Es fachada cualquier paramento vertical exterior de un edificio que dé frente a vía, a patio o a espacio libre interior de la parcela.
2. Será fachada principal la que dé frente a vía o espacio libre público directamente, o a través de espacio libre de la parcela.
3. Será fachada posterior la opuesta a la principal que dé frente a espacio libre interior de manzana o de parcela.

Artículo 17. Medianería

Se denomina medianería al plano de edificación que es común con una construcción colindante y que se encuentra ubicado sobre un lindero lateral o posterior de una parcela.

Artículo 18. Cuerpos salientes

1. Se definen como cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de los planos de fachada del edificio.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro abierto por todos sus lados. Pueden estar cubiertos o descubiertos. Pertenece a este concepto los balcones o análogos.
3. Son cuerpos salientes cerrados aquellos cubiertos y cerrados por tres o más de sus lados.
4. Son cuerpos salientes semicerrados aquellos cubiertos y abiertos en dos o más de sus lados.

16

Artículo 19. Patios

1. Se define como patio al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
2. Los patios pueden ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos, en parte, a estos espacios.

Artículo 20. Planta sótano

1. Se define como planta sótano aquella situada por debajo de la rasante de la vía o espacio público al que da frente la parcela, que está enterrada en toda su altura a lo largo de su perímetro y no existe posibilidad de abrir huecos en alguno de sus parámetros exteriores.
2. La altura libre interior de sótanos no será inferior a 2,50 m.

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 21. Planta semisótano

1. La planta de semisótano es aquella que, bien por su posición o por causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación, tiene posibilidad de abrir huecos al exterior.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

2. Una planta se considera semisótano cuando su techo se sitúa a menos de 1,50 m del nivel definitivo del suelo exterior, en el punto de medición de la altura máxima.
3. La altura libre interior de semisótanos no será inferior a 2,50 m.

Artículo 22. Planta baja

Se define como planta baja toda planta situada por encima del sótano o semisótano.

Artículo 23. Planta alta

Se define como planta alta a cualquier planta de la edificación situada sobre la planta baja.

Artículo 24. Determinaciones relativas a la parcela

1. Definición de los parámetros relativos a la parcela urbanística
 - a) Superficie mínima de parcela: es el valor que establece la extensión mínima (expresada en m² de suelo) que debe tener la parcela para considerarse parcela urbanística.
 - b) Longitud mínima del lindero frontal: Es el valor que establece la dimensión mínima (expresada en metros lineales) que debe tener el lindero frontal para que una finca alcance el carácter de parcela urbanística.
 - c) Círculo mínimo inscribible: es el valor que establece la dimensión mínima que debe tener el diámetro de un círculo que pueda inscribirse en el interior de una finca parcela para que ésta alcance el carácter de parcela urbanística
 - d) Parcelación vinculante: es la condición que se asigna a determinadas parcelas respecto de ciertas zonas de edificación. Cuando se establezca esta determinación, la delimitación de suelo incluida en dichas zona queda vinculada en su superficie y extensión a una única parcela urbanística, debiendo procederse a su agrupación, en su caso.. En el caso de que ya constituya una única parcela urbanística, no se permitirá la segregación.
2. Los parámetros normativos sobre la parcela serán de aplicación para los actos de parcelación, tales como segregaciones y agrupaciones. Así mismo, son de aplicación para los actos de reparcelación.
3. Las parcelas que no cumplan todas las dimensiones mínimas no serán edificables. Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de parcela a los efectos de su edificación, aquellas que hayan sido segregadas con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General de Ordenación, siempre y cuando la edificación a implantar cumpla con todas las determinaciones de edificación y disposición de la zona de ordenación que le corresponda, además del resto de normativa de aplicación. Esta excepción es de aplicación únicamente en Suelo Urbano Consolidado.

17

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 25. Determinaciones relativas a la edificación

Definición de los determinaciones de edificación.

- a) **Edificabilidad máxima (coeficiente de edificabilidad):** Valor que determina la superficie edificable máxima en una parcela, en función de su superficie. Se expresa en m² construidos por m² de suelo (m²c/m²s).
- b) **Superficie edificable máxima:** Valor que determina la superficie edificable en una parcela en valores absolutos, expresados en m² construidos (en m²c).
- c) **Ocupación máxima:** Superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que se expresa en porcentaje de ocupación máxima sobre la superficie de la parcela (en %).
- d) **Altura máxima en plantas:** Valor numérico que determina el número máximo de plantas sobre rasante, computado desde la planta baja, con la que puede contar la edificación.
- e) **Altura máxima en metros:** Valor numérico que determina la altura máxima de la edificación expresada en metros, medidos respecto de los viarios o espacio público de la parcela.

Artículo 26. Determinaciones relativas a la disposición de la edificación

1. Definición de tipologías edificatorias:

- a) **Edificación cerrada:** Se caracteriza por tener la alineación de la edificación coincidente a la alineación de la vía o espacio público y disponerse adosada a sus colindantes. Genera frentes continuos edificados que definen marcadamente el espacio de la calle.
- b) **Edificación semicerrada:** Se caracteriza por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de vía o espacio público. La consecuencia es una imagen discontinua de la fachada urbana.
- c) **Edificación abierta:** Se caracteriza por que la edificación no configura con su fachada la alineación del espacio público, disponiéndose en el interior de la parcela, ocupándola parcialmente. Todos sus paramentos tienen el tratamiento de fachada.

2. Parámetros normativos relativos a la disposición de la edificación en la parcela:

- a) **Separaciones mínimas a linderos:** Determinación que establece la distancia en metros que, como mínimo, debe mediar entre cualquier punto de la edificación, incluidos los cuerpos salientes, y el lindero respecto del cual se establece. Esta determinación se asigna a los linderos frontal, posterior y/o laterales.
- b) **Separación mínima entre edificios:** Determinación que establece la distancia mínima horizontal expresada en metros que debe existir entre los puntos más próximos de dos edificios situados en la misma parcela urbanística.
- c) **Fondo máximo edificable:** Determinación que establece la distancia máxima en metros, desde el lindero mínimo frontal, a que puede disponerse cualquier edificación en el interior de una parcela. La línea paralela al lindero frontal, trazada a la distancia establecida, marcará el límite del espacio edificable de la parcela.

18

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 27. Elementos técnicos de las instalaciones

Se consideran elementos técnicos de las instalaciones aquellas que son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual y que comprenden los siguientes conceptos: depósitos de reserva de agua, instalación de producción de agua caliente sanitaria, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, instalaciones de refrigeración, filtros de aire, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. También se incluyen las instalaciones de energías renovables, estén o no vinculadas a la autonomía energética de la edificación, tales como paneles solares y fotovoltaicas.

SECCIÓN 2^a. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 28. Parámetros

Esta sección contiene la reglamentación detallada de los parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación.

Artículo 29. Reglas para el cómputo de la superficie edificable.

1. No computarán a los efectos de superficie edificable máxima los siguientes elementos:

- a) Los porches, soportales y plantas bajas porticadas, situados en planta baja de la edificación y que se construyan abiertos por todos sus lados.
- b) Los patios interiores descubiertos.
- c) Las plantas de sótano y semisótano.
- d) Los cuerpos salientes abiertos.

2. Sí computarán a los efectos de superficie edificable máxima los siguientes elementos:

- a) Las plantas bajas diáfanas sobre pilares, estén o no abiertas. Se exceptúa del cómputo la franja frontal de 3 m de profundidad desde la fachada principal de la edificación.
- b) Las entreplantas computarán en su totalidad y siempre se considerarán vinculadas a la planta sobre cuyo ámbito se encuentren.
- c) Las plantas bajo cubierta inclinada computarán al 100% de la superficie cuya altura libre sea superior al 1,50 m, y el resto de la superficie no computará.
- d) Los cuerpos salientes cerrados computarán al 100% de su superficie.
- e) Los cuerpos salientes semicerrados computarán en un 50% de su superficie.
- f) El cómputo de la superficie construida en escaleras y pasillos exteriores se realizará con los mismos criterios que los establecidos para los cuerpos alientes.
- g) Las terrazas entrantes respecto al plano de fachada computarán al 50% de la superficie situada en una franja de 1 m de profundidad desde aquel plano, y en su totalidad en el resto de su fondo.

19

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- h) Todas las demás plantas techadas computarán en un 100% de su superficie, incluso las partes destinadas a escaleras, ascensores e instalaciones.
- i) Los aleros, cornisas e impostas inferiores a 40 cm no computará a efectos de cuantificación de la superficie edificable.

Artículo 30. Reglas para el cómputo de la ocupación de la parcela

1. Se computará, a los efectos de superficie ocupada de la edificación sobre la parcela, la totalidad del volumen edificado, sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes en el interior de la parcela.
2. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar, con carácter general, el porcentaje de ocupación máxima de la parcela. Excepcionalmente, la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación total permitida siempre que sea para uso de aparcamiento, debiendo respetarse las mismas condiciones de separación a lindero respecto del viario público que el volumen de edificación sobre rasante, y garantizándose las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela.
3. Los espacios no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de zona verde, áreas libres y espacios deportivos al aire libre.
4. Los aleros, cornisas e impostas inferiores a 40 cm no computan a efectos de ocupación.

20

Artículo 31. Chaflanes

En nuevas edificaciones alineadas a vial que construyan la esquina entre dos vías rodadas deberá disponerse un chaflán de 3 m de longitud en toda su altura, pudiendo volarse sobre dicho chaflán según las reglas que operan para el conjunto de dicha fachada.

Artículo 32. Reglas sobre separaciones a linderos

1. No se permiten las separaciones a linderos en las zonas donde expresamente se prohíban.
2. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno tendrán que respetar las separaciones a linderos mínimas al viario público, permitiéndose reducir las separaciones mínimas a los linderos laterales o posteriores, siempre que se realice de acuerdo con los parámetros de ocupación máximos permitidos bajo rasante, establecidos en el artículo 30.2 anterior.

TOMO II-B,c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 33. Reglas sobre medianerías

1. Se evitará la formación de medianeras como resultado de aplicar las condiciones reguladoras de alturas, retranqueos o fondo edificable.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

2. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto que sean inevitables, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio.

Artículo 34. Condiciones para los patios

1. Las dimensiones mínimas para los patios interiores de iluminación y ventilación se establecen en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas de Canarias y en el Documento Básico de Salubridad del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-HS. Estos requerimientos dimensionales son de aplicación igualmente a patios mixtos, entendidos como aquellos que son abiertos por alguna de sus caras al exterior.
2. Los patios podrán constituirse mancomunados cuando pertenezcan al volumen edificable de dos o más parcelas urbanísticas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Artículo 35. Cuerpos salientes

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
2. Se prohíbe que los cuerpos salientes invadan los espacios de separación a lindero de la edificación.
3. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se pudieran establecer para cada zona, los cuerpos salientes a partir de la primera planta sobre el espacio público.
4. Los cuerpos salientes, cerrados o abiertos, sobre espacio público, se permitirán solamente bajo las siguientes condiciones:
 - a) Se prohíben los cuerpos salientes en edificaciones alineadas a vial con frente a tramos viarios con ancho inferior a 8,00 m.
 - b) A partir de los 8 m de ancho, se permiten con un vuelo del 10 % del ancho de la calle, contado a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la calle, con un máximo de 1,50 m, y teniendo en cuenta el apartado f) siguiente.
 - c) La longitud en planta del volado no excederá de la mitad de la línea de fachada para cuerpos cerrados y otro 50 % para vuelos abiertos, y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad con las fincas inmediatas un mínimo de 80 cm.
 - d) El volumen resultante, según los dos apartados anteriores, puede distribuirse compensadamente en la totalidad de la fachada, dentro de los salientes máximos y distancia a linderos fijados.
 - e) La altura mínima sobre la rasante del viario será de 3,5 m.

21

TOMO II-B,c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- f) En todo caso, en los edificios alineados a vial, los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 m del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera, incluyendo cornisas, viseras y cualquier elemento saliente en la planta baja y primera.
- g) Las cornisas tendrán un vuelo máximo de 40 cm.

Artículo 36. Altura reguladora máxima

1. La altura reguladora máxima en número de plantas y metros se establece para cada zona de edificación en suelo urbano y asentamiento rural.
2. Con carácter general, se establece una altura máxima en metros de 4,50 m para las edificaciones de una planta de altura. Esta limitación será de aplicación en aquellas edificaciones que no agoten la altura máxima en plantas permitida en cada zona de edificación (2 plantas).

Artículo 37. Criterios de medición de alturas

1. La medición de la altura de las edificaciones se llevará a cabo desde la cota de referencia hasta la intersección con el plano inferior del último forjado o el arranque de la cubierta, en el caso de cubierta inclinada. Dicha referencia se establecerá conforme a los artículos 38, 39 y 40.
2. La edificación podrá escalonarse siempre y cuando los escalonamientos entre los distintos volúmenes no superen una planta de altura y tres metros.

Artículo 38. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia en las tipologías de edificación cerrada y semicerrada.

22

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. En los edificios cuya fachada se sitúe alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:
2. Edificios con frente a una sola vía:
 - a) Si la rasante de la acera tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 3 m, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de acera de cota media entre las extremas.

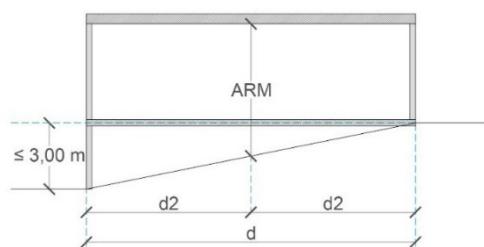


Imagen: Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. Edificación cerrada y semicerrada con frente a una sola vía. Diferencia de niveles entre extremos de la fachada igual o menor a 3 m.

- b) Si, por el contrario, la diferencia de niveles es superior a 3 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 3 m. y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

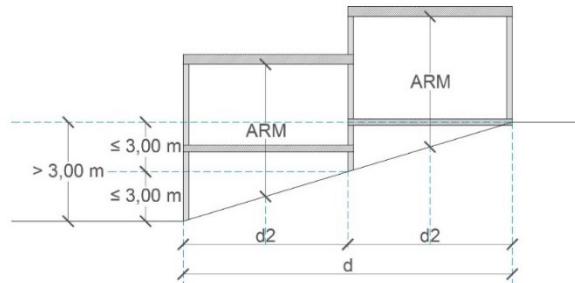


Imagen: Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. Edificación cerrada y semicerrada con frente a una sola vía. Diferencia de niveles entre extremos de la fachada mayor a 3 m.

3. Edificios con frente a dos o más vías públicas o espacios públicos formando esquina o chaflán:

- Si la altura reguladora máxima es la misma en cada frente de vial se aplicarán las disposiciones del número 2.a. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

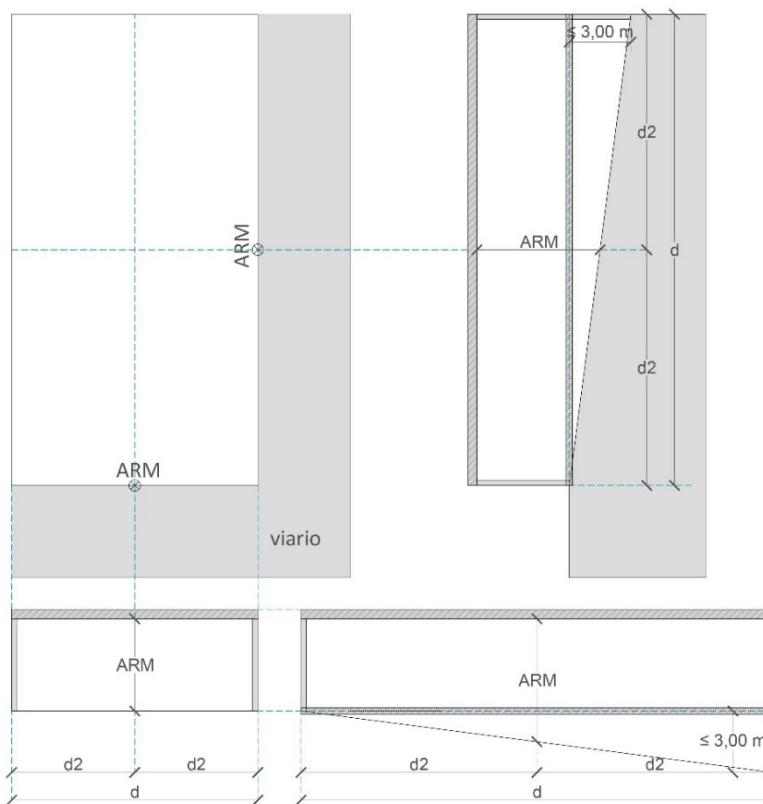


Imagen: Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. Edificación cerrada y semicerrada con frente a dos vías formando esquina. Misma ARM.

23

TOMO II-B.2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la mayor, y desde la esquina se prolongará dicha altura hasta una distancia máxima de 15 m debiéndose cumplir, además, que si la calle no es horizontal, la diferencia de altura entre el punto de mayor y menor cota sea menor o igual a 3 m. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además, habrá de separarse al menos 3 m de la linde medianera a tal fin.

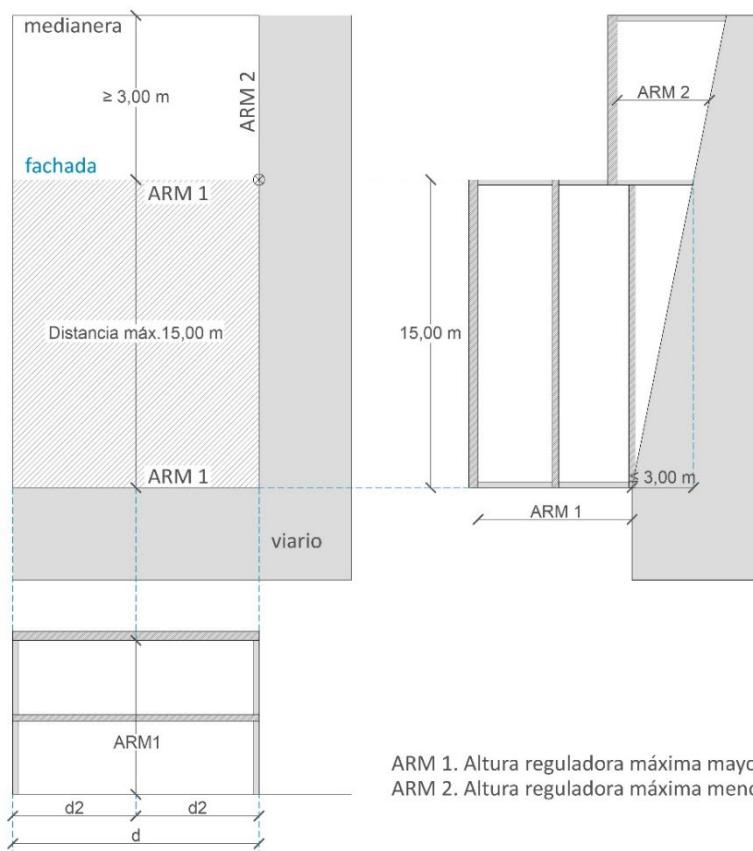


Imagen: Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. Edificación cerrada y semicerrada con frente a dos vías formando esquina. Diferentes ARM..

- c) Si las alturas reguladoras fueran iguales, pero de la diferencia de pendiente entre las dos calles o espacio libre público contigo surgieran alturas diferentes, se seguirá el mismo criterio establecido en el apartado b. anterior.

24

TOMO II-B.2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

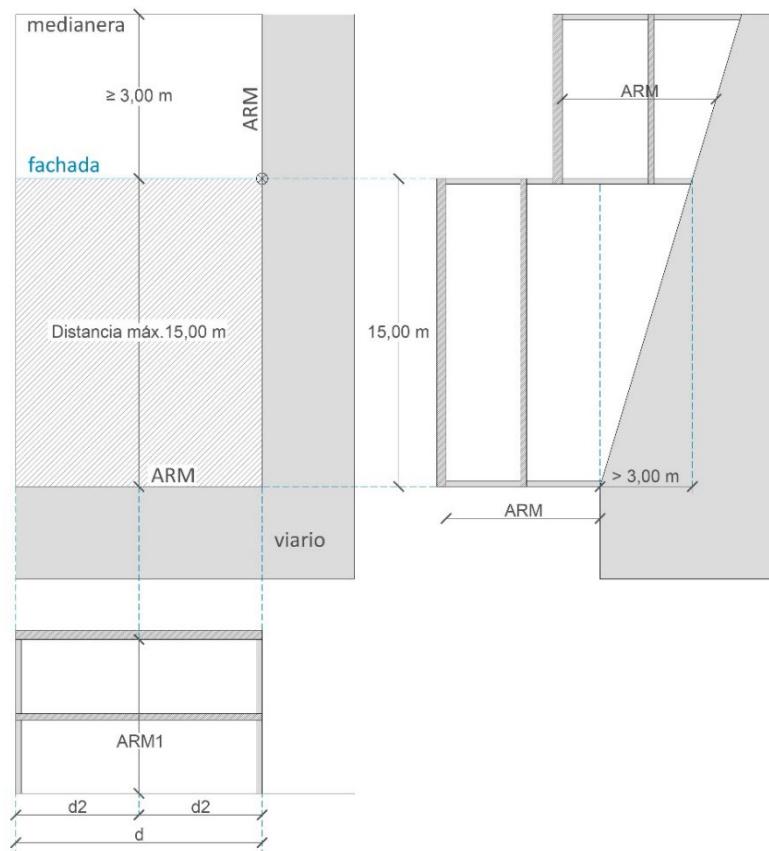


Imagen: Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. Edificación cerrada y semicerrada con frente a dos vías formando esquina. Misma ARM.

25

4. Edificación, en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

- a) Los edificios en parcelas con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.



Imagen: Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. Edificación cerrada y semicerrada con frente a dos vías y espacio libre interior de manzana.

TOMO II-B.2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- b) En los edificios en manzanas que no dispongan de espacio libre interior la altura reguladora máxima se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones que delimitan la edificación, si la distancia entre las dos alineaciones de edificación es menor o igual a 20 m. Para mayor distancia, la alineación posterior de la rasante más elevada se mantendrá a no menos de 10 m de la fachada de rasante inferior.
- c) En ambos casos, la altura del volumen de la edificación correspondiente a la rasante superior se mantendrá por debajo del plano que forma 45º con el horizontal y apoyado en la línea de intersección entre la fachada de la rasante inferior y el plano horizontal límite de su altura reguladora. En caso de que la diferencia sea mayor a una planta, se podrá escalar, pero manteniendo la misma edificabilidad y separaciones entre fachadas superiores a 3 m.

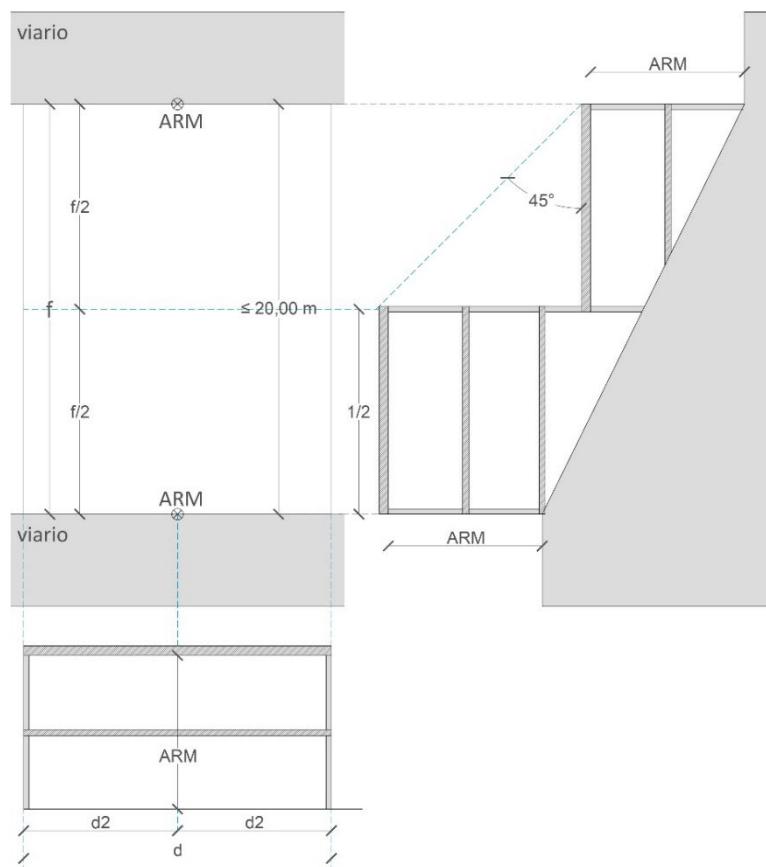


Imagen: Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. Edificación cerrada y semicerrada con frente a dos vías y sin espacio libre interior.

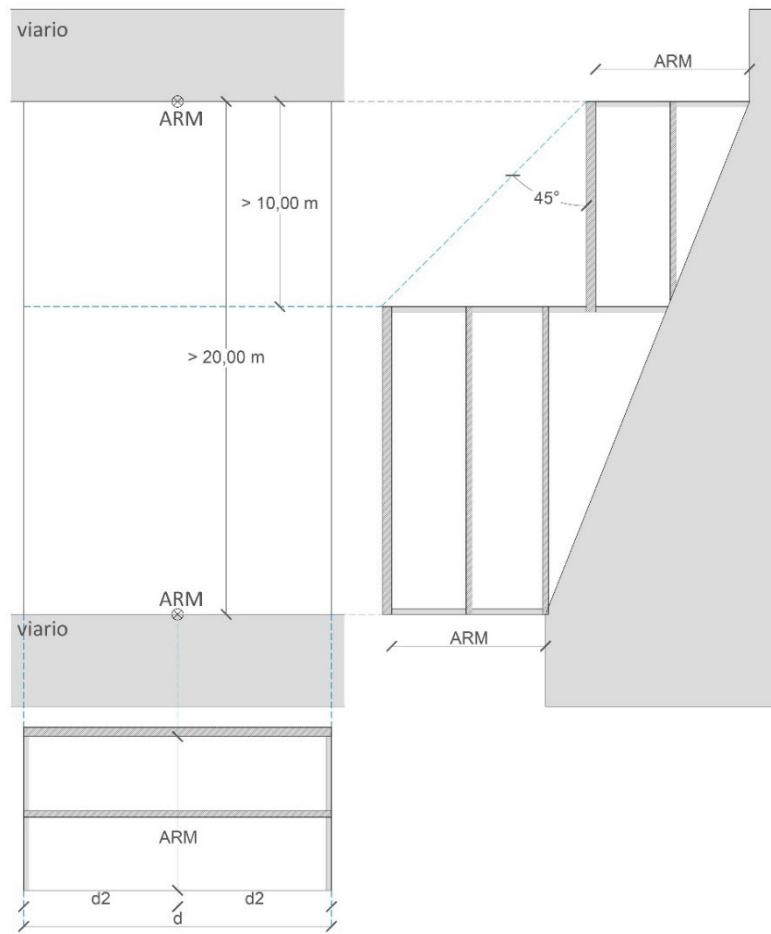
26

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE



27

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Imagen: Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. Edificación cerrada y semicerrada con frente a dos vías y sin espacio libre interior.

Artículo 39. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia en la tipología de edificación abierta

En los edificios cuya fachada no esté alineada a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas atendrán a las siguientes determinaciones:

- La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de los puntos de su fachada a partir de la cota del terreno natural o urbanizado donde se apoye la misma.
- Las edificaciones se retranquearán como mínimo en una distancia igual a la altura de los muros de contención o cabeza de talud de la plataforma donde se asienta la edificación.

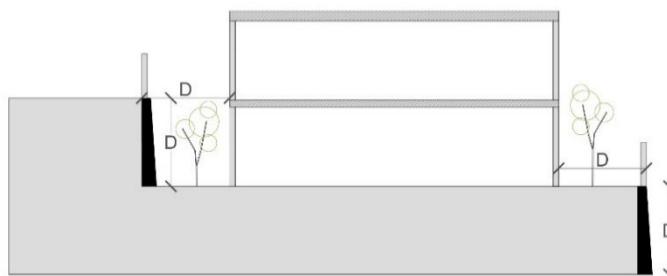


Imagen: Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. Edificación abierta.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- c) Cuando la edificación se sitúe en terrenos inclinados en ladera, la altura de la edificación no podrá sobrepasar un plano virtual paralelo a la rasante del terreno situado a una altura de 7,50 m del mismo.

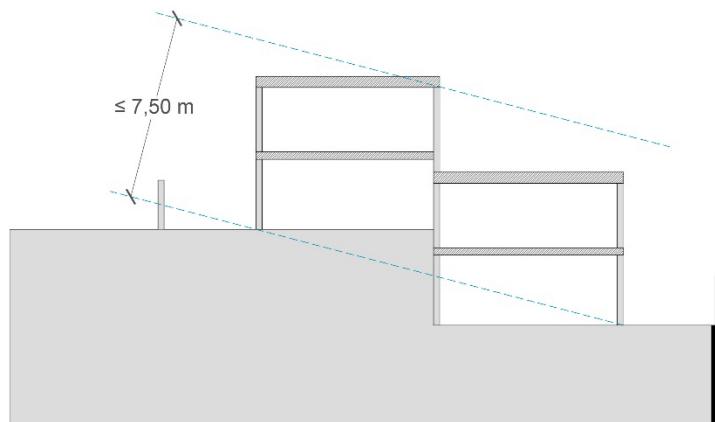


Imagen: Condición de altura para edificación abierta en terrenos inclinados en ladera.

Artículo 40. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia en edificaciones en asentamiento rural

La altura reguladora máxima establecida para cada zona de edificación en asentamiento rural se medirá según los siguientes criterios:

- a) La altura máxima se medirá en la mitad de cualquier fachada, desde la rasante del espacio inmediato exterior de jardines o espacios pavimentados y la arista de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y del último forjado o estructura de cubierta, así como en el caso de cubiertas inclinadas, cuando la altura de cumbre no supere 1,80 m de altura medida desde el alero. Si la superase, se considerará como una planta completa a efectos del cómputo de volumetría.
- b) Todas las fachadas cumplirán la altura máxima permitida, según los siguientes esquemas:

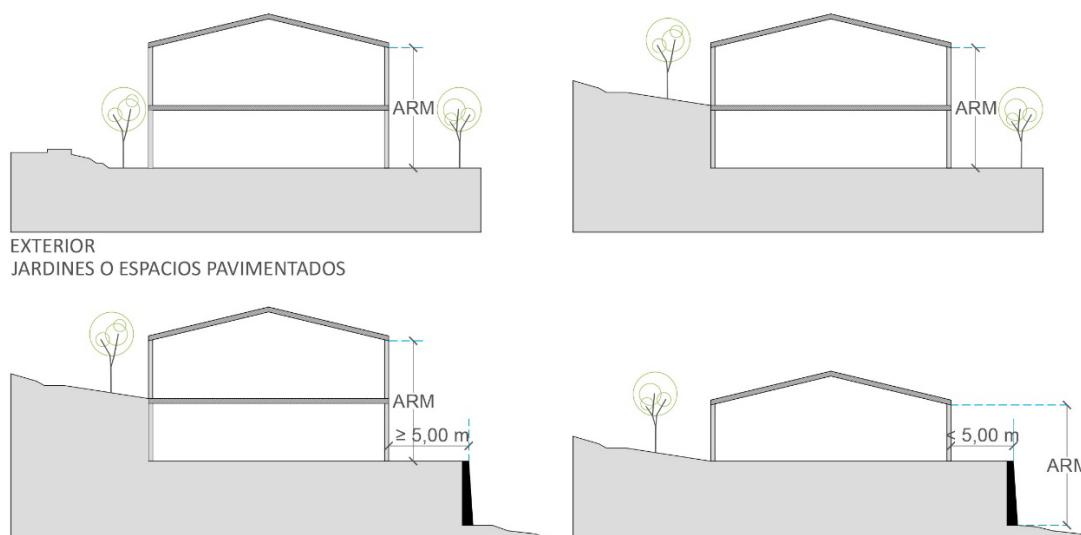


Imagen: Criterios para la medición de la ARM en asentamiento rural.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

c) Para el caso de edificaciones situadas dentro de una banda lateral de 40 m de anchura de las red viaria básica, de la intermedia y del viario local, se establecen las siguientes reglas:

- En el caso “A”, es decir, que la vivienda se sitúe por debajo de la rasante de la vía, la altura se mediría en la fachada opuesta a la misma.

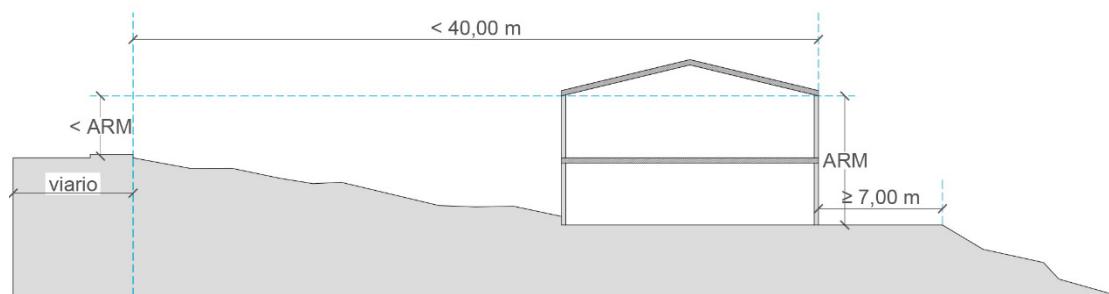


Imagen: Criterios de altura y disposición en asentamiento rural. Caso A.

- En el caso “B”, es decir, que la vivienda se sitúe por encima de la vía, la planta superior habrá de retranquearse con respecto a la fachada principal en un plano de 45º, midiéndose la altura desde la rasante de la vía.

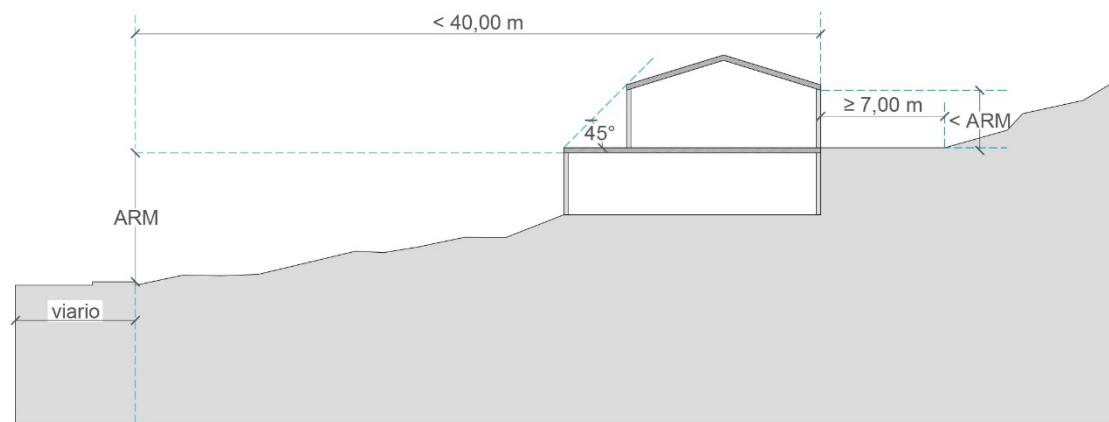


Imagen: Criterios de altura y disposición en asentamiento rural. Caso B.

- En el caso “C”, cuando la vivienda se sitúa al mismo nivel de la vía, habrá de proyectarse un espacio exterior, situado en la parte opuesta al camino, a la misma o superior cota que dicha vía, con una profundidad superior a 10 metros.

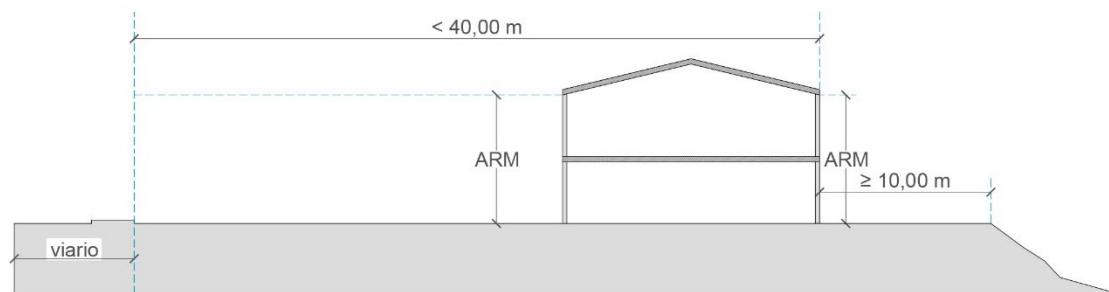


Imagen: Criterios de altura y disposición en asentamiento rural. Caso C.

29

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- iv. La profundidad mínima que ha de tener el espacio exterior perimetral de la vivienda de jardines o espacios pavimentados, para considerarlo plano de referencia a efectos de la medición de la altura, se establece que sea igual o superior a 7 metros.

Artículo 41. Sobrealtura

1. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:
 - a) La cubierta inclinada del edificio, con una pendiente máxima de 30º y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores o en los aleros, en su caso. La altura máxima de la cumbre será de 1,50 m contados a partir de la altura reguladora máxima.
 - b) Los petos o barandillas de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes; en todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura, aunque deberán recortarse al llegar a las fachadas, tanto exteriores como de interior de manzana, formando un ángulo de 45º desde la línea de remate.
 - c) Los pabellones de salida de la caja de escalera, ascensores o cuartos de lavar podrán sobresalir de la línea de remate de la fachada en un tramo de la misma que no supere el 30% de su longitud y una ocupación máxima de un 20% de la superficie total de la cubierta, incluyendo cuerpos volados. La altura máxima admitida para dichos volúmenes de sobrealtura será de 3 m. Asimismo, deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada.

Artículo 42. Elementos técnicos de las instalaciones

1. Los elementos técnicos de las instalaciones habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.
2. Siempre que se justifique la correcta integración de su diseño en el volumen conjunto del edificio, así como su carácter no habitable, podrán admitirse los elementos técnicos sobre cubierta.
3. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
4. Sobre la cubierta de la totalidad de las edificaciones se podrán instalar paneles captadores de energía solar, para la producción de energía eléctrica.
5. Los elementos técnicos sobre cubierta no podrán superar las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma.

30

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 43. Dotación de aparcamientos

1. Como regla general, todo uso de nueva implantación deberá resolver las necesidades de estacionamiento de vehículos derivadas de las actividades propias en el interior de la propia parcela. Se excluyen de esta obligatoriedad aquellas parcelas con fachadas inferiores a 6 m o fondos inferiores a 9 m, o cuando se den causas objetivas que lo justifiquen y así se motive en el proyecto técnico.
2. No obstante, cuando resulte técnicamente inviable resolver las necesidades de aparcamiento en la misma parcela se admitirá que las plazas necesarias se dispongan en aparcamientos cercanos, siempre que se justifique adecuadamente la vinculación de dichas plazas con el inmueble principal al cual sirven.
3. Se establecen los siguientes valores mínimos de plazas de aparcamiento para los distintos usos:
 - a) Los edificios de vivienda, tanto de vivienda colectiva como de vivienda unifamiliar, dispondrán de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda. En el caso de residencia comunitaria, se atenderá como mínimo a una plaza por cada 100 m²c.
 - b) Los usos de actividades económicas, (productivos, logísticos y de almacenamiento) contarán con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m²c.
 - c) Los usos terciarios contarán con la siguiente dotación en función del uso específico, correspondiendo una plaza de aparcamiento por cada 50 m²c de uso comercial o de hostelería y una plaza de aparcamiento por cada 100 m²c de oficinas.
 - d) Los usos destinados al alojamiento turístico estarán a lo que se dispone en la Norma 13.4 sobre estándares de equipamientos, infraestructura y servicios del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma en relación con las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida y en la previsión de espacio para resolver la llegada y recepción autobuses y autocares. Además, se habrá de cumplir con el artículo 7 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, modificado por la disposición final primera del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Esta reserva se concreta en un aparcamiento privado de turismo por cada tres unidades de alojamiento, con las condiciones que se disponen en dicho reglamento.
 - e) Todo proyecto de Equipamientos y Dotaciones habrá de incluir un estudio respecto a la incidencia y evaluación que su implantación produce en las reservas de aparcamientos públicos de la zona, debiendo preverse en la propia parcela vinculada y/o en la edificación el número de plazas que se determine en dicho estudio.

31

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 44. Superficie libre de las parcelas

1. En edificación semicerrada y abierta, la superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna. Se permite la instalación de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas.
2. Se permiten las instalaciones deportivas al aire libre y las piscinas sin invadir los espacios de separación a linderos establecidos para la edificación.
3. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabada con tratamiento de terraza.
4. En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 50 % de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m² de parcela.

Artículo 45. Edificación de terrenos en pendiente

No serán edificables las partes de aquellas parcelas con pendientes superiores al 50%. En estos casos será necesaria la elaboración del correspondiente estudio de detalle que justifique la correcta integración de la edificación en el territorio.

Artículo 46. Adaptación del espacio libre interior de la parcela

1. Se procurará que la adecuación del espacio libre interior de parcela se adapte a la orografía preexistente.
2. A tales efectos, el resultado de dicha adaptación evitará la formación de muros de contención que superen los 3,00 m de altura en cualquiera de sus puntos.

32

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 47. Cerramiento de parcela

1. Si la edificación no se alinea a vial, la vía pública podrá quedar separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuya altura máxima será de 2,00 m. Se realizará hasta la mitad, como máximo, con elementos sólidos y opacos, y hasta alcanzar la altura definitiva con cerramiento ligero y transparente (se prohíben las celosías de hormigón o cerámica y balaustradas). En su caso, se presentará el proyecto de cerramiento conjuntamente con el de edificación.
2. En el resto de los linderos de la parcela el cerramiento tendrá las mismas condiciones y altura máxima, que se medirá desde la rasante de la cota superior de las parcelas o terrenos colindantes.
3. En asentamiento rural (zonas de edificación RAR-S, RAR-C y RAR-AI), los muros de cerramiento de parcela respecto al viario público se realizarán preferiblemente mediante muro de piedra del lugar o murete de mampostería careada de piedra basáltica del lugar. En todo caso, se prohíbe el muro de bloque sin revestimiento.

Artículo 48. Ordenación de las zonas verdes y áreas libres de uso público

1. Los proyectos que desarrollen las zonas verdes y áreas libres de uso público definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

2. Se adoptarán los siguientes criterios:

- a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito, de aquellos otros destinados a la plantación.
- b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima del lugar evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.
- c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán ordenarse mediante abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- d) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje. Las pequeñas edificaciones auxiliares de estas infraestructuras serán de ejecución preferentemente enterrada.
- e) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- f) Se podrán introducir estructuras de sombra y pérgolas para la colocación de paneles captadores de energía solar para la producción de electricidad, así como la utilización de las cubiertas de los elementos edificados, siempre con criterios de integración arquitectónica y paisajística, estructurado dentro del proyecto global del espacio libre.
- g) Las fachadas de las edificaciones que linden con espacios libres públicos tendrán tratamiento de fachada con apertura de huecos y sobre se podrán disponer accesos peatonales y, en su caso, rodados, siempre que no se desvirtúe el carácter de espacio libre público de cada zona.

33

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USO Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 49. Definición.

Se consideran “*Condiciones Particulares de la Edificación*” aquellas condiciones que, en aplicación a la tipología edificatoria correspondiente de las determinaciones establecidas, ambos inclusive de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, regulan de manera detallada los usos y parámetros de las edificaciones, así como los usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos junto con las condiciones de compatibilidad, en función de las zonas o ámbitos definidos en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de las tipologías edificatorias utilizadas.

Artículo 50. Derecho a edificar

1. El derecho a edificar en una parcela urbanística se obtiene mediante la oportuna licencia municipal, estando condicionado por la clasificación y calificación urbanísticas de la zona de edificación en que se encuentre, y el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística.
2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en esta Normativa Urbanística y las sectoriales de aplicación, aún cuando tengan la condición de solar.

34

Artículo 51. Condiciones de las parcelas edificables

1. Para que una parcela sea edificable debe quedar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, siempre y cuando se satisfagan las condiciones que a continuación se determinan:
 - a) Condiciones de planeamiento: deberá estar aprobada definitivamente la figura de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de la zona
 - b) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General de Ordenación o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como cumplir con las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.
 - c) Condiciones de urbanización: en el caso de parcelas edificables en asentamiento rural, deberán contar con los servicios previstos en el artículo 46.1 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias o norma que la sustituya. Tratándose de parcelas edificables en suelo urbano, deberá contar con los servicios mencionados en el artículo 7 c) anterior. Careciendo de algunos de los anteriores, deberá asegurarse la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.
 - d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General de Ordenación o los instrumentos

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

que los desarrollos en relación con la superficie mínima de parcela y condiciones de forma y frente mínimo a vial. Se exceptúan de este cumplimiento aquellas parcelas segregadas con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General de Ordenación, siempre y cuando la edificación a implantar cumplan con todas las determinaciones de edificación y disposición para la zona de ordenación que le corresponda en el presente Plan General de Ordenación, además del resto de normativa de aplicación (decreto de habitabilidad, Código Técnico de la Edificación y resto de normativa sectorial).

2. En los asentamientos rurales complejos se permite la construcción en parcelas interiores con los condicionantes establecidos en la zona de edificación correspondiente (RAR-C).

Artículo 52. Zonas de edificación

En función del uso característico y de su forma y posición respecto de los linderos de la parcela, se distinguen las siguientes zonas de edificación:

a) RESIDENCIAL INTENSIVA -RI

- v. Comprende las zonas urbanas de mayor consolidación, coincidentes en su mayor parte con las partes más antiguas de los núcleos urbanos, y que se encuentra en proceso de densificación por colmatación de vacíos aún existentes. La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas o, en algunas zonas, manzanas compactas abiertas, siendo la fachada coincidente con la alienación viaria.
- vi. Se corresponde con tipología de Edificación Cerrada.

b) RESIDENCIAL SEMINTENSIVA -RSI Y RSI-VP

- i. Se corresponde con las zonas caracterizadas por una densidad ligeramente inferior a la zona RI, así como por la discontinuidad del frente urbano. Se utiliza como gradación entre las zonas de edificación cerrada y las extensivas.
- ii. Se corresponde con tipología de Edificación Semicerrada.
- iii. Se recogen en esta zona de edificación una serie de parcelas calificadas para vivienda protegida (RSI-VP).

c) RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA -RSE

- i. Corresponde a las zonas urbanas de transición entre las zonas de edificación cerrada y las extensivas del núcleo. Se corresponde con edificación residencial abierta de agrupamiento, que comparte generalmente zonas comunitarias exteriores, admitiéndose la vivienda colectiva de baja densidad.
- ii. Se corresponde con tipología de Edificación Abierta.

d) RESIDENCIAL EXTENSIVA -RE

- i. Se corresponde con las zonas urbanas perimetrales de transición al suelo rural en las que cobra especial importancia la integración paisajística de las

35

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

edificaciones. Se corresponde fundamentalmente con la vivienda unifamiliar aislada, así como con la edificación residencial abierta en agrupamiento, que comparten generalmente zonas comunitarias exteriores, admitiéndose la vivienda colectiva de baja densidad.

- ii. Se corresponde con tipología de Edificación Abierta.

e) RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTO RURAL SIMPLE- RAR-S

- i. Se corresponde con las zonas de vivienda unifamiliar de los asentamientos rurales simples de La Fajina y Las Caletas.
- ii. Se corresponde con tipología de Edificación Abierta.

f) RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTO RURAL COMPLEJO- RAR-C

- i. Se corresponde con las zonas de vivienda unifamiliar de los asentamientos rurales complejos de Las Indias y Los Quemados.
- ii. Se corresponde con tipología de Edificación Abierta.

g) RESIDENCIAL EN ÁMBITO DE INFLUENCIA DE ASENTAMIENTO RURAL- RAR-AI

Se recogen en esta zona de edificación las viviendas situadas en los ámbitos de influencia de los conjuntos de asentamiento rural (viviendas a 200 m) a los que hace referencia el artículo 35.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

h) EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS -IA

- i. Se corresponde con la edificación a implantar en las zonas previstas en este Plan General de Ordenación para la introducción de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento (actividades económicas).
- ii. Se corresponde con tipología de Edificación Abierta.

i) EDIFICACIÓN CERRADA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS -IC

- i. Se corresponde con la edificación a implantar en las zonas previstas en este Plan General de Ordenación para la introducción de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento.
- ii. Se corresponde con tipología de Edificación Cerrada.

j) EDIFICACIÓN TURÍSTICA - ZTH

- i. Se corresponde con las parcelas del núcleo turístico de Cerca Vieja.
- ii. Se corresponde con tipología de Edificación Abierta.

k) EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES -ED y ZEP

Comprende las parcelas con uso global de equipamiento comunitario, ya sea público o privado.

36

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

I) ESPACIOS LIBRES - EL-PL Y EL-AJ

Se corresponde con los espacios libres públicos calificados en el presente Plan General de Ordenación, diferenciados en dos categorías:

- i. Plazas y Parques - EL-PL: espacios libres ajardinados y urbanizados, destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y a la mejora de la calidad estética del entorno.
- ii. Áreas ajardinadas - EL-AJ: áreas con acondicionamiento vegetal destinadas al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

m) ZONA DE VIARIO -ZV

Comprende las vías de tráfico rodado, incluyendo calzadas, aceras, pequeñas franjas ajardinadas y aparcamientos públicos anexos; y las vías de tráfico peatonal relativas a la red de espacios destinados a los movimientos exclusivos de los peatones, sin perjuicio de su ocasional utilización por vehículos de servicio.

n) INFRAESTRUCTURAS- INF

Se corresponde con las parcelas calificadas para infraestructuras básicas de servicios, distintas de la red viaria, y que forman parte de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación.

o) ESPACIOS LIBRES PLAZAS-EL-PL Y PARQUE ÁREAS AJARDINADAS- EL-AJ

Comprende los terrenos destinados al esparcimiento al aire libre de la población, al desarrollo de juegos y deportes y a mejorar las condiciones ambientales de los entornos urbanos.

p) ÁREAS RECREATIVAS Y DE DESCANSO -ARD

Se corresponde con los ámbitos calificados por el Plan General de Ordenación como espacios habilitados para el recreo, el esparcimiento y contacto directo con la naturaleza, localizados en el medio natural, donde se pueden desarrollar actividades de carácter social que no generen perjuicio en las instalaciones o el medio.

37

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Cód. Validación: 9KQSONZ7HI 3C44A5ENYR7GCHW
Verificación: <https://fuencaliente.delpalma.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 64

CAPÍTULO II. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI)

Artículo 53. Condiciones de parcela (RI)

Las condiciones de parcela de la zona residencial intensiva son las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: 100 m²s.
- b) Círculo mínimo inscribible: 6 m de diámetro.
- c) Frente mínimo de parcela: 6 m.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 54. Condiciones de edificación (RI)

Las condiciones de edificación de la zona residencial intensiva son las siguientes:

- | | |
|------------------------------|---|
| a) Edificabilidad máxima: | no se establece, siendo la resultante de la aplicación del resto de parámetros. |
| b) Ocupación máxima: | no se establece. |
| c) Altura máxima en plantas: | 2 plantas. |
| d) Altura máxima en metros: | 7,50 m. |

Artículo 55. Condiciones de disposición de la edificación (RI)

1. Las condiciones de disposición de la zona residencial intensiva son las siguientes:

- | | |
|--|---|
| a) Separación mínima a lindero frontal: | no procede.

i. La edificación se dispondrá coincidente con la alineación viaria. |
| | ii. Se admiten los cuerpos salientes conforme a las condiciones establecidas en el artículo 18. |
| b) Separación mínima a linderos laterales: | no se establece. La edificación se adosará lateralmente. |
| c) Separación mínima a lindero posterior: | no se establece. |
| d) Separación mínima entre edificios: | no se establece. |
| e) Fondo máximo edificable: | 20 m. |

2. La edificación se separará un mínimo de 3 m cuando linde con suelo correspondiente a otras zonas de edificación del presente Plan General de Ordenación, evitando la formación de medianeras y tratando ese lindero como fachada.

3. Asimismo, en aquellas parcelas que linden con suelo rústico, la edificación se separará de dicho lindero una distancia de 3 m y habrá de constituirse como fachada, prohibiéndose las medianeras.

Artículo 56. Condiciones de uso (RI)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

- a) Uso Principal:
- Residencial Colectivo en Vivienda Plurifamiliar
- b) Usos Compatibles:
- Residencial Colectivo en el resto de categorías (viviendas unifamiliares agrupadas, vivienda de protección pública y residencia comunitaria).
 - Residencial Unifamiliar.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- Productivos, logísticos y de almacenamiento:
 - Categoría I - Situaciones 1^a y 2^a.
 - Categoría II - Situaciones 2^a.
- Garajes: en planta sótano y planta baja.
- Terciario: en las categorías de local comercial pequeño, local comercial medio y hostelería en planta baja y oficinas en planta baja y primera.
- Turístico.
- Equipamientos docentes, socioculturales, deportivos, espacios libres y religiosos.

c) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

CAPÍTULO III. ZONA RESIDENCIAL SEMINTENSIVA (RSI Y RSI-VP)

Artículo 57. Condiciones de parcela (RSI y RSI-VP)

Las condiciones de parcela de la zona residencial semintensiva son las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: 200 m²s.
- b) Círculo mínimo inscribible: 10 m de diámetro.
- c) Frente mínimo de parcela: 10 m.

39

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 58. Condiciones de edificación (RSI y RSI-VP)

Las condiciones de edificación de la zona residencial semintensiva son las siguientes:

- a) Edificabilidad máxima: no se establece, siendo la resultante de la aplicación del resto de parámetros.
- b) Ocupación máxima: no se establece.
- c) Altura máxima en plantas: 2 plantas.
- d) Altura máxima en metros: 7,50 m.

Artículo 59. Condiciones de disposición de la edificación (RSI y RSI-VP)

1. Las condiciones de disposición de la zona residencial intensiva son las siguientes:

- a) Separación mínima a lindero frontal: no procede. La edificación se dispondrá coincidente con la alineación viaria o coincidente con línea de disposición fijada a





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- tal efecto en los planos de ordenación pormenorizada.
- b) Separación mínima a linderos laterales: la edificación se separará una distancia mínima de 2 m de sus linderos laterales.
- c) Separación mínima a lindero posterior: no se establece.
- d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela: la separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura.
- e) Fondo máximo edificable: 20 m.
2. Se permite el adosamiento lateral de las edificaciones dos a dos, siempre y cuando se construyan de manera simultánea y no excedan de un frente edificado de 30 m.
3. En el caso de parcelas colindantes con edificaciones existentes que cuenten con paramentos laterales ciegos, la nueva edificación se adosará a dichos linderos, siempre y cuando el frente de la nueva fachada a edificar sea inferior a 20 m
4. La edificación se separará un mínimo de 3 m cuando linde con suelo correspondiente a otras zonas de edificación del presente Plan General de Ordenación, evitando la formación de medianeras y tratando ese lindero como fachada.
5. Asimismo, en aquellas parcelas que linden con suelo rústico, la edificación se separará de dicho lindero una distancia de 3 m y habrá de constituirse como fachada, prohibiéndose las medianeras.

Artículo 60. Condiciones de uso (RSI y RSI- VP)

1. De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos para la zona de edificación residencial semintensiva RSI:

a) Uso Principal:

- Residencial Colectivo en Vivienda Plurifamiliar

b) Usos Compatibles:

- Residencial Colectivo en el resto de categorías (viviendas unifamiliares agrupadas, vivienda de protección pública y residencia comunitaria).
- Residencial Unifamiliar.
- Productivos, logísticos y de almacenamiento:
 - Categoría I - Situaciones 1^a y 2^a.
 - Categoría II - Situaciones 2^a.
- Garajes: en planta sótano y planta baja.

40

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- Terciario: en las categorías de local comercial pequeño, local comercial medio y hostelería en planta baja y oficinas en planta baja y primera.
- Turístico.
- Equipamientos docentes, socioculturales, deportivos, espacios libres y religiosos.

c) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

2. De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos para la zona de edificación residencial semintensiva RSI-VP:

a) Uso Principal:

- Residencial Colectivo en Vivienda Plurifamiliar para vivienda de protección pública.

b) Usos Complementarios:

- Garajes: en planta sótano y planta baja.

c) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

41

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO IV. ZONA RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA (RSE)

Artículo 61. Condiciones de parcela (RSE)

Las condiciones de parcela de la zona residencial semiextensiva son las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: 500 m²s.
- b) Círculo mínimo inscribible: 15 m de diámetro.
- c) Frente mínimo de parcela: 12 m.

Artículo 62. Condiciones de edificación (RSE)

Las condiciones de edificación de la zona residencial semiextensiva son las siguientes:

- a) Edificabilidad máxima: 0,80 m²c/m²s.
- b) Ocupación máxima: 40%.
- c) Altura máxima en plantas: 2 plantas.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

d) Altura máxima en metros: 7,50 m.

Artículo 63. Condiciones de disposición de la edificación (RSE)

1. Las condiciones de disposición de la zona residencial semiextensiva son las siguientes:

a) Separación mínima a lindero frontal: 5 m.

b) Separación mínima a linderos laterales: 3 m.

c) Separación mínima a lindero posterior: 3 m.

d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela:

la separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura.

e) Fondo máximo edificable: no se establece.

2. En el caso de parcelas colindantes con edificaciones existentes que cuenten con paramentos laterales ciegos, la nueva edificación se adosará a dichos linderos, siempre y cuando el frente de la nueva fachada a edificar sea inferior a 20 m.

Artículo 64. Condiciones de uso (RSE)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

42

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

a) Uso Principal:

- Residencial Unifamiliar.

b) Usos Compatibles:

- Residencial Colectivo en todas las categorías.

- Cuando se pretendan introducir viviendas colectivas, se habrán de proyectar mediante criterios de fragmentación volumétrica, evitándose la implantación de grandes volúmenes compactos.
- Se admiten las soluciones escalonadas, siempre que se cumpla la totalidad de parámetros establecidos para la zona, bajo un proyecto conjunto o mediante Estudio de Detalle, sobre la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente.
- No se permitirán soluciones donde se produzca un vado continuo en la acera que impida el tránsito peatonal seguro y fluido a través de la misma, debiendo resolverse mediante dos tramos de vado con bordillo rebajado como máximo, y una longitud no superior a 5 m cada uno.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- Productivos, logísticos y de almacenamiento:
 - Categoría I - Situaciones 1^a y 2^a.
 - Categoría II - Situaciones 2^a.
 - Garajes: en planta sótano y planta baja.
 - Terciario:
 - En las categorías de local comercial pequeño y local comercial medio en planta baja.
 - En la categoría de hostelería, salvo establecimientos con actividad musical, en planta baja y con una superficie máxima de 300 m²c.
 - En la categoría de oficinas en planta baja y primera.
 - Turístico.
 - Equipamientos docentes, socioculturales, deportivos, espacios libres y religiosos.
- c) Usos Prohibidos:
- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

43

CAPÍTULO V. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE)

Artículo 65. Condiciones de parcela (RE)

Las condiciones de parcela de la zona residencial extensiva son las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: 500 m²s.
- b) Círculo mínimo inscribible: 15 m de diámetro.
- c) Frente mínimo de parcela: 12 m.

Artículo 66. Condiciones de edificación (RE)

Las condiciones de edificación de la zona residencial extensiva son las siguientes:

- a) Edificabilidad máxima: 0,60 m²c/m²s.
- b) Ocupación máxima: 30%.
- c) Altura máxima en plantas: 2 plantas.
- d) Altura máxima en metros: 7,50 m.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 67. Condiciones de disposición de la edificación (RE)

Las condiciones de disposición de la zona residencial extensiva son las siguientes:

- a) Separación mínima a lindero frontal: 5 m.
- b) Separación mínima a linderos laterales: 3 m.
- c) Separación mínima a lindero posterior: 3 m.
- d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela:

la separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura.
- e) Fondo máximo edificable:

no se establece.

Artículo 68. Condiciones de uso (RE)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

- a) Uso Principal:
 - Residencial Unifamiliar.
- b) Usos Compatibles:
 - Residencial Colectivo en la categoría de viviendas unifamiliares agrupadas.
 - Cuando se pretendan introducir viviendas colectivas, se habrán de proyectar mediante criterios de fragmentación volumétrica, evitándose la implantación de grandes volúmenes compactos.
 - Se admiten las soluciones escalonadas, siempre que se cumpla la totalidad de parámetros establecidos para la zona, bajo un proyecto conjunto o mediante Estudio de Detalle, sobre la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente.
 - No se permitirán soluciones donde se produzca un vado continuo en la acera que impida el tránsito peatonal seguro y fluido a través de la misma, debiendo resolverse mediante dos tramos de vado con bordillo rebajado como máximo, y una longitud no superior a 5 m cada uno.
 - Productivos, logísticos y de almacenamiento: Categoría I - Situaciones 1^a 2^aa.
 - Terciario:
 - En las categorías de local comercial pequeño en planta baja.
 - En la categoría de hostelería, salvo establecimientos con actividad musical, en planta baja y con una superficie máxima de 300 m²c.

44

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- En la categoría de oficinas en planta baja y primera.

- Turístico.
- Equipamientos docentes, socioculturales, deportivos, espacios libres y religiosos.

c) Usos Prohibidos

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

CAPÍTULO VI. ZONA RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTO RURAL SIMPLE (RAR-S)

Artículo 69. Condiciones de parcela (RAR-S)

Las condiciones de parcela de la zona residencial en asentamiento rural simple son las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: 500 m²s.
- b) Círculo mínimo inscribible: 15 m de diámetro.
- c) Frente mínimo de parcela: 10 m de frente mínimo a viario.

Artículo 70. Condiciones de edificación (RAR-S)

1. Las condiciones de edificación de la zona residencial en asentamiento rural simple son las siguientes:

- a) Edificabilidad máxima: 0,60 m²c/m²s.
- b) Ocupación máxima: 30%.
- c) Altura máxima en plantas: 2 plantas.
- d) Altura máxima en metros: 7,50 m.

2. No se permiten construcciones por encima de la altura reguladora máxima, tales como cajas de escaleras, lavaderos, etc.

Artículo 71. Condiciones de disposición de la edificación (RAR-S)

Las condiciones de disposición de la zona residencial en asentamiento rural simple son las siguientes:

- a) Separación mínima a lindero frontal: 5 m.
- b) Separación mínima a linderos laterales: 3 m.
- c) Separación mínima a lindero posterior: 3 m.

45

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela:

la separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura.

e) Fondo máximo edificable:

no se establece.

Artículo 72. Condiciones de uso (RAR-S)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

a) Uso Principal:

- Residencial Unifamiliar.

b) Usos Compatibles:

- Residencial colectivo en la categoría de viviendas unifamiliares agrupadas, con un máximo de dos viviendas por parcela.
- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar.
- Terciario: en la categoría de local comercial pequeño y oficinas con una superficie construida máxima de 300 m²c si se implanta como uso exclusivo, o con una superficie construida máxima de 350 m²c si se implanta con compatibilidad con el uso residencial.
- Hostelería: con una superficie construida máxima de 250 m²c.
- Turístico: se permite el uso turístico con los estándares establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTEOATLP) en su Norma 13.3.B, Norma 13.4. y Norma 24.2 (excepto apartado b), y con los condicionantes de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

c) Usos complementarios:

- Productivos, logísticos y de almacenamiento:
 - Categoría I: A (actividades productivas vinculadas al uso primario) y B (actividades artesanales y oficios artísticos).
 - Categoría II (industria ligeras, talleres mecánicos y almacenaje minorista)- Situaciones 1^a, 2^aa.
 - En compatibilidad con la vivienda y con una superficie construida máxima de 250 m²c.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

d) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

Artículo 73. Otros condicionantes (RAR-S)

1. No se admiten las buhardillas y, en general, los volúmenes habitables bajo cubierta inclinada.
2. Cuando el acondicionamiento, con fines agrícolas o de ajardinamiento, de las zonas no edificables de cada finca, requiera la ejecución de obras de abancalamiento para adaptarse a las condiciones topográficas del terrenos, los muros de abancalamiento se ejecutarán empleando los materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, utilizando preferentemente piedra natural del lugar.
3. Los cerramientos de parcela cumplirán con los criterios del artículo 47 de las presentes Normas.
4. Todos los paramentos exteriores de las edificaciones habrán de constituirse como fachadas, debiendo encontrarse acabadas con el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

CAPÍTULO VII. ZONA RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTO RURAL COMPLEJO (RAR-C)

Artículo 74. Condiciones de parcela (RAR-C)

47

Las condiciones de parcela de la zona residencial en asentamiento rural complejo son las siguientes:

a) Condiciones para parcelas con frente a viario:

- i. Superficie mínima de parcela: 500 m²s.
- ii. Círculo mínimo inscribible: 15 m de diámetro.
- iii. Frente mínimo de parcela: 10 m de frente mínimo a viario.

b) Condiciones para parcelas interiores:

- i. Superficie mínima de parcela: 1.000 m²s.
- ii. Círculo mínimo inscribible: 15 m de diámetro.
- iii. Frente mínimo de parcela: no se establece.
- iv. Distancia máxima del elemento de conexión desde el viario: 30 m.

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Cód. Validación: 9KQSONZ7HI 3C44A5ENYP7GCHW
Verificación: <https://fuencaliente.delpalma.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 64

Artículo 75. Condiciones de edificación (RAR-C)

1. Las condiciones de edificación de la zona residencial en asentamiento rural complejo son las siguientes:

- a) Edificabilidad máxima: 0,60 m²c/m²s.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- b) Ocupación máxima: 30%.
- c) Altura máxima en plantas: 2 plantas.
- d) Altura máxima en metros: 7,50 m.
2. No se permiten construcciones por encima de la altura reguladora máxima, tales como cajas de escaleras, lavaderos, etc.
3. Se permiten nuevas edificaciones en parcelas interiores siempre que cumpla las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior, sin excepción.

Artículo 76. Condiciones de disposición de la edificación (RAR-C)

Las condiciones de disposición de la zona residencial en asentamiento rural complejo son las siguientes:

- a) Separación mínima a lindero frontal: 5 m.
- b) Separación mínima a linderos laterales: 3 m.
- c) Separación mínima a lindero posterior: 3 m.
- d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela: la separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura.
- e) Fondo máximo edificable: no se establece.

Artículo 77. Condiciones de uso (RAR-C)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

- a) Uso Principal:
- Residencial Unifamiliar.
- b) Usos Compatibles:
- Residencial colectiva en la categoría de viviendas unifamiliares agrupadas, con un máximo de dos viviendas por parcela.
 - Agrícola tradicional.
 - Ganadero en explotación familiar.
 - Terciario: En la categoría de local comercial pequeño y oficinas con una superficie construida máxima de 300 m²c si se implanta como uso exclusivo, o con una superficie construida máxima de 350 m²c si se implanta con compatibilidad con el uso residencial.
 - Hostelería: con una superficie construida máxima de 250 m²c.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- Turístico: con los estándares establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTEOATLP) en su Norma 13.3.B, Norma 13.4. y Norma 24.2 (excepto apartado b), y con los condicionantes de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

c) Usos complementarios

- Productivos, logísticos y de almacenamiento:
 - Categoría I: A (actividades productivas vinculadas al uso primario) y B (actividades artesanales y oficios artísticos).
 - Categoría II (industria ligeras, talleres mecánicos y almacenaje minorista)- Situaciones 1^a, 2^aa.
 - En compatibilidad con la vivienda y con una superficie construida máxima de 250 m²c.

d) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

Artículo 78. Otros condicionantes (RAR-C)

1. No se admiten las buhardillas y en general los volúmenes habitables bajo cubierta inclinada.
2. Cuando el acondicionamiento, con fines agrícolas o de ajardinamiento, de las zonas no edificables de cada finca, requiera la ejecución de obras de abancalamiento para adaptarse a las condiciones topográficas del terrenos, los muros de abancalamiento se ejecutarán empleando los materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, utilizando preferentemente piedra natural del lugar.
3. Los cerramientos de parcela cumplirán con los criterios del artículo 47 de las presentes Normas.
4. Todos los paramentos exteriores de las edificaciones habrán de constituirse como fachadas, debiendo encontrarse acabadas con el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

49

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO VIII. ZONA RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTO RURAL EN ÁMBITO DE INFLUENCIA (RAR-AI)

Artículo 79. Condiciones de parcela (RAR-AI)

Las condiciones de parcela de la zona residencial en asentamiento rural en ámbito de influencia son las siguientes:





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- a) Como regla general, habrá de mantenerse la estructura parcelaria existente a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación.
- b) No obstante, será posible la parcelación de aquella siempre y cuando se cumpla con la unidad mínima de cultivo de las parcelas que resulten.

Artículo 80. Condiciones de edificación (RAR-AI)

Las condiciones de edificación de la zona residencial en asentamiento rural en ámbito de influencia son las siguientes:

- a) Mantenimiento de la Edificación Existente.

Se reconocen las viviendas existentes, sin perjuicio de la ampliación de aquellas en un máximo del 50% de su superficie construida, con el único objeto de adaptar la vivienda a las condiciones mínimas de habitabilidad o de incorporar otros usos permitidos en convivencia con la vivienda, siempre y cuando la superficie total construida no supere los 300 m²c.

- b) A los efectos de posibles ampliaciones se establecen las siguientes determinaciones de edificación:

- i. Superficie edificable máxima: 300 m²c.
- ii. Ocupación máxima: 250 m²c.
- iii. Altura máxima en plantas: 2 plantas.
- iv. Altura máxima en metros: 7,50 m.

50

Artículo 81. Condiciones de disposición de la edificación (RAR-AI)

Las condiciones de disposición de la zona residencial en asentamiento rural en ámbito de influencia son las siguientes:

- a) Mantenimiento de las existentes.

- b) A los efectos de posibles ampliaciones se establecen las siguientes condiciones de disposición:

- i. Separación mínima a todos sus linderos: 5 m.
- ii. Separación mínima entre edificios en la misma parcela:

la separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura.

- iii. Fondo máximo edificable: no se establece.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 82. Condiciones de uso (RAR-AI)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

a) Uso Principal:

- Residencial Unifamiliar.

b) Usos Compatibles:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar.
- Terciario: en la categoría de local comercial pequeño y hostelería en planta baja.
- Turístico: con los estándares establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTEOATLP) en su Norma 13.3.B, Norma 13.4. y Norma 24.2 (excepto apartado b), y con los condicionantes de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

c) Usos Complementarios

- Productivos, logísticos y de almacenamiento:
 - Categoría I: A (actividades productivas vinculadas al uso primario) y B (actividades artesanales y oficios artísticos).
 - Categoría II (industria ligera, talleres mecánicos y almacenaje minorista)- Situaciones 1^a, 2^a.
 - En compatibilidad con la vivienda y con una superficie construida máxima de 250 m²c.

d) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

Artículo 83. Otros condicionantes (RAR-AI)

1. No se admiten las buhardillas y en general los volúmenes habitables bajo cubierta inclinada.
2. Cuando el acondicionamiento, con fines agrícolas o de ajardinamiento, de las zonas no edificables de cada finca, requiera la ejecución de obras de abancalamiento para adaptarse a las condiciones topográficas del terrenos, los muros de abancalamiento se ejecutarán empleando los materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, utilizando preferentemente piedra natural del lugar.

51

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

3. Los cerramientos de parcela cumplirán con los criterios del artículo 47 de las presentes Normas.
4. Todos los paramentos exteriores de las edificaciones habrán de constituirse como fachadas, debiendo encontrarse acabadas con el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

CAPÍTULO IX. ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS (IA)

Artículo 84. Condiciones de parcela (IA)

Las condiciones de parcela de la zona de edificación abierta industrial, comercial y de servicios son las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: 500 m²s.
- b) Círculo mínimo inscribible: 12 m de diámetro.
- c) Frente mínimo de parcela: 15 m.

Artículo 85. Condiciones de edificación (IA)

1. Las condiciones de edificación de la zona de edificación abierta industrial, comercial y de servicios son las siguientes:

- a) Edificabilidad máxima: 1,20 m²c/m²s.
- b) Ocupación máxima: 60%.
- c) Altura máxima en plantas: 2 plantas.
- d) Altura máxima en metros: 9,00 m.

2. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima reguladora.

3. La altura máxima en metros podrá superarse cuando, de modo justificado por razones de especialidad funcional, se requiera.

52

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 86. Condiciones de disposición de la edificación (IA)

1. Las condiciones de disposición de la zona de edificación abierta industrial, comercial y de servicios son las siguientes:

- a) Separación mínima a lindero frontal: 5 m.
- b) Separación mínima a linderos laterales: 3 m.
- c) Separación mínima a lindero posterior: 3 m.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela:

la separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de mayor altura.

e) Fondo máximo edificable:

no se establece.

2. En el caso de parcelas colindantes con edificaciones existentes del mismo uso que cuenten con paramentos laterales ciegos, la nueva edificación podrá adosarse a dichos linderos.

3. En el caso de lindar con edificaciones de uso residencial con medianera, la nueva edificación industrial o de servicios se separará con la separación mínima establecida.

Artículo 87. Condiciones de uso (IA)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

a) Uso Principal:

- Productivos, logísticos y de almacenamiento (Actividades económicas) en Categorías I y II en Situaciones 3^a y 4^a.

b) Usos Compatibles:

- Terciario: en las categorías de comercio mayorista, local comercial pequeño, local comercial medio, gran establecimiento comercial, hostelería y oficinas.
- Equipamientos docentes, socioculturales, deportivos, espacios libres, religiosos y otros servicios públicos.

c) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

53

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO X. ZONA DE EDIFICACIÓN CERRADA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS (IC)

Artículo 88. Condiciones de parcela (IC)

Las condiciones de parcela de la zona de edificación cerrada industrial, comercial y de servicios son las siguientes:

a) Superficie mínima de parcela: 300 m²s.

b) Círculo mínimo inscribible: 8 m de diámetro.

c) Frente mínimo de parcela: 10 m.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Artículo 89. Condiciones de edificación (IC)

1. Las condiciones de edificación de la zona de edificación cerrada industrial, comercial y de servicios son las siguientes:
 - a) Edificabilidad máxima: 1,20 m²c/m²s.
 - b) Ocupación máxima: no se establece.
 - c) Altura máxima en plantas: 2 plantas.
 - d) Altura máxima en metros: 7,00 m.
2. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima reguladora.

Artículo 90. Condiciones de disposición de la edificación (IC)

1. Las condiciones de disposición de la zona de edificación cerrada industrial, comercial y de servicios son las siguientes:
 - a) Separación mínima a lindero frontal: 5 m.
 - b) Separación mínima a linderos laterales: no se establece. La edificación se adosará lateralmente.
 - c) Separación mínima a lindero posterior: 3 m.
 - d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela:
la separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de mayor altura.
 - e) Fondo máximo edificable: no se establece.

Artículo 91. Condiciones de uso (IC)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

- a) Uso Principal: Productivos, logísticos y de almacenamiento (Actividades económicas) en Categorías I y II en Situaciones 3^a y 4^a.
- b) Usos Compatibles:
 - Terciario: en las categorías de comercio mayorista, local comercial pequeño, local comercial medio, gran establecimiento comercial, hostelería y oficinas.
 - Equipamientos docentes, socioculturales, deportivos, espacios libres, servicios de protección, religiosos y otros servicios públicos.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

c) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

CAPÍTULO XI. EDIFICACIÓN TURÍSTICA (ZTH)

Artículo 92. Condiciones de parcela (ZTH)

Las condiciones de parcela de la zona de edificación turística son las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: no procede. Parcela Vinculante.
- b) Círculo mínimo inscribible: no procede. Parcela Vinculante.
- c) Frente mínimo de parcela: no procede. Parcela Vinculante.

Artículo 93. Condiciones de edificación (ZTH)

1. Las condiciones de edificación de la zona de edificación turística son las siguientes:

- a) Edificabilidad máxima: 0,4284 m²c/m²s.
- b) Ocupación máxima: 40%.
- c) Altura máxima en plantas: 2 plantas.
- d) Altura máxima en metros: 7,00 m.

2. Se permite una ocupación en sótano y semisótanos del 50%.

3. Se permiten hasta 3 plantas y 10,00 m de altura, siempre que ello se produzca como consecuencia de desniveles del terreno natural.

4. No se permiten construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

55

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 94. Condiciones de disposición de la edificación (ZTH)

1. Las condiciones de disposición de la zona de edificación turística son las siguientes:

- a) Separación mínima a lindero frontal: 5 m.
- b) Separación mínima a linderos laterales: 3 m.
- c) Separación mínima a lindero posterior: 3 m.
- d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela:
no se establece.
- e) Fondo máximo edificable: no se establece.

2. Las separaciones a linderos serán las establecidas y, en todo caso, la mitad de la altura de la fachada en ese punto.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

3. Cualquier edificación o instalación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo- Terrestre.

Artículo 95. Condiciones de uso (ZTH)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

a) Uso Principal:

- Turístico en la categoría de Hotel (mínima 4 estrellas).

b) Usos Complementarios:

- Terciario: exclusivamente las actividades complementarias a la actividad turística hotelera.
- Equipamientos: exclusivamente las actividades complementarias a la actividad turística hotelera.

c) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

CAPÍTULO XII. ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES (ED)

56

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 96. Condiciones de parcela (ED)

No se establecen condiciones de parcela.

Artículo 97. Condiciones de edificación (ED)

1. Las condiciones de edificación de la zona de equipamientos y dotaciones (ED) son las siguientes:

- a) Edificabilidad máxima: no se establece.
- b) Ocupación máxima: no se establece.
- c) Altura máxima en plantas: 2 plantas.
- d) Altura máxima en metros: 7,50 m.

2. No se permiten construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Artículo 98. Condiciones de disposición de la edificación (ED)

1. Las condiciones de disposición de la zona de equipamientos y dotaciones (ED) son las siguientes:

- a) Separación mínima a lindero frontal: 5 m.
- b) Separación mínima a linderos laterales: 3 m.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- c) Separación mínima a lindero posterior: 3 m.
- d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela: la separación mínima entre fachadas será igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura.
- e) Fondo máximo edificable: no se establece.
2. En el caso de parcelas colindantes con edificaciones existentes que cuenten con paramentos laterales ciegos, la nueva edificación podrá adosarse a dichos linderos.

Artículo 99. Condiciones de uso (ED)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

- a) Uso Principal:
- Equipamiento. Todas las categorías excepto el uso de cementerio (Capítulo 6 del Título 2 de las presentes Normas), salvo en el caso de la parcela calificada expresamente como Sistema General SG-ED-09 Cementerio Municipal.
- b) Usos Complementarios:
- Terciario: en las categorías de hostelería, salvo establecimientos con actividad musical, y oficinas como usos auxiliares del principal.
- c) Usos Prohibidos:
- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

57

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO XIII. ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES (ZEP)

Artículo 100. Condiciones de parcela (ZEP)

Las condiciones de parcela de la zona de equipamientos y dotaciones (ZEP) son las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: no procede. Parcela Vinculante.
- b) Círculo mínimo inscribible: no procede. Parcela Vinculante.
- c) Frente mínimo de parcela: no procede. Parcela Vinculante.

Artículo 101. Condiciones de edificación (ZEP)

1. Las condiciones de edificación de la zona de equipamientos y dotaciones (ZEP) son las siguientes:

- a) Edificabilidad máxima: 0,3172 m²/m²s.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- b) Ocupación máxima: 30%.
- c) Altura máxima en plantas: 1 plantas.
- d) Altura máxima en metros: 4,50 m.

2. No se permiten construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Artículo 102. Condiciones de disposición de la edificación (ZEP)

Las condiciones de disposición de la zona de equipamientos y dotaciones (ZEP) son las siguientes:

- a) Separación mínima a lindero frontal: 5 m.
- b) Separación mínima a linderos laterales: 5 m.
- c) Separación mínima a lindero posterior: 5 m.
- d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela:
no se establece.
- e) Fondo máximo edificable:
no se establece.

Artículo 103. Condiciones de uso (ZEP)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

- a) Uso Principal:
 - Equipamiento. Todas las categorías del uso excepto el uso de cementerio (Capítulo 6 del Título 2 de las presentes normas).
- b) Usos Compatibles:
 - Terciario en todas sus categorías.
- c) Usos Prohibidos:
 - Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

58

TOMO II - B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO XIV. ZONA DE ESPACIOS LIBRES: PLAZAS Y PARQUES (EL-PL)

Artículo 104. Condiciones de parcela (EL-PL)

No se establecen condiciones de parcela.

Artículo 105. Condiciones de edificación (EL-PL)

1. Las condiciones de edificación de la zona de espacios libres: plazas y parques son las siguientes:





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

- a) Edificabilidad máxima: no se establece.
- b) Ocupación máxima: 10%.
- c) Altura máxima en plantas: 1 planta.
- d) Altura máxima en metros: 4,50 m.

2. No se permiten construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Artículo 106. Condiciones de disposición de la edificación (EL-PL)

Las condiciones de disposición de la zona de espacios libres: plazas y parques son las siguientes:

- a) Separación mínima a lindero frontal: 5 m.
- b) Separación mínima a linderos laterales: 3 m.
- c) Separación mínima a lindero posterior: 3 m.
- d) Separación mínima entre edificios en la misma parcela: 3 m.
- e) Fondo máximo edificable: no se establece.

Artículo 107. Condiciones de uso (EL-PL)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

a) Uso Principal:

- Espacios libres en la categoría de Plazas y Parques.

b) Usos Complementarios:

- Terciario: en las categorías de hostelería sin actividad musical.
- Equipamientos: en la categoría de sociocultural y deportivo, con una ocupación máxima del 25% de la parcela calificada como espacio libre.
- Usos de esparcimiento: en Tipo I (deporte al aire libre) con una ocupación máxima del 25% de la parcela calificada como espacio libre.
- Infraestructuras energéticas de telecomunicaciones e hidrológicas, en todo caso, soterradas.

c) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

59

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

CAPÍTULO XV. ZONA DE ESPACIOS LIBRES: ÁREAS AJARDINADAS (EL-AJ)

Artículo 108. Condiciones de parcela (EL-AJ)

No se establecen condiciones de parcela.

Artículo 109. Condiciones de edificación (EL-AJ)

No se permite la edificación.

Artículo 110. Condiciones de uso (EL-AJ)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

a) Uso Principal:

- Espacios libres en la categoría de Áreas Ajardinadas.

b) Uso Complementario:

- Infraestructuras energéticas de telecomunicaciones e hidrológicas, en todo caso, soterradas.

c) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

60

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO XVI. ZONA DE VIARIO (ZV)

Artículo 111. Condiciones de parcela (ZV)

No se establecen condiciones de parcela.

Artículo 112. Condiciones de edificación (ZV)

Con carácter general, no se permite la edificación, salvo por necesidad concreta del uso por razones justificadas.

Artículo 113. Condiciones de uso (ZV)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

a) Uso Principal:

- Red viaria





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

b) Usos Compatibles:

- Aparcamientos.
- Áreas funcionales y de servicio.
- Miradores.

c) Usos complementarios:

- Infraestructuras energéticas de telecomunicaciones, hidrológicas y de gestión de residuos.

d) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

Artículo 114. Otros condicionantes (ZV)

1. Excepcionalmente, en las aceras y paseos de más de 4 m de ancho se permiten instalaciones fácilmente desmontables, tales como quioscos de bebidas, periódicos y flores, con una separación mínima de 50 metros entre ellos y que permitan el tránsito peatonal acorde con la normativa de accesibilidad. Asimismo, se admitirán terrazas vinculadas a establecimientos comerciales en aceras o calles peatonales.
2. En el subsuelo pueden establecerse instalaciones de servicios públicos, tanto pertenecientes a las redes de infraestructura como aseos, aparcamientos públicos y similares. Excepcionalmente, se podrán ubicar sobre rasante por necesidades funcionales justificadas.
3. Siempre que sea posible, tanto en las aceras y paseos como en las áreas de aparcamiento deben plantarse árboles de sombra cuya equidistancia garantice su continuidad.

61

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO XVII. ZONA DE INFRAESTRUCTURAS (INF)

Artículo 115. Condiciones de parcela (INF)

No se establecen condiciones de parcela.

Artículo 116. Condiciones de edificación (INF)

No se permite la edificación.

Artículo 117. Condiciones de uso (INF)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

a) Uso Principal:

- Infraestructuras básicas.

b) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

CAPÍTULO XVIII. ZONA DE ÁREAS RECREATIVAS Y DE DESCANSO (ARD)

Artículo 118. Condiciones de parcela (ARD)

No se establecen condiciones de parcela.

Artículo 119. Condiciones de edificación (ARD)

No se permite la edificación.

Artículo 120. Otros condicionantes (ZV)

Excepcionalmente, se permiten instalaciones fácilmente desmontables.

Artículo 121. Condiciones de uso (ARD)

De acuerdo con las definiciones de usos incluidos en estas Normas, se establece el siguiente régimen de usos:

a) Uso Principal:

- Esparcimiento en espacios adaptados Tipo I.

b) Usos complementarios

- Infraestructuras energéticas de telecomunicaciones, hidrológicas y de gestión de residuos.

c) Usos Prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos aquellos otros usos que, estando previstos en el Anexo- Definición pormenorizada de los usos de esta normativa, sean distintos a los anteriores.

62

TOMO II-B.c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

Santa Cruz de Tenerife, julio de 2025

63

TOMO II - B.2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Cód. Validación: 9KQSONNZHI3C44A5ENYP7GCHW
Verificación: <https://fuencalienteeldelpalma.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 64



PGO



FUENCALIENTE

GESPLAN S.A.

