

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE GARAFÍA

ISLA DE LA PALMA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP

(Corrección de observaciones de Acuerdo de COTMAC de 30 noviembre 2016)

Octubre 2018

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



G O B I E R N O D E C A N A R I A S
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL S.A.

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE GARAFÍA

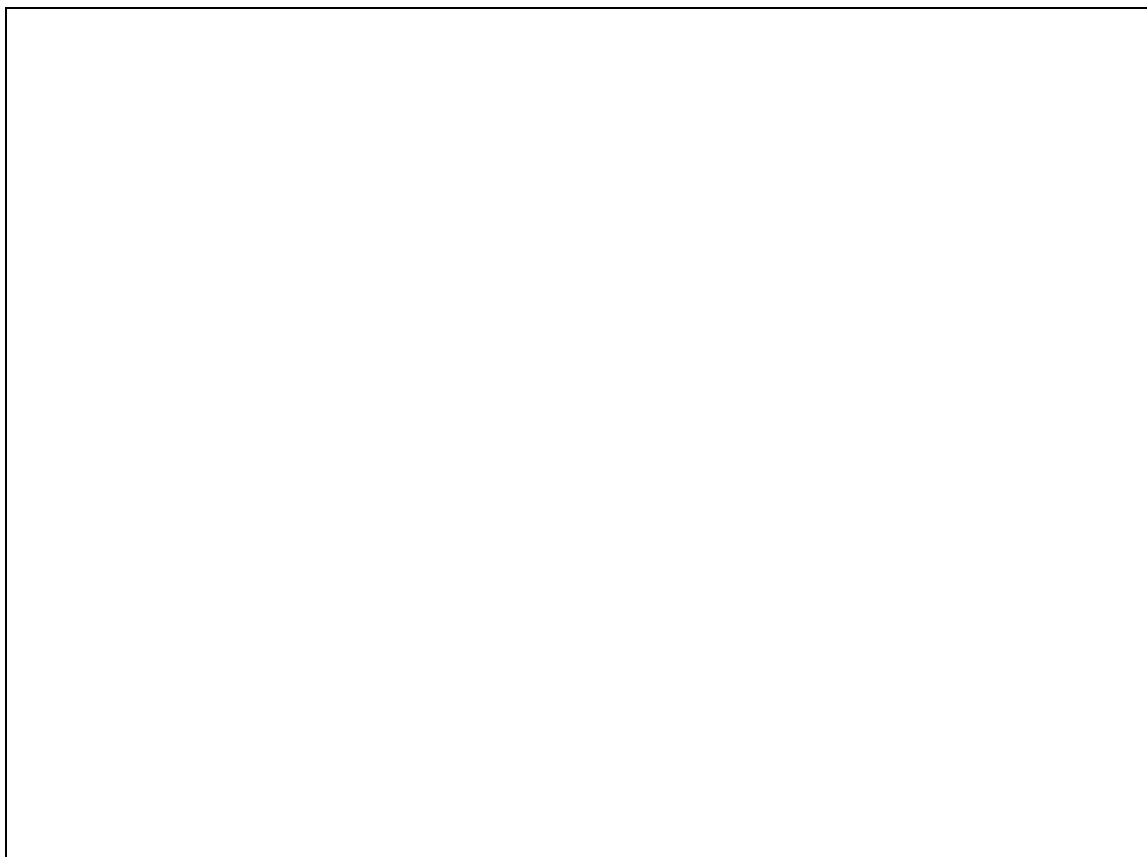
**CARO &
MAÑOSO**
ARQUITECTOS
ASOCIADOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE GARAFÍA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP

(Corrección de observaciones de Acuerdo de COTMAC de 30 noviembre 2016)

OCTUBRE 2018



NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

C A R O & M A Ñ O S O
Arquitectos Asociados, S.L.P.

G O B I E R N O D E C A N A R I A S
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE GARAFÍA

EQUIPO REDACTOR:

CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS, Arquitectos Asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación

Ángel M. Caro Cano, Arquitecto y Urbanista

Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto y Urbanista

Departamento Técnico

Andrés Pérez Martínez, Arquitecto

Juan Pablo Sánchez Rubianes, Arquitecto

Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico

Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante

José Ilidio Marrero Pérez, Delineante

María Victoria García Pérez, Delineante

Alberto Novoa Vences, Delineante

Asesores jurídicos

Fernando Senante Mascareño, Abogado

Jesús Villodre Cordero, Abogado

Empresas y Técnicos colaboradores

Informe de Sostenibilidad Ambiental

GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.

Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo

Memoria Ambiental

GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.

Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	15
Artículo 1. La ordenación Pormenorizada del presente Plan General de Ordenación	15
Artículo 2. Documentos de ordenación pormenorizada y normativa complementaria	15
TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMENES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	17
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	17
Artículo 3. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico	17
Artículo 4. Régimen de las intervenciones en los Bienes del Patrimonio Histórico	18
Artículo 5. Concesión de licencias de intervención para los Bienes del Patrimonio Histórico	19
Artículo 6. Autorización de las intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural y Bienes catalogados	20
Artículo 7. Ámbitos de tanteo y retracto	20
CAPÍTULO II. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL	21
Artículo 8. Contenido del Patrimonio Arquitectónico y Monumental	21
Artículo 9. Grados y niveles de protección	21
Artículo 10. Condiciones de protección del grado de Protección INTEGRAL	21
Artículo 11. Régimen del grado de protección INTEGRAL Nivel 1	22
Artículo 12. Régimen del grado de protección INTEGRAL Nivel 2	22
Artículo 13. Condiciones del grado de Protección AMBIENTAL	23
Artículo 14. Régimen del grado de protección AMBIENTAL Nivel 1	23
Artículo 15. Régimen del grado de protección AMBIENTAL Nivel 2	24
Artículo 16. Grado de protección PARCIAL	24
CAPÍTULO III. USOS E INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS	25
Artículo 17. Condiciones generales de los usos en edificios catalogados	25
Artículo 18. Condiciones generales de las intervenciones en edificios catalogados	25
Artículo 19. Tipos de obras permitidas en edificios catalogados	26
Artículo 20. Autenticidad y carácter integral de las intervenciones	27
Artículo 21. Alcance de las intervenciones de conservación y/o mantenimiento	27
Artículo 22. Alcance de las intervenciones de restauración	28
Artículo 23. Condiciones específicas de las intervenciones de restauración	29
Artículo 24. Alcance de las intervenciones de consolidación	31
Artículo 25. Alcance de las obras de rehabilitación o reforma	32
Artículo 26. Alcance de las intervenciones de remodelación	33
Artículo 27. Alcance de las obras de remonta	34

Artículo 28. Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias y de las dotaciones e instalaciones	35
Artículo 29. Obras menores de mantenimiento de elementos catalogados	35
Artículo 30. Ejecución de las obras e instalaciones	35
Artículo 31. Régimen de Protección derivado de la Catalogación de Bienes	36
CAPÍTULO IV. PATRIMONIO ETNOGRÁFICO	38
Artículo 32. Contenido del patrimonio etnográfico	38
CAPÍTULO V. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	39
Artículo 33. Contenido del patrimonio arqueológico	39
TÍTULO TERCERO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	41
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES	41
Artículo 34. Compatibilidad de usos.....	41
CAPÍTULO II. USOS DE ESPARCIMIENTO	42
Artículo 35. Condiciones del uso de Esparcimiento en Espacios Adaptados Tipo II	42
CAPÍTULO III. USO DE EQUIPAMIENTOS.....	45
<i>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES CON USOS DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (RAR).....</i>	<i>45</i>
Artículo 36. Ámbito de aplicación	45
Artículo 37. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Docente (DOC)	46
Artículo 38. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Sanitario-Asistencial (SAN) y (ASI), Sociocultural (CUL) y (S), Religioso (REL) y Otros Servicios Públicos (AP – Administración Pública)	48
Artículo 39. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Deportivo (DEP)	51
<i>SECCIÓN 2ª. USO DE EQUIPAMIENTOS EN LA CATEGORÍA DE PARQUES, ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS RECREATIVAS</i>	<i>54</i>
Artículo 40. Condiciones generales del uso de Equipamientos en la categoría, parques, Espacios Libres y áreas recreativas (EL)	54
Artículo 41. Condiciones particulares del uso de Equipamientos en la categoría, parques, espacios libres y áreas recreativas (EL).....	55
CAPÍTULO IV. USO DE INFRAESTRUCTURA	57
Artículo 42. Condiciones generales del uso de infraestructuras	57
Artículo 43. Condiciones particulares para el uso de infraestructura viaria	58
Artículo 44. Condiciones del uso de Infraestructura energética	59
Artículo 45. Condiciones del uso de Infraestructura de telecomunicaciones	61

Artículo 46. Condiciones del uso de Infraestructura hidrológica	62
Artículo 47. Condiciones del uso de Infraestructura de gestión de residuos	65
CAPÍTULO V. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	66
SECCIÓN 1ª. PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO.....	66
Artículo 48. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría I	66
Artículo 49. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría II	68
Artículo 50. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría III	69
Artículo 51. Usos complementarios al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento	71
SECCIÓN 2ª. USOS TERCIARIOS.....	71
Artículo 52. Condiciones del uso Comercio Minorista (CO)	71
Artículo 53. Condiciones del uso de hostelería (HR)	74
Artículo 54. Condiciones del uso de oficinas (OF)	76
CAPÍTULO VI. USO TURÍSTICO.....	79
Artículo 55. Condiciones del uso turístico	79
CAPÍTULO VII. USO RESIDENCIAL	83
Artículo 56. Condiciones del uso residencial y de la admisibilidad de usos compatibles	83
TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	85
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	85
Artículo 57. Definición de las condiciones de la edificación	85
Artículo 58. Tipologías edificatorias	85
Artículo 59. Otras tipologías edificatorias	86
Artículo 60. Condiciones de las parcelas edificables.....	86
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE ALINEADA A VIAL (EAB)	87
Artículo 61. Definición, ámbito y admisibilidad de usos en Edificación Abierta (EA) y (EAB)	87
SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS TIPOLÓGICOS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y (EAB)	88
Artículo 62. Condiciones de la parcela de la Edificación Abierta (EA) Y (EAB).....	88
Artículo 63. Posición de la edificación en la parcela de Edificación Abierta (EA) y de la Edificación Abierta en Bloque Alineada a Vial (EAB)	88
SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y (EAB)	89
Artículo 64. Condiciones de ocupación y edificabilidad de la Edificación Abierta (EA) y (EAB).....	89
Artículo 65. Condiciones de altura en Edificación Abierta (EA) y (EAB)	89
Artículo 66. Condiciones de altura para edificaciones en ladera	90
Artículo 67. Superficie libre de parcela de la Edificación Abierta (EA) y (EAB)	91

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)	92
Artículo 68. Definición, ámbito y usos de la Edificación Cerrada (EC)	92
SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)	93
Artículo 69. Condiciones de la parcela de la Edificación Cerrada (EC)	93
Artículo 70. Posición de la edificación en la parcela de Edificación Cerrada (EC)	93
SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)	94
Artículo 71. Condiciones de ocupación y edificabilidad en Edificación Cerrada (EC)	94
Artículo 72. Condiciones de altura en Edificación Cerrada (EC)	94
CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDIN (CJ)	96
Artículo 73. Definición, ámbito y usos en Edificación de Ciudad Jardín (CJ)	96
SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDÍN (CJ)	97
Artículo 74. Condiciones de la parcela en Ciudad Jardín (CJ)	97
Artículo 75. Posición de la edificación en la parcela de Ciudad Jardín (CJ)	97
SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDÍN	97
Artículo 76. Condiciones de ocupación y de edificabilidad en Edificación de Ciudad Jardín (CJ)	97
Artículo 77. Condiciones de altura de la Edificación de Ciudad Jardín (CJ)	98
Artículo 78. Superficie libre de parcela	98
CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL (RAR)	99
Artículo 79. Definición y ámbito de la edificación en Asentamiento Rural (RAR)	99
Artículo 80. Asentamiento rural. Criterios de colmatación en Asentamiento Rural (RAR)	99
SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL (RAR)	100
Artículo 81. Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento rural (RAR)	100
Artículo 82. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación Asentamiento (RAR)	102
Artículo 83. Número de viviendas por unidad apta para la edificación en Asentamiento rural (RAR)	102
SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL (RAR)	103
Artículo 84. Condiciones de ocupación y de edificabilidad en Asentamiento rural (RAR)	103
Artículo 85. Condiciones de altura en Asentamiento rural (RAR)	106
Artículo 86. Medidas para el mantenimiento de las características de los asentamientos rurales (RAR)	106
Artículo 87. Cuadro Resumen de las Condiciones Particulares de la Edificación y de los usos en Asentamientos Rurales (RAR)	107
CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)	115

Artículo 88. Definición, ámbito y usos de la edificación Industrial (IN).....	115
SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS TIPOLÓGICOS DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN).....	116
Artículo 89. Condiciones de la parcela de la Edificación Industrial (IN)	116
Artículo 90. Posición de la edificación en la parcela (IN)	116
SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN).....	116
Artículo 91. Condiciones de ocupación y edificabilidad de la Edificación Industrial (IN).....	116
Artículo 92. Condiciones de altura de la Edificación Industrial (IN)	116
Artículo 93. Superficie libre de parcela de la Edificación Industrial (IN)	117
TÍTULO QUINTO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN	119
CAPÍTULO I. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	119
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....	119
Artículo 94. Instrumentos de Planeamiento de desarrollo	119
Artículo 95. Planes Parciales de Ordenación	119
Artículo 96. Planes Especiales de Ordenación	121
Artículo 97. Estudios de Detalle	123
Artículo 98. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo	123
Artículo 99. Criterios generales para el desarrollo de la ordenación pormenorizada	124
Artículo 100. Condiciones generales de la red viaria	125
Artículo 101. Dotación de Aparcamientos.....	126
Artículo 102. Reserva de suelo para Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres	126
Artículo 103. Condiciones para la concreción del aprovechamiento urbanístico	127
CAPÍTULO II. GESTION URBANÍSTICA.....	130
Artículo 104. Ámbitos de referencia para la gestión y ejecución del planeamiento	130
Artículo 105. Unidades de Actuación	130
Artículo 106. Ámbitos de gestión en suelo urbanizable	131
Artículo 107. Sistemas de Ejecución	131
Artículo 108. Establecimiento y aplicación del sistema de Ejecución privada.....	132
Artículo 109. Aplicación del Sistema de ejecución pública por Cooperación	133
Artículo 110. Operaciones de Reparcelación.....	133
Artículo 111. Organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento	134
CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	136
Artículo 112. Parcelaciones y Segregaciones Urbanísticas	136
Artículo 113. Derecho a edificar.....	137
Artículo 114. Requisitos para simultanear las obras de urbanización y de edificación	137
Artículo 115. La actividad de ejecución en suelo urbano consolidado	139
Artículo 116. Adaptación de las parcelas a la ordenación en suelo urbano consolidado	139
Artículo 117. Actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar	140
Artículo 118. Ejecución de los Sistemas Generales.....	140
Artículo 119. Ejecución de los sistemas locales y Dotaciones públicas	141

DISPOSICIÓN TRANSITORIA	143
ÚNICA. DEL RÉGIMEN APLICABLE A LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES.....	143
ANEXO I DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	147
1. CONDICIONES DE LA PARCELA	147
1.1. Parcela residual	147
1.2. Parcelas de fachada inferior a la mínima en edificación cerrada	147
2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN	148
2.1. Superficie libre de parcela.....	148
3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	149
3.1. Planta	149
3.2. Cota de referencia para situar el plano de nivelación de la planta.....	150
3.3. Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial	151
3.4. Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial	151
3.5. Edificaciones en ladera	152
3.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima	152
ANEXO II DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CONCEPTOS	153
1. DETERMINACIONES COMUNES	153
1.1. Definición	153
1.2. Clases de condiciones generales	153
1.3. Manzana y unidad urbana equivalente	154
2. CONDICIONES DE LA PARCELA	155
2.1. Definición	155
2.2. Accesos	155
2.3. Delimitación e identificación de las parcelas.....	155
2.4. Linderos	156
2.5. Superficie de la parcela	156
2.6. Parcela máxima	156
2.7. Parcela mínima.....	156
3. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.....	157
3.1. Alineación oficial (exterior o pública).....	157
3.2. Cambio de alineación	157
3.3. Plano de fachada	157
3.4. Plano de fachada exterior.....	157
3.5. Plano de fachada medianera o muro medianero	157
3.6. Plano de fachada interior	158
3.7. Línea de edificación	158

3.8. Retranqueo	158
3.9. Separación a linderos	158
3.10. Separación entre edificios	158
3.11. Fondo edificable	159
4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN	160
4.1. Superficie ocupada	160
4.2. Superficie ocupable	160
4.3. Coeficiente de ocupación	160
5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	161
5.1. Edificabilidad.....	161
5.2. Superficie edificable	161
5.3. Coeficiente de edificabilidad.....	161
5.4. Clases de edificabilidad	161
5.5. Superficie edificada total.....	162
5.6. Definición de superficies	163
6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	164
6.1. Rasante	164
6.2. Clases de Rasante.....	164
6.3. Altura en unidades métricas.....	164
6.4. Altura en número de plantas	164
6.5. Altura máxima	164
6.6. Altura de piso y altura libre	164
6.7. Altura a intradós	165

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La ordenación Pormenorizada del presente Plan General de Ordenación

1. Constituye la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Garafía, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 32.2 del TR Lotc-Lenac, el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos como para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:
 - a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial del suelo urbano no sujeto a planeamiento de desarrollo y del suelo urbanizable ordenado.
 - b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del quince por ciento (15%).
 - c) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
 - d) La determinación, de reservas complementarias de espacios libres públicos, dotaciones, equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
 - e) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.
2. También forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan General las determinaciones contenidas en el *“Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos”* y aquellas otras determinaciones incluidas en él en aplicación de las Directrices de Ordenación General de Canarias, y de los instrumentos de ordenación insular y territorial.

Artículo 2. Documentos de ordenación pormenorizada y normativa complementaria

1. A los efectos oportunos se consideran documentos de la ordenación pormenorizada del Plan General: la Memoria de ordenación (sólo los apartados que traten aspectos relativos a la ordenación pormenorizada), las presentes Normas, el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, el anejo de ordenación pormenorizada del sector SG-CF Roque de Los Muchachos, los Planos de ordenación pormenorizada, el Programa de Actuación y el Estudio económico Financiero, además del Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos.
2. De acuerdo con la legislación urbanística aplicable y con las Directrices de Ordenación General de Canarias, las presentes Normas del PGO se complementarán a través de los siguientes instrumentos normativos:
 - a) Ordenanzas Municipales de Urbanización y Ordenanzas Municipales de Edificación.

- b) Ordenanzas Ambientales, que podrán incorporar las relativas a control lumínico y control de ruidos.
 - c) Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.
 - d) Otras Ordenanzas Municipales, para la regulación de aspectos específicos con incidencia en la ordenación contenida en este PGO, o aquellas que deban formularse en cumplimiento de las Directrices de Ordenación General de Canarias o de la legislación sectorial.
3. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define para cada caso en el artículo 40 del TRLOTENC, en las Directrices de Ordenación General de Canarias y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
4. En consonancia con lo dispuesto en las Directrices 116.2 y 3 y 131 de las Directrices de Ordenación General de Canarias, las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación y las Ordenanzas Ambientales, deberán regular con especial atención los siguientes aspectos:
- a) La estética de las fachadas y revestimientos exteriores a aplicar en los asentamientos rurales y agrícolas, en el suelo urbano de interés cultural, y en los accesos a los núcleos urbanos.
 - b) La tipología a la que deberán ajustarse la señalización, toldos, carteles y anuncios de los establecimientos, y las condiciones de ocupación de espacios públicos con expositores, veladores y otros elementos.
 - c) Los criterios para los códigos cromáticos a utilizar en función de las características de la arquitectura y de su grado de percepción.
 - d) El establecimiento de estándares de calidad ambiental en la eficiencia de los servicios urbanos, especialmente de limpieza, y en la reposición y mantenimiento de materiales deteriorados del espacio público.
 - e) La imagen de cubiertas y azoteas, con la implantación efectiva de normas y ordenanzas que ordenen las instalaciones y elementos sobre cubierta y eviten construcciones o instalaciones ilegales, aunque evitando la adopción de soluciones inadecuadas paisajística y energéticamente.
 - f) La calidad arquitectónica de las edificaciones y su integración adecuada en el entorno.

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMENES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

1. De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, constituye el Patrimonio Histórico de Canarias los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los bienes integrantes del patrimonio histórico del municipio estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

- a) **Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.)**, siendo bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario los que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos, o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante Decreto del Gobierno de Canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
 - b) **Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos del término municipal de Garafía**, siendo bienes catalogados aquellos que son integrantes del patrimonio histórico que no sean objeto de declaración como Bien de Interés Cultural.
 - c) **Carta Etnográfica**, en la que se documentan e inventarían los bienes inmuebles integrantes del patrimonio etnográfico.
 - d) **Carta Arqueológica**, en la que se documentan e inventarían los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico.
2. Integrarán asimismo el patrimonio histórico aquellos bienes inmuebles cuyo valor o interés histórico, ya sea arquitectónico, arqueológico o etnográfico, haya sido apreciado por la Administración u órgano competente para la autorización de intervenciones sobre los mismos. En consecuencia, éstos estarán sometidos al presente Título en cuanto al régimen jurídico de aplicación, de acuerdo con el valor apreciado.
 3. *“El Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos”* forma parte integrante del presente PGO, y se estructura como un instrumento abierto, en el que para la incorporación de nuevos bienes que deban catalogarse y, en su caso, para la descatalogación de bienes catalogados anteriormente, se procederá mediante la modificación del presente PGO, previo informe preceptivo del Área del Cabildo que tenga atribuidas las competencias en materia de patrimonio.

El Ayuntamiento deberá disponer de un inventario en el que se irán anotando los bienes de valor patrimonial susceptibles de incorporarse al Catálogo de Patrimonio y Ámbitos

Arqueológicos, así como aquellos, que por la pérdida de los valores patrimoniales que motivaron su catalogación, deban ser descatalogados.

La relación de bienes susceptibles de protección o de descatalogación que se estimen de interés a estos efectos, se tomará por Acuerdo municipal adoptado de oficio, o a iniciativa de otros Organismos o entidades, o particulares interesados. En base a dicho Acuerdo se incluirán o excluirán de dicho inventario la relación de bienes susceptibles de protección o de descatalogación mediante una anotación preventiva. Dichas anotaciones caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento que deba proteger o descatalogar los bienes afectados, o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

4. La normativa de protección tiene como objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a preservar y mantener el patrimonio edificado, etnográfico y arqueológico de Garafía. Este patrimonio está formado por conjuntos arqueológicos, arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de este núcleo, de su memoria colectiva, de su uso y de sus valores culturales.

Artículo 4. Régimen de las intervenciones en los Bienes del Patrimonio Histórico

1. La intervención en el Patrimonio Histórico del municipio de Garafía se sujetará a las siguientes condiciones:
 - a) Serán de aplicación las determinaciones establecidas por el presente PGO en estricta relación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando no esté prevista la redacción de un instrumento de ordenación al que se haya remitido la misma. A este respecto, se estará al régimen establecido en cuanto a los grados de protección y tipos de intervención establecidos en las Fichas del *Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos* del Municipio de Garafía. En todo caso deberán cumplirse las normas de aplicación directa contenidas en el capítulo 1 del Título V de las Normas del Plan Insular.
 - b) A estos efectos, en suelo urbano, las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico incluidas en el *Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos* del Municipio de Garafía a la entrada en vigor del PGO, o apreciado por el órgano competente para su aprobación, se permitirá la rehabilitación para su conservación, pudiendo destinarse al uso residencial o turístico de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos y siempre que estuvieran admitidos en los suelos donde se ubiquen las edificaciones a rehabilitar.

En cuanto a las condiciones para llevar a cabo tales intervenciones en suelo rústico se estará a lo dispuesto en el Artículo 58 'Condiciones para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico', recogido en el Título Octavo 'Régimen Jurídico del Suelo Rústico' de las Normas Urbanística de Ordenación Estructural del presente PGO, así como a las Normas de Aplicación Directa (NAD) contenidas en el capítulo I del Título V de las Normas del Plan Insular de Ordenación.

- c) El proyecto de rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico habrá de afectar a la totalidad del edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.
- d) En aplicación del artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, la incoación de Bien de Interés Cultural determina la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados. En tanto no se culmine tal proceso quedarán suspendidas las licencias municipales de intervención en los mismos, así como el efecto de las otorgadas. Sólo se permitirán las obras y actuaciones que hubiesen de realizarse por razón de fuerza mayor; y aquellas de conservación y consolidación a que hace referencia el artículo 46 de la citada Ley, siempre que contribuyan a la preservación de sus valores históricos.

Artículo 5. Concesión de licencias de intervención para los Bienes del Patrimonio Histórico

1. Cualquier obra que afecte a bienes históricos, arqueológicos o etnográficos, así como su entorno inmediato, deberá contar con informe preceptivo del área del Cabildo que tenga atribuidas las competencias en materia de Patrimonio.
2. Las intervenciones en los edificios catalogados como protección de grado INTEGRAL nivel 1 y como protección de grado INTEGRAL nivel 2, estarán sujetas a la previa autorización de la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma.
3. En los restantes ámbitos de la Ordenación la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas será directamente del ayuntamiento, sin perjuicio de las atribuciones que la Ley 16/1985 confiere para la salvaguarda de los Bienes de Interés Cultural.
4. La solicitud de licencias que se efectúe para edificios catalogados en el grado de protección AMBIENTAL nivel 1, en el grado de protección AMBIENTAL nivel 2 y en el grado de protección PARCIAL, se someterán a informes de del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico que a tal efecto se cree, que se exigirá como requisito preceptivo para la concesión de la licencia, sin perjuicio de las competencias legales de otros organismos.
5. En el ámbito del Suelo Urbano de Interés Cultural, o en la realización de obras en edificios y elementos catalogados, se precisarán los siguientes documentos complementarios en la solicitud de licencias:
 - a. En el caso de edificios catalogados será necesaria la presentación de un levantamiento de estado actual del edificio a escala mínima de 1:100, con especificación de los elementos constructivos y estructurales.
 - b. Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las actuaciones a realizar, con planos descriptivos de la propuesta de intervención a escala mínima 1:100.

- c. Alzado del tramo de calle al que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica complementaria que justifique la solución propuesta.
- d. Fotografías del estado actual de la edificación.

Artículo 6. Autorización de las intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural y Bienes catalogados

Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los Bienes de Interés Cultural y en su entorno de protección, y en inmuebles que tengan incoado expediente para su declaración como tales.

Cualquier obra o intervención que afecte a edificios o elementos considerados bienes históricos, arqueológicos o etnográficos, incluidos en el Catálogo de protección del presente PGO, debe contar con informe previo y preceptivo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico o área competente de la administración insular, de acuerdo a lo prevenido en el apartado 5 del artículo 74 de las Normas del Plan Insular de Ordenación. Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización, previo informe -en caso de crearse- del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, de las obras que afecten a los siguientes bienes catalogados:

- a) Inmuebles que no hayan sido declarados como BIEN DE INTERÉS CULTURAL
- b) Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIEN DE INTERÉS CULTURAL.
- c) Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

Artículo 7. Ámbitos de tanteo y retracto

1. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 75 de las Normas del Plan Insular, los espacios libres, públicos o privados, edificios o construcciones con protección y sus correspondientes parcelas, de acuerdo con este PGO, se declaran ámbitos de tanteo y retracto.

Las eventuales adquisiciones deben destinarse a la ejecución de actuaciones públicas de relevante interés cultural, económico o social.

2. Las transmisiones onerosas de estos bienes inmuebles están sujetas al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración pública, aplicándose en su caso lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, en el artículo 79 del Texto Refundido de la LOTC-ENC y en el artículo 236 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

CAPÍTULO II. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL

Artículo 8. Contenido del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

El Patrimonio Arquitectónico y Monumental del municipio de Garafía lo constituyen aquellos bienes inmuebles, tales como edificaciones o construcciones, así como espacios singulares que por sus valores arquitectónicos e históricos merezcan su preservación.

Estos bienes tendrán la consideración de **Inmuebles de valor Arquitectónico** en el ***Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos*** del Municipio de Garafía.

A estos efectos se anexa dicho Catálogo como parte integrante del presente PGO, estableciéndose para cada uno de ellos el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto mediante Fichas, de conformidad con lo estipulado en el *Título II, Capítulo III “De los Catálogos Arquitectónicos Municipales”*, de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, determinándose expresamente que este Catálogo tendrá la consideración de tal, a los efectos del TR Lotc-Lenac.

Los citados bienes arquitectónicos están delimitados en el correspondiente Plano de Ordenación Pormenorizada de ***“Patrimonio Histórico. Catálogo Arquitectónico”***.

Artículo 9. Grados y niveles de protección

1. En el ámbito del Plan General de Ordenación de Garafía, se han catalogado una serie de edificios y elementos singulares al objeto de preservar el carácter tradicional de determinados ambientes.
2. Esta Normativa, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, establece tres grados de protección:
 - a) Integral
 - b) Ambiental
 - c) Parcial
3. Dentro de los grados de protección Integral y Ambiental, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y NIVEL 2, atendiendo al régimen específico de usos e intervenciones de cada uno de tales grados.

Artículo 10. Condiciones de protección del grado de Protección INTEGRAL

1. Están comprendidos en este grado los edificios y elementos arquitectónicos de alto grado de interés patrimonial o de gran valor histórico y arquitectónico.
2. La aplicación del grado de protección integral supone la preservación de la totalidad del inmueble, salvo los elementos añadidos o no significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo.

3. En los inmuebles de protección integral, no se permiten modificaciones del volumen construido ni las alturas existentes ni se admiten intervenciones de reestructuración.
4. Dentro del grado de protección integral, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y NIVEL 2, cuyo régimen jurídico se detalla en los siguientes artículos.

Artículo 11. Régimen del grado de protección INTEGRAL Nivel 1

1. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un alto grado de interés patrimonial, y que representan piezas insustituibles dentro del ambiente del municipio de Garafía, siendo los hitos más representativos de la historia del municipio por sus valores históricos, morfológicos y estéticos, por lo que quedan sujetos a la máxima protección para su mantenimiento.
2. En estos edificios y elementos se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas consolidando su estado actual sin una modificación sustancial de su aspecto y de su relación con la parcela que ocupa.
3. Las obras que se permiten dentro de este nivel de protección se circunscriben a la restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de elementos añadidos. Además, se admitirán las obras de consolidación, mantenimiento y restauración, de acuerdo a lo que se determine en las respectivas fichas del Catálogo.
4. Salvo determinación expresa en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos, en los edificios catalogados con este nivel se protegen integralmente las fachadas, tanto exteriores como las interiores a patios, el volumen aparente —incluyendo las cubiertas—, la geometría básica de la planta, las escaleras, tipos de acceso, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos formales y decorativos esenciales.
5. Las obras permitidas en grado de protección Integral NIVEL 1 serán las que se definan en las fichas correspondientes.

Artículo 12. Régimen del grado de protección INTEGRAL Nivel 2

1. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos de gran valor histórico y arquitectónico que sin alcanzar el máximo grado de significación, deben conservarse sus características por representar importantes ejemplos de la arquitectura local y mantener en gran medida su configuración formal y tipológica, dándose un alto grado de conservación y escasas disfunciones formales por intervenciones posteriores.
2. Se protegen integralmente la fachada y el volumen del edificio, incluyendo la cubierta y la fachada interior al patio, en caso de que se trate de edificios tradicionales y así se exprese en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección. En general, los elementos a conservar comprenderán también, entre otros, la configuración geométrica de los distintos cuerpos del edificio, patios, escaleras principales, forjados y artesonados de madera con un valor

representativo, elementos singulares de carpintería, ajardinamiento y arbolado de porte significativo.

3. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración y reforma interior. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.
4. Las obras de reforma se limitan a aquellos elementos no significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo cuya conservación se pretende y se condicionan a las obras de restauración que precisen las zonas a mantener.
5. Las intervenciones en el edificio catalogado supondrán la eliminación de los elementos de distorsión señalados en las fichas del Catálogo de Protección.

Artículo 13. Condiciones del grado de Protección AMBIENTAL

1. Están comprendidos en este grado de protección los edificios que, sin merecer la catalogación integral, poseen valores constructivos, formales o estilísticos representativos de determinados períodos históricos.
2. La aplicación del grado de protección ambiental supone siempre la protección de la fachada, en sus elementos específicos de composición y de acuerdo a lo especificado en los niveles de protección y en la ficha del inmueble catalogado.
3. En los inmuebles de protección ambiental, se permiten modificaciones del volumen construido o las alturas existentes y se admiten intervenciones de reestructuración de los elementos a conservar en los casos y de acuerdo a las condiciones establecidas en las Fichas correspondientes del Catálogo.
4. Dentro del grado de protección ambiental, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y 2, en función del grado de interés patrimonial y el régimen jurídico aplicable, según se detalla en los artículos siguientes.

Artículo 14. Régimen del grado de protección AMBIENTAL Nivel 1

1. En este nivel se incluyen edificios en los que se valora la fachada o un valor añadido de carácter simbólico o representativo otorgado con el paso del tiempo por los ciudadanos o las instituciones, que presentan un alto nivel de coherencia formal en las fachadas y/o primera crujía, sin añadidos ni cambios significativos en sus carpinterías y distribución de huecos.
2. Se permiten en el ámbito de la crujía de fachada protegida, obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma interior y reestructuración puntual en su caso, todas dirigidas a armonizar la obra nueva con la parte catalogada.
3. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.

4. La intervención en el edificio catalogado supondrá la eliminación de los elementos de distorsión señalados en las fichas de catalogación.
5. En la parte no protegida del inmueble, se permitirá la obra nueva según las condiciones de la normativa aplicable en la zona, con las consideraciones de las fichas del Catálogo y según el tipo de obras permitidas que más adelante se describen.
6. En este nivel de protección, se permiten obras de remonta parcial, en los casos y según las determinaciones de la ficha correspondiente al inmueble.

Artículo 15. Régimen del grado de protección AMBIENTAL Nivel 2

1. Se aplica este nivel de protección sobre aquellos edificios que caracterizan el paisaje urbano, limitándose su valor a los elementos que conforman su relación con el espacio público, según se determine en la ficha correspondiente.
2. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un valor ambiental, o que se encuentran en una situación urbana significativa, pero que por el estado de conservación, situación urbanística, etc., se les permite el aumento de una o más plantas de acuerdo a lo que establezca la ficha correspondiente del inmueble catalogado, manteniéndose la fachada original o el añadido de nuevas piezas.
3. En la edificación existente se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma, reestructuración y, en su caso, de remonta, debiendo adaptarse en su caso al ambiente urbano en el que se implanta, contribuyendo a conservar la calidad del medio.
4. La nueva planta deberá emplear los mismos materiales para carpintería y acabados que la fachada primitiva, debiendo además mantener las leyes formales de ésta y situarse en el mismo plano de fachada.
5. En los proyectos para los que se solicita licencia deberán dibujarse las fachadas existentes y de propuesta, incluyendo la de los edificios colindantes, para una mayor adaptación a la edificación existente.

Artículo 16. Grado de protección PARCIAL

1. Las disposiciones contenidas en este artículo serán de aplicación a aquellos elementos, sean o no edificios, que contienen un interés particular dentro de la memoria colectiva de la ciudad, y que contribuyen también a la conformación de su morfología urbana.
2. En su caso, esta categoría de protección se aplicará a los recintos urbanos, tales como plazas, áreas peatonales y otros espacios libres representativos, a los elementos de vegetación y a elementos urbanos de especial interés.
3. Las obras permitidas en este nivel serán todas las admitidas en esta normativa, salvo determinación en contrario expresada en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.

CAPÍTULO III. USOS E INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 17. Condiciones generales de los usos en edificios catalogados

1. Dentro del ámbito del Plan General de Ordenación de Garafía se considera prioritario el mantenimiento y fomento del uso de vivienda de manera estable y permanente. Para ello, se autoriza la incorporación de dicho uso en los edificios catalogados, siempre y cuando los proyectos de adecuación respeten las características tipológicas del inmueble. Para conseguir estos fines, y de acuerdo a las actuales necesidades familiares en cuanto a superficies de vivienda, las políticas municipales de revitalización del municipio deberán promover intervenciones en la edificación tradicional que faciliten la creación de unidades de vivienda atractivas en el mercado y capaces de albergar el mayor número de residentes permanentes.
2. Sin perjuicio de lo expresado en el número anterior, en los elementos catalogados serán admisibles los usos determinados como compatibles por la normativa de aplicación contenida en el presente PGO, siempre que su implantación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo.
3. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del elemento y para los que fue proyectado o construido, aunque no los contemple la normativa zonal, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia.
4. Quedan exceptuados de lo establecido en el apartado anterior los inmuebles cuyo uso actual o previsto sea un uso dotacional o de equipamiento. En este supuesto, podrá admitirse la compatibilidad, complementariedad y cambio de uso, en las condiciones establecidas en la presente normativa, en el Catálogo y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
5. En los elementos catalogados, la ficha correspondiente del Catálogo puede imponer un uso obligatorio determinado en razón de ser imprescindible para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al elemento, por las propias condiciones y características del inmueble. Esto no impedirá que pueda autorizarse la sustitución parcial del uso principal por otros usos complementarios compatibles, si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
6. Los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección que sean de titularidad pública se destinarán en lo posible a usos dotacionales y de equipamiento, siempre que se cumpla con lo establecido en la legislación vigente acerca del destino de los bienes del patrimonio público.

Artículo 18. Condiciones generales de las intervenciones en edificios catalogados

1. Las determinaciones de cada grado de protección se complementan con las condiciones que se establezcan en las fichas correspondientes del Catálogo, y con las determinaciones que se establezcan en la presente Normativa y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, sin desvirtuar los elementos originales del elemento protegido.
3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original del elemento protegido, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico, cultural o histórico de la edificación de que se trate. En tal sentido, se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.
4. Las intervenciones en la propiedad horizontal de los elementos catalogados no podrán suponer modificaciones irreversibles en los elementos tipológicos o estructurales principales de las edificaciones tradicionales. Las nuevas intervenciones deberán permitir la lectura original del elemento, debiendo quedar evidentes las nuevas aportaciones.
5. Las intervenciones en la fachada de una edificación catalogada, tales como, pintura, carpinterías, cerramientos, etc. no podrán alterar las características propias de la edificación.

Artículo 19. Tipos de obras permitidas en edificios catalogados

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se distinguen las siguientes obras permitidas en edificios catalogados:

- a) De conservación o mantenimiento. Son medidas de conservación o mantenimiento las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
- b) De restauración. Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.
- c) De consolidación. Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.
- d) De rehabilitación o reforma. Son intervenciones de rehabilitación o de reforma las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.

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

Dentro de las obras de remodelación se incluyen las de remonta y las de reconstrucción.

Artículo 20. Autenticidad y carácter integral de las intervenciones

1. Dentro del ámbito del Plan General de Ordenación de Garafía cualquier intervención, tanto en los elementos catalogados como en la nueva edificación, deberá evitar la copia o el falseamiento de los elementos tradicionales de la arquitectura de Garafía. La autenticidad de las intervenciones deberá garantizar una convivencia ordenada entre respeto y evolución, evitándose la reproducción del estilo del municipio con elementos que tiendan a confundir sus valores históricos con la imitación de éstos.
2. Queda prohibida la intervención parcial en elementos catalogados asociada a un uso determinado. El hecho de que un elemento catalogado sólo se utilice parcialmente no autoriza a su restauración parcial.
3. El hecho de que un elemento catalogado tenga varios propietarios no autoriza la realización de divisiones parciales que supongan modificaciones tipológicas, tanto interiores como exteriores. Las divisiones de usos parciales deberán respetar íntegramente los elementos tipológicos principales del elemento catalogado (fachada, zaguán de entrada, patios, muros de carga y crujías principales, galerías, cubiertas, etc.) y su restauración deberá ser integral.

Artículo 21. Alcance de las intervenciones de conservación y/o mantenimiento

1. Las obras de mantenimiento incluyen las estrictas obras de limpieza y ornato, recuperación de elementos decorativos, instalaciones, retejado, pintura y cambio de solados.
2. La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento, siempre y cuando no supongan la distorsión o transformación de los espacios existentes.
3. Las obras de mantenimiento se ajustarán, además a las siguientes condiciones:
 - a) No podrá alterar los acabados del elemento catalogado, que lo caracterizan y particularizan.
 - b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse

Artículo 22. Alcance de las intervenciones de restauración

1. En este tipo de intervenciones deberá respetarse íntegramente la disposición espacial, y la volumetría de los elementos originales del elemento, sobre la base de pruebas documentales o conocimientos comprobados de la situación anterior, no admitiéndose en el proceso aportaciones de diseño diferentes a las características del elemento catalogado.
2. Caso de no existir pruebas documentales o datos comprobados de elementos de un edificio que se ha de completar, se permitirá acabar la unidad del edificio con aportaciones de nuevo diseño.
3. En cualquier caso, las nuevas intervenciones que supongan una mejora general de las condiciones de uso y confortabilidad del edificio, se admitirán, siempre y cuando sean detectables las aportaciones de nuevo diseño, sin menoscabo de los elementos antiguos.
4. En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte fundamental del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlas antes que intentar reconstruir el estado original.
5. Las obras de restauración que afecten a los elementos contenidos en el Catálogo, estarán sujetas, además a las siguientes precisiones:
 - a) Será siempre obligatoria en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas catalogadas de los mismos que se determinen en los planos y ficha correspondientes, la conservación y recuperación de todos los elementos de interés característicos del edificio; y si se encontraran elementos de interés que anteriormente no estuvieran visibles, se procurará devolverles su antigua función y estado.
 - b) Los materiales a emplear deberán ser preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse y se ajustarán a los que representa el edificio o que representaba antes de intervenciones que los alterasen.
 - c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
 - d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberá utilizarse los mismos materiales originales así como similares soluciones constructivas.
 - e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
 - f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

Artículo 23. Condiciones específicas de las intervenciones de restauración

Las intervenciones de restauración en elementos incluidos en el Catálogo, además de cumplimentar lo establecido en el artículo anterior y lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación, deberán ajustarse también a las siguientes condiciones específicas:

a) Cubiertas:

Las cubiertas de los elementos catalogados tendrán consideración de fachada, debiendo conservarse íntegramente sus características volumétricas y constructivas.

Siempre que sea posible deberán recuperarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución con otros similares o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse materiales actuales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal. En las cubiertas en la medida de lo posible no se permitirá la colocación de ningún elemento de instalaciones, tales como antenas, aire acondicionado, etc., visibles desde la vía pública, y en su caso, se realizará la adecuada planificación del despliegue de las mismas y se adoptarán las medidas de mimetización necesarias con el fin de minimizar el posible impacto visual. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todos los faldones de una misma cubierta.

b) Fachadas:

- Huecos originales: Deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose alteraciones de ningún tipo. Caso de haberse producido alteraciones, en la intervención de restauración deberán restituirse a su disposición original.
- Carpinterías de puertas: En los edificios catalogados con grado de protección Integral deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales, podrán ir barnizadas o acabadas en pintura satinada de color, acorde con la pintura general del edificio.
- Carpintería de ventanas: En los edificios catalogados con grado de protección Integral (niveles 1 y 2) y grado de protección Ambiental nivel 1 deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales. En los edificios catalogados con grado de protección Ambiental nivel 2 o Parcial se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas lacadas o pintadas, o de PVC, en las ventanas, siempre que mantengan la tipología de diseño original en los elementos a conservar. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado de ningún tipo, en ninguno de los Grados de Protección. No se autoriza la partición simulada de vidrios de ventanas.
- Puertas para garajes: En los edificios catalogados con grado de protección Integral (niveles 1 y 2) no se autorizará la nueva apertura de vanos, ni la ampliación de los existentes para acceso de garajes. En los edificios catalogados como de protección

Ambiental o Parcial se autorizará la apertura de huecos, únicamente en muros ciegos (si existen), siempre y cuando el uso al que esté destinado la edificación sea vivienda permanente. El hueco de garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en los restantes huecos de la fachada, debiendo quedar situado, como mínimo, a 0,30 m de la línea exterior de cualquier elemento de morfología existente (jambas de huecos, recercados, molduras, etc.), medidos desde la cara más exterior de sus elementos de carpintería.

- Elementos decorativos y formales: No se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (molduras, cornisas, remates, etc.). En caso de necesitar ser sustituidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse totalmente las características de los existentes. Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas, las persianas enrollables, los balcones con antepechos metálicos o de fábrica y las rejas o cierres metálicos en los huecos de la planta baja, a no ser que estéticamente se justifique que no desentonan del conjunto.
- Acabado exterior: será pintado o revocado en los colores tradicionales existentes, de textura lisa y mate, pudiendo combinarse varios tonos para resaltar los elementos arquitectónicos.

c) Patios interiores:

En el caso de elementos catalogados con grado de protección Integral (niveles 1 y 2) no estará permitido cubrirlos de ninguna forma. En el caso de elementos con grado de protección Ambiental o Parcial podrán cubrirse siempre y cuando se realice con materiales ligeros reversibles, con cubrición de vidrio transparente, y se garantice la circulación continua y permanente de aire, el acceso fácil para limpieza, y en el caso de usos comerciales en el edificio restaurado, la superficie del patio cubierta nunca se utilice para aumentar la superficie de exposición de mercancías o venta de productos, sino para el disfrute de los clientes.

d) Volumen construido y alturas

En los elementos de protección Integral (niveles 1 y 2) no podrá modificarse el volumen construido ni las alturas existentes. En los elementos con grado de protección Ambiental o Parcial no podrá aumentarse el volumen construido ni las alturas existentes, de los elementos a conservar, pudiendo construirse únicamente en aquellas zonas determinadas como de renovación y nueva edificación, dentro de los parámetros urbanísticos previstos en las fichas de Ordenanza de cada elemento.

e) Jardines y áreas libres interiores (no patios)

Deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente, ni cubrirse total o parcialmente. Podrán edificarse únicamente elementos

aislados, con materiales desmontables (pabellones, kioscos, carpas, etc., etc.), ocupando como máximo el 20% de su superficie, sin eliminar la vegetación de valor.

f) Forjados

Siempre que sea posible deberán conservarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución por otros similares, o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento estructural, podrán introducirse materiales actuales siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal.

g) Distribución interior:

En los elementos catalogados con de protección Integral (niveles 1 y 2), y en las partes a conservar de los catalogados como de protección Ambiental o Parcial, no podrá producirse ninguna modificación en los elementos originales maestros de distribución interior. Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requiere, podrán incorporarse nuevas tabiquerías para la partición del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciadas, y sean respetuosas con lo existente.

h) Instalaciones y registros:

Todas las instalaciones y registros que, obligatoriamente, deban situarse en fachada, estarán contenidas dentro de cajas o tubos, adosadas o empotradas (si es posible), pintados del mismo color que el resto de la fachada.

Estas condiciones específicas serán de aplicación, cuando proceda, en las obras de consolidación o rehabilitación.

Artículo 24. Alcance de las intervenciones de consolidación

1. Podrán ser objeto de intervenciones de consolidación todos los edificios catalogados que, a juicio de un facultativo competente, lo necesiten, justificándolo convenientemente.
2. Las obras de consolidación estarán sujetas, además, a las siguientes precisiones:
 - a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea similar a la original de forma que su introducción sea compatible con el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
 - b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá ser justificada, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.

Artículo 25. Alcance de las obras de rehabilitación o reforma

1. Se consideran obras de rehabilitación o reforma aquellas que afectan a la redistribución de los espacios interiores, modificándose las tabiquerías para acomodar adecuadamente los nuevos usos que se propongan en el edificio a conservar.
2. En las obras de rehabilitación o reforma la transformación del espacio interior se hará sin afectar las características estructurales del edificio, y sin producir alteración en los elementos que se consideran definitorios de su tipología, como portal, escalera principal, patios, cubiertas, volumen construido, etc., tanto en su ubicación como en su tratamiento constructivo.
3. Se deberá respetar íntegramente en estos casos los elementos que se consideran de valor arquitectónico, tales como artesonados, galerías, molduras, solados, etc., que condicionarán el grado de la modificación interior. En tal sentido, será obligatoria la conservación y recuperación de todos los elementos de interés que dan carácter al edificio (miradores, chimeneas, hornos, cubiertas, lucernarios, zaguán y otros); y si se encontraran elementos de interés que anteriormente no estuvieran visibles, se procurará devolverles su antigua función y estado.
4. Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del elemento catalogado.
5. Las obras de rehabilitación o reforma también podrán contemplar obras en el exterior de la edificación, apertura o modificación de huecos, eliminación de carpinterías distorsionantes, adecuación de cubiertas, etc., cuando se permita en las fichas del Catálogo, y se ajustarán a las condiciones siguientes:
 - a) Las intervenciones en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha del Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del elemento y con su morfología.
 - b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde hayan de aplicarse.
 - c) La apertura de huecos nuevos se permitirá en los tramos de fachada señalados en las fichas del Catálogo, en su caso. La distribución y proporciones de los nuevos huecos que figure dibujada es orientativa, recomendándose conservar las proporciones y formas tradicionales en la ciudad. En caso de ejecutarse, los huecos nuevos se ajustarán a alguno de los modelos existentes en elementos protegidos del municipio, debiendo estar la composición de los mismos de acuerdo al estilo de la fachada.
 - d) La modificación de huecos se permitirá en aquellos señalados en las fichas del Catálogo. Cuando un hueco figura en la ficha correspondiente del Catálogo como elemento de distorsión, será obligatorio su modificación y en cualquier caso, tendrá que ser modificado cuando se realicen en el elemento obras de restauración, reforma, reestructuración y /o remonta.

- e) Las dimensiones y el tratamiento de los huecos resultantes de las modificaciones permitidas se ajustarán a los modelos protegidos y al estilo de la fachada. En los edificios con grado de protección Integral nivel 2 deberán cerrarse con carpintería de madera moldurada según la tradición.
- f) Las cubiertas catalogadas mantendrán sus características, y los acoples -en su caso- con las nuevas cubiertas se harán según modelos tradicionales, siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación. Sólo se autoriza la teja árabe curva.
- g) Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas, las persianas enrollables, los balcones con antepechos metálicos o de fábrica y las rejas o cierres metálicos en los huecos de la planta baja, a no ser que estéticamente se justifique que no desentonan del conjunto.

Artículo 26. Alcance de las intervenciones de remodelación

1. Se considera una intervención de remodelación la que tiene por finalidad la transformación tipológica de un edificio, incluyendo demoliciones totales o parciales de su estructura, y modificaciones de los parámetros urbanísticos de altura, ocupación y volumen construido. La remodelación o reestructuración deberá contemplar el mantenimiento de aquellos elementos ambientales que garanticen su correcta integración en el espacio urbano. Dentro de este tipo de obras, se incluyen las de remonta y las de reestructuración.
2. Este tipo de obras podrá suponer, también, en los casos señalados en las fichas del Catálogo, el vaciado total del edificio, siendo obligado mantener en este caso la fachada o fachadas que esté presente a la calle o espacio público.
3. Podrán ser objeto de intervenciones de reestructuración los edificios catalogados como de protección Parcial, y los elementos sin protección de los catalogados con grado de protección Ambiental y NIVEL 2.
4. En las intervenciones de reestructuración se seguirán los siguientes criterios:

Las obras de los exteriores, apertura de huecos, sustitución de carpinterías, adecuación de cubiertas, etc., del edificio se ajustarán a las condiciones siguientes:

- a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del elemento y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la disposición o la composición exterior característica. No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.

- b) La apertura de huecos nuevos se permitirá en los casos señalados en las fichas del Catálogo, recomendándose conservar las proporciones y formas tradicionales en la ciudad.
- c) Las cubiertas catalogadas mantendrán en general sus características y los acoples en su caso, con las nuevas cubiertas, se hará según modelos tradicionales, siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación. Sólo se autoriza la teja árabe curva.
- d) En las fachadas deberá mantenerse el paño principal de fachada, sin alteraciones en sus elementos de composición, pudiendo incorporarse nueva edificación conforme a las determinaciones de la ficha de ordenanza de cada edificación.

5. Las obras de reestructuración se ajustarán, además, a las siguientes precisiones:

- a) Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del elemento que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.
- b) Quedarán limitadas a las zonas permitidas según el nivel de protección y reflejadas en las fichas de catalogación correspondientes, tratando con el máximo respeto al elemento y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, siendo obligatoria la conservación de los elementos de interés que dan carácter al elemento y la recuperación de los que se encontraran y que anteriormente no estuvieran visibles, procurando devolverles su antigua función y estado.
- c) Se utilizarán materiales y técnicas constructivas congruentes con las existentes.
- d) No se podrá modificar la distribución de huecos en la fachada ni las soluciones de cubiertas catalogadas, así como los materiales de ambas, con las excepciones señaladas en las fichas del Catálogo y en estas Normas.
- e) La apertura de nuevos patios se realizara preferentemente en prolongación de las zonas señaladas para el mantenimiento del patio interior.
- f) Deberá respetarse el fondo máximo edificable que el planeamiento determine en cada caso.
- g) Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas, las persianas enrollables, los balcones con antepechos metálicos o de fábrica y las rejas o cierres metálicos en los huecos de la planta baja, salvo que estéticamente se justifique que no desentonan del conjunto.

Artículo 27. Alcance de las obras de remonta

1. Las obras de remonta, en caso de admitirse, comprenden la construcción de nuevas plantas sobre la edificación catalogada.

2. La nueva construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original.
3. La altura libre máxima de toda nueva planta, medida -en fachada- de piso a la parte baja del techo o del arranque de la cubierta será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50m.), siempre y cuando no haya que ajustarse a una altura de coronación máxima fijada en los planos de ordenación y normativas del PGO, o ficha correspondiente del Catálogo.
4. Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del elemento que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.
5. La disposición de huecos de la remonta será conforme a los modelos protegidos existentes en el municipio, según sea la tipología de fachada catalogada, recomendándose conservar las proporciones y formas tradicionales.

Artículo 28. Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias y de las dotaciones e instalaciones

1. El cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias previstas en la normativa sectorial se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y espacios libres de valor de los elementos catalogados.
2. El cumplimiento de las dotaciones e instalaciones previstas en las Ordenanzas Municipales y en la normativa sectorial correspondiente se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y espacios libres de valor de los elementos catalogados.

Artículo 29. Obras menores de mantenimiento de elementos catalogados

1. En los elementos catalogados, las solicitudes de licencia de obras menores, además de las prescripciones del artículo anterior, irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente, las obras a realizar.
2. Se presentará una memoria justificativa de la oportunidad o conveniencia de la obra a realizar, así como su adecuación al grado y nivel de protección del elemento y a las condiciones específicas contenidas en la ficha correspondiente del Catálogo.

Artículo 30. Ejecución de las obras e instalaciones

Será de aplicación, en todo lo que no se oponga a los objetivos de protección del Plan General de Ordenación de Garafía y en las Ordenanzas Municipales correspondientes, en especial lo referido a las prescripciones observables en la ejecución de las obras, responsabilidad de los técnicos, renuncia y nueva designación de técnicos, cambio de empresa constructora, modificaciones del proyecto, documentación presente en las obras e inspección, abandono o paralización de las obras,

conclusión de las obras, licencia de ocupación, devolución de depósitos y cancelación de avales, vallado de solares, vallado de obras y construcciones provisionales en solares.

Artículo 31. Régimen de Protección derivado de la Catalogación de Bienes

1. La Catalogación de un bien implica que éste queda sometido a las intervenciones y a los grados de protección permitidos en cada una de las fichas del catálogo, predicable de los inmuebles, espacios o conjuntos u análogos, y a sus entornos propios.
2. La catalogación de un bien implica la prohibición de ejecutar sobre éste toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, tales como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que expresamente se regule.
3. Los elementos existentes sobre bienes catalogados a que hace referencia el número anterior deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el **Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos**, o desde la definitiva aprobación del PGO, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados expresamente.
4. La catalogación de un bien implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente PGO para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, excepciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.
5. En las disposiciones municipales procedentes según la legislación vigente se contemplarán las ayudas y beneficios para los edificios catalogados.
6. En los edificios catalogados, el mal estado de conservación, higiene y ornato público, determinará la adopción de medidas necesarias para su recuperación, de conformidad con el Grado y Nivel de catalogación que le corresponda.
7. En los edificios catalogados, la declaración del estado de ruina no eximirá del cumplimiento de las obligaciones de conservación que correspondan a su Grado y Nivel de protección, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 155 del Texto Refundido de la LOTC y ENC, y del Art. 58 de la Ley 4/1999 de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias.
8. Será potestad de la Administración Municipal, de conformidad con en el artículo 13 de la ley de Patrimonio Histórico de Canarias, la creación del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico para garantizar plenamente la conservación de los elementos de interés por sus intervenciones, independientemente de lo que estén sujetos estos bienes y sus intervenciones a las competencias del Cabildo al respecto.
9. La inclusión de un edificio o elemento histórico, arquitectónico o etnográfico en un Catálogo, carta o inventario, supone la inclusión en el mismo de su parcela o, en su caso, entorno inmediato, entendiendo como tal las áreas no edificadas, públicas o privadas, que constituyen

su marco territorial o urbano, así como los ámbitos que puedan incidir en su visualización. Salvo disposición distinta, suficientemente justificada, por parte de los Catálogos, el entorno próximo de un edificio se define como la envolvente de todos los puntos situados en el espacio público inmediato, a menos de 50 metros de distancia, desde los que puede verse el edificio. En este entorno no se admitirán actuaciones que supongan la alteración ambiental, ni elementos discordantes, ni aquellos que puedan afectar a la percepción visual del elemento patrimonial.

CAPÍTULO IV. PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Artículo 32. Contenido del patrimonio etnográfico

Integran el patrimonio etnográfico del municipio de Garafía los elementos arquitectónicos singulares, sin perjuicio de su catalogación, declaración o inventariado, y aquellos otros que por su funcionalidad histórica formen parte de la cultura popular vinculada a la producción económica, tales como portadas, caminos (se incluyen los senderos que se desarrollan total o parcialmente dentro del término municipal de la Villa de Garafía: Camino GR-130), acueductos, cantoneras, acequias u análogos. Estos bienes tendrán la consideración de **Bienes inmuebles de valor etnográfico** en el **Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos** del Municipio de Garafía.

A estos efectos, y como parte integrante del presente PGO, anexa este Catálogo, estableciéndose para cada elemento contenido en el mismo el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto mediante Fichas, de acuerdo a las definiciones establecidas en el capítulo anterior de esta normativa y de conformidad con lo estipulado en el *Capítulo III “De los Catálogos Arquitectónicos Municipales”, Título II*, de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, considerándose expresamente que tal Catálogo tendrá la consideración de tal, a los efectos del TR Lotc-Lenac.

Los citados bienes etnográficos están delimitados en el correspondiente Plano de Ordenación de **“Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos”**, y su regulación se encuentra recogida en los preceptos legales correspondientes de la citada Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, en las disposiciones que resulten de aplicación del capítulo 1 del Título V de las Normas del Plan Insular de Palma, y en los artículos correspondientes de las Normas (de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada) del presente del PGO de la Villa de Garafía.

CAPÍTULO V. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 33. Contenido del patrimonio arqueológico

Integran el patrimonio arqueológico del municipio de Garafía los elementos arqueológicos singulares que, sin perjuicio de su catalogación, declaración o inventariado, se encuentren recogidos en la Carta Arqueológica de Garafía realizada por la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Canarias, y que de este modo puedan quedar incluidas en el **Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos** del Municipio de Garafía. Los citados elementos arqueológicos están delimitados en el correspondiente Plano de Ordenación de **“Patrimonio Arqueológico”**.

La regulación concreta sobre la protección del patrimonio arqueológico se encuentra recogida en la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, en el capítulo 1 del Título V de las Normas del Plan Insular de Ordenación de la Palma y en el artículo 41 ‘Condiciones ambientales para la defensa y conservación del patrimonio arqueológico’ de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía.

TÍTULO TERCERO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 34. Compatibilidad de usos

Cuando exista concurrencia de usos en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico de asentamiento rural (RAR), en una misma parcela o en una misma edificación, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en el presente Título, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito o sector dónde se pretenda implantar.

CAPÍTULO II. USOS DE ESPARCIMIENTO

Artículo 35. Condiciones del uso de Esparcimiento en Espacios Adaptados Tipo II

1. La admisibilidad de este uso se limita a suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural (RAR).
2. La admisibilidad de este uso dependerá de la propia naturaleza de la actividad de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del ámbito urbanístico y/o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares –en su caso- de la tipología edificatoria. Por tanto, deberá atenderse ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contienen las presentes Normas de Ordenación Estructural y las Normas de Ordenación Pormenorizada del presente PGO sobre régimen del suelo, sobre aspectos medioambientales y sobre las condiciones de la edificación.
3. Entre las edificaciones en las que se desarrollan las actividades específicas que se admiten en Espacios adaptados Tipo II se incluyen las siguientes: locales de reunión (salas de fiesta y bailes), locales de juego (casinos, salas de bingo, y salas de juego recreativos), espectáculos ocasionales (circos, ferias, conciertos al aire libre), edificaciones vinculadas al ocio y recreo en los parques urbanos, etc.
4. Las edificaciones destinadas a uso de esparcimiento en espacios adaptados Tipo II, en las que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
5. Se habrá de justificar la normativa relativa a las condiciones de seguridad del mobiliario urbano y de los parques infantiles y de mayores. Asimismo, se habrá de garantizar, en los espacios de uso público nocturno, una correcta iluminación de las áreas abiertas al uso y ejercicio de actividades por la población, evitándose las zonas en penumbra o sin iluminación.
6. Los salones recreativos y de juego, y los locales de espectáculos tales como cines y teatros, etc..., de pequeña dimensión, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados e independientes del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo independientes de los del resto del edificio.
7. En todo caso, las actividades y edificaciones destinadas a este uso, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos y con la evaluación ambiental que sea de aplicación.
8. Parámetros tipológicos y volumétricos:
 - a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente

PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el *“Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos del municipio de Garafía”* de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.

- b) Las obras de nueva edificación o ampliación deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:
 - 1) Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II ‘Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’ de las Normas de Ordenación Pormenorizada del presente PGO, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - 2) En caso de situarse dentro de una manzana que incluye parcelas con otros usos de equipamientos situados en edificaciones preexistentes, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones con las que linda, adosándose a las medianeras vistas si las hubiera.
 - 3) En edificios en los que exista otro uso, el uso de esparcimiento en espacios adaptados Tipo II sólo podrá instalarse en planta baja, y en planta primera sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente.
 - 4) Se admiten sótanos y semisótanos.

9. Parámetros tipológicos y volumétricos en suelo rústico de asentamiento rural:

- a) En el caso de que existan o se propongan otras edificaciones en una Unidad Apta para la Edificación (U.A.E.) no se admite la implantación de edificaciones con uso de esparcimiento en Espacios Adaptados Tipo II.
- b) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el *“Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos del municipio de Garafía”* de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.

- c) Las obras de nueva edificación o ampliación deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran:
- 1) Con carácter general, será de aplicación lo establecido en el Capítulo V 'Condiciones particulares de la edificación en asentamiento rural (RAR)' del Título Cuarto 'Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias' de las presentes Normas.
 - 2) Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - 3) Se establece una ocupación máxima del treinta por ciento (30%) de la parcela y una edificabilidad máxima de 350 m².
 - 4) Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de siete metros (7,00 m.) referida a la altura de cara superior del último forjado en cubiertas planas, o de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.
 - 5) Se admiten sótanos y semisótanos.

CAPÍTULO III. USO DE EQUIPAMIENTOS

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES CON USOS DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (RAR)

Artículo 36. Ámbito de aplicación

1. En esta Sección se establecen las condiciones particulares de la edificación que rigen la ocupación y el uso que pueden llevarse a cabo en aquellas parcelas caracterizadas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, albergando aquellas actividades, dentro del espacio urbano edificado y asentamientos rurales, vinculadas a usos de equipamientos.
2. Por su especificidad funcional e importancia dentro del desarrollo del municipio al que se vinculan estas parcelas de uso exclusivo, se considera su tratamiento diferenciado respecto a las otras tipologías edificatorias incluidas en esta Normas urbanísticas.
3. Las condiciones que se señalan para los usos de equipamiento definidos en el artículo 91 'Categorías del uso de equipamientos' de las normas de ordenación estructural del presente PGO, serán de aplicación en las parcelas y/o edificaciones que el PGO o el planeamiento de desarrollo destine para ello.
4. Serán también de aplicación en los lugares o construcciones que, aún sin tener calificación expresa de sistema general, dotación o equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en el ámbito en que se encuentren.
5. A los efectos de la ordenación pormenorizada, y de acuerdo al Anexo de conceptos del T.R. Lotc-Lenac son dotaciones públicas y equipamientos aquellos usos y servicios públicos, así como el suelo y las construcciones que no se hayan incluido como Sistema General del territorio, aún siendo necesarios para la vida colectiva y el desarrollo de la persona.

A este respecto, se consideran:

- a) **Dotaciones:** Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos que este PGO no incluyan en la categoría de Sistema General, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente.

Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

- b) **Equipamientos:** Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la

consideración de bien patrimonial. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Artículo 37. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Docente (DOC)

1. Parámetros tipológicos y volumétricos en suelo urbano y urbanizable:

- a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el “Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos” del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
- b) Las obras de nueva edificación o ampliación deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:
 - 1) Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II ‘Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’ de estas Normas, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - 2) En las parcelas en las que existan edificaciones contiguas con medianeras vistas, se permitirá el adosamiento.
 - 3) En caso de situarse dentro de una manzana que está formada por parcelas con usos de equipamientos con edificaciones preexistentes, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones con las que linda, adosándose a las medianeras vistas si las hubiera.
 - 4) En caso de manzanas calificadas de modo exclusivo con uso docente, se atenderán a los siguientes parámetros:
 - La parcela mínima se establece en mil metros cuadrados (1.000m²).

- Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
- Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de ocho metros (8,00 m.) referida a la altura de cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.

5) Se admiten sótanos y semisótanos.

2. En la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR) las obras de nueva edificación, deberán ajustarse a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos que a continuación se enumeran:

- a) No se determina superficie de parcela mínima para este uso.
- b) No se establece ocupación máxima de la parcela.
- c) Se establece una edificabilidad máxima de 1,2 m²c/m²s.
- d) La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.
- e) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, estableciéndose dos (2) plantas de altura y siete metros (7,00 m.) a cara superior de forjado en caso de cubierta plana y ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.) a altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada.
- f) Se establece una longitud mínima del lindero frontal de la unidad apta para la edificación de doce metros (12,00 m).
- g) Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 m) respecto a los linderos.
- h) Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán de cinco (5,00 m.) medidos desde la fachada hasta el borde de la vía o camino estructurante.
- i) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.

- j) En los edificios existentes para las obras de rehabilitación no serán de aplicación los parámetros tipológicos y volumétricos correspondientes a edificabilidad, longitud mínima del frente de parcela y retranqueos establecidos en este apartado 2. La edificabilidad se corresponderá con el volumen edificado existente en caso de superar ésta la establecida para las obras de nueva edificación.

3. Admisibilidad de usos:

- a) Uso principal: Equipamiento en la categoría Docente.
- b) Usos Compatibles Complementarios: deportivo con una superficie máxima inferior al 50% de la parcela para canchas deportivas.

Artículo 38. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Sanitario-Asistencial (SAN) y (ASI), Sociocultural (CUL) y (S), Religioso (REL) y Otros Servicios Públicos (AP – Administración Pública)

1. Parámetros tipológicos y volumétricos en suelo urbano y urbanizable:

- a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el *“Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos”* del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
- b) Las obras de nueva edificación o ampliación deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:
 - 1) Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II ‘Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’ anterior de estas Normas, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - 2) En las parcelas en las que existan edificaciones contiguas con medianeras vistas, se permitirá el adosamiento.

- 3) En caso de situarse dentro de una manzana que incluye parcelas con otros usos de equipamientos situados en edificaciones preexistentes, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones con las que linda, adosándose a las medianeras vistas si las hubiera.
 - 4) En edificios en los que exista otro uso, el uso de equipamientos en la categoría de sanitario-asistencial sólo podrá instalarse en planta baja, y en planta primera sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie útil inferior a doscientos metros cuadrados (200m²), que se regirán por las condiciones del uso de actividades económicas (terciario) en su categoría de oficinas.
 - 5) En caso de manzanas calificadas de modo exclusivo con uso Sanitario-Asistencial (SAN) y (ASI), Sociocultural (CUL) y (S), Religioso (REL) y Otros Servicios Públicos (AP – Administración Pública), se atenderán a los siguientes parámetros:
 - Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de 1,2 m²/m².
 - Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de ocho metros (8,00 m.) referida a la altura de cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.
 - 6) Se admiten sótanos y semisótanos.
2. En la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR) las obras de nueva edificación, deberán ajustarse a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos que a continuación se enumeran:
- a) No se determina superficie de parcela mínima para este uso.
 - b) No se establece ocupación máxima de la parcela.
 - c) Se establece una edificabilidad máxima de 1,2 m²c/m²s.

- d) La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.
- e) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, estableciéndose dos (2) plantas de altura y siete metros (7,00 m.) a cara superior de forjado en caso de cubierta plana y ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.) a altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada.
- f) Se establece una longitud mínima del lindero frontal de la unidad apta para la edificación de doce metros (12,00 m).
- g) Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 m) respecto a los linderos.
- h) Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán de cinco (5,00 m.) medidos desde la fachada hasta el borde de la vía o camino estructurante.
- i) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.
- j) En la categoría de suelo rústico de asentamiento rural en los edificios existentes las obras de rehabilitación no serán de aplicación los parámetros tipológicos y volumétricos correspondientes a edificabilidad, longitud mínima del frente de parcela y retranqueos establecidos en este apartado 2. La edificabilidad se corresponderá con el volumen edificado existente en caso de superar ésta la establecida para las obras de nueva edificación.

3. Admisibilidad de usos:

- a) Uso Principal: El determinado en los planos de Zonificación y Ámbitos de Gestión de la ordenación pormenorizada para cada una de las parcelas.
- b) Usos Compatibles Complementarios: los determinados en el siguiente cuadro según sea el uso principal de la parcela.

Uso Principal:	CUL / S	SAN / ASI	REL	AP
Usos compatibles complementarios:	EL	EL	No se establece	EL
Usos Compatibles autorizables:	OF, CO, ASI, SAN, AP	DEP, DOC	CUL, EL	OF, HR, ASI, CUL, DEP

EL Espacio Libre en la categoría de Plazas. / OF Terciario: Oficinas. / CO Terciario: Comercio Minorista. / HR Terciario: Hostelería. / AP Otros Servicios Público / DEP Deportivo

- c) En suelo rústico de asentamiento rural (RAR) no se admite la introducción del uso de equipamientos en parcelas que no estén zonificadas como tales.
- d) Los usos compatibles complementarios no podrán superar el veinte por ciento (20%) de la edificabilidad total, y como regla general se entenderá incluido en los usos admitidos la vivienda del guarda o vigilante del equipamiento.
- e) Los usos compatibles autorizables no podrán superar el veinte por ciento (30%) de la edificabilidad total, y como regla general se entenderá incluido en los usos admitidos la vivienda del guarda o vigilante del equipamiento.
- f) No podrá sustituirse ningún uso de equipamiento existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su permanencia no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

Artículo 39. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Deportivo (DEP)

1. Los parámetros tipológicos y volumétricos para el uso de equipamientos deportivos en suelo urbano o urbanizable serán los siguientes:

- a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.
- b) En edificios en los que exista otro uso, el uso de equipamientos en la categoría de deportivo sólo podrá instalarse en planta baja con acceso propio e independiente.
- c) Deportivos cerrados:

- 1) Si la parcela con uso deportivo se sitúa contigua a otras parcelas con uso de equipamientos los planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.

Si la parcela con uso deportivo se sitúa en una manzana con tipología edificación cerrada (EC), la edificación deberá situarse sobre sus linderos.

- 2) La ocupación se determinará por aplicación de la separación a linderos establecida en el punto anterior.
- 3) Se establece una altura máxima de ocho metros (8,00 m.) medidos desde la rasante oficial y hasta la altura de cornisa, y de doce metros (12,00 m.) a cumbre.
- 4) La edificabilidad se determinará por aplicación a los parámetros de altura y separación a linderos anteriormente establecidos.
- 5) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.

6) Se permiten los aparcamientos en superficie.

d) Deportivos abiertos:

1) Los planos de fachada de la edificación se atenderán a la alineación de manzana fijada en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO.

Si la parcela con uso deportivo se sitúa en una manzana con tipología edificatoria EC la edificación deberá situarse adosada a las edificaciones contiguas con paredes medianeras vistas hasta consumir la edificabilidad permitida.

2) Los cuerpos edificados no ocuparán más del quince por ciento (15%) de la superficie de parcela neta.

3) La edificabilidad no será superior a 0,2 m²/ m².

4) La altura de la edificación no podrá superar las dos (2) plantas por ninguna de sus fachadas y siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.) hasta la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en caso de cubierta plana, y diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m.) hasta la altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada, midiéndose en ambos casos desde la rasante natural del terreno.

5) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.

6) Se permiten los aparcamientos en superficie.

2. En la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR), deberán ajustarse a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos que a continuación se enumeran:

a) En suelo rústico de asentamiento rural (RAR) no se admite la introducción del uso de equipamientos deportivos en parcelas que no estén calificadas como tales.

b) Deportivo cerrado.

1) No se determina superficie de parcela mínima para este uso.

2) Para los cuerpos edificados se establece ocupación máxima de la parcela del 60% y una edificabilidad máxima de 0,60 m²c/m²s.

3) La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.

- 4) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, estableciéndose en ocho metros (8,00 m.) a cara superior de forjado en caso de cubierta plana y doce metros (12,00 m.) a altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada.
- 5) Se establece una longitud mínima del lindero frontal de la unidad apta para la edificación de doce metros (12,00 m).
- 6) Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 m) respecto a los linderos.
- 7) Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán de cinco (5,00 m.) medidos desde la fachada hasta el borde de la vía o camino estructurante.
- 8) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.
- 9) Se permiten los aparcamientos en superficie.

c) Deportivo abierto.

- 1) No se determina superficie de parcela mínima para este uso.
- 2) Para los cuerpos edificados se establece ocupación máxima de la parcela del 10% y una edificabilidad máxima de 0,20 m²c/m²s.
- 3) La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.
- 4) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, estableciéndose en siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.) a cara superior de forjado en caso de cubierta plana y diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m.) a altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada.
- 5) Se establece una longitud mínima del lindero frontal de la unidad apta para la edificación de doce metros (12,00 m).
- 6) Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 m) respecto a los linderos.
- 7) Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán de cinco (5,00 m.) medidos desde la fachada hasta el borde de la vía o camino estructurante.
- 8) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.

9) Se permiten los aparcamientos en superficie.

3. Admisibilidad de usos:

a) Uso Principal: Equipamientos deportivo.

- 1) En suelo rústico de asentamiento rural (RAR) no se admite la introducción del uso de equipamientos en parcelas que no estén zonificadas como tales.
- 2) Podrá desarrollarse en las tipologías de deportivo cerrado o abierto.
- 3) La parcela situada en el suelo urbano de Santo Domingo, con uso actual deportivo abierto “Campo de Fútbol”, deberá mantener esta tipología.
- 4) Las parcelas situadas en sectores de uso turístico se desarrollarán preferentemente en tipología de deportivo abierto, y según las indicaciones que consten en la respectiva ficha.
- 5) Se permite la construcción de garajes en planta sótano y aparcamiento en superficie.
- 6) Se permiten instalaciones de servicios en el subsuelo y en los espacios en los que se admita el uso principal según la normativa sectorial aplicable.

b) Usos compatibles complementarios: Equipamientos en la categoría de parques, espacios libres y zonas recreativas.

SECCIÓN 2ª. USO DE EQUIPAMIENTOS EN LA CATEGORÍA DE PARQUES, ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS RECREATIVAS

Artículo 40. Condiciones generales del uso de Equipamientos en la categoría, parques, Espacios Libres y áreas recreativas (EL)

A los efectos de su emplazamiento en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico de asentamiento rural (RAR), se deberán garantizar las siguientes condiciones:

- a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
- c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

- d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria.
- e) Sólo se destinarán emplazamientos que no excluyan ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.
- f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.
- g) Se elegirá el mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público, etc.) acorde al medio, debiéndose buscar su integración en el paisaje.

Artículo 41. Condiciones particulares del uso de Equipamientos en la categoría, parques, espacios libres y áreas recreativas (EL)

A los efectos de su emplazamiento en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico de asentamiento rural (RAR), se deberán garantizar las siguientes condiciones:

1. Se permitirá la colocación de instalaciones fácilmente desmontables (quioscos, aseos), con una superficie máxima de 25 m², y sin rebasar la altura media del arbolado cercano, y en cualquier caso, una planta y tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.), mobiliario urbano y juegos infantiles.
2. Se permitirá la construcción de garajes y aparcamientos públicos en plantas sótanos. Con el fin de posibilitar una adecuada accesibilidad al aparcamiento subterráneo situado en el subsuelo de las plazas, podrán situarse en la superficie de ésta los elementos de acceso peatonal al aparcamiento que resulten necesarios de acuerdo al proyecto de ejecución que se apruebe, sin que ello suponga cambio de uso de la superficie que ocupen ya que se determinan como instalaciones necesarias para el uso de aparcamiento subterráneo.
3. En los proyectos de parques, espacios libres y áreas recreativas, se habrá de justificar especialmente el cumplimiento de la normativa en vigor sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas, así como la sectorial relativa a las condiciones de seguridad del mobiliario urbano y de los parques infantiles y de mayores. Asimismo, se habrá de garantizar, en los espacios de uso público nocturno, una correcta iluminación de las áreas abiertas al uso y estancia de la población, evitándose las zonas en penumbra o sin iluminación.
4. Los proyectos que desarrollen las zonas verdes y áreas libres de uso público definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, edificaciones auxiliares (quioscos, aseos) y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada. Se adoptarán los siguientes criterios:
5. Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y áreas de estancia de acuerdo a las siguientes condiciones.

- 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 sobre coste en la conservación de las mismas.
 - c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
 - d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como quioscos, servicios sanitarios, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc. En las áreas correspondientes a plazas y parques y espacios libres públicos, se admitirá el uso deportivo con instalaciones descubiertas incluidas las edificaciones auxiliares. En todos los casos la superficie máxima construida de estas edificaciones auxiliares nunca podrá ser superior a 25m².
 - e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje. Las pequeñas edificaciones auxiliares de estas infraestructuras serán de ejecución preferentemente enterrada.
 - f) 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.
 - g) 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.
6. No se permite ningún otro uso que sustituya al uso de espacio libre como compatible, salvo que se trate de usos de equipamientos en la categoría de otros servicios públicos y se tramite la oportuna modificación cumpliendo con los requisitos establecidos en el apartado 5 del artículo 46 del TR Lotc-Lenac.

CAPÍTULO IV. USO DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 42. Condiciones generales del uso de infraestructuras

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística, en las Normas de aplicación directa (NAD) del Plan Insular de Ordenación y en el planeamiento territorial, que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular o del uso o actividad de que se trate.
2. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio, y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.
3. Condiciones generales del uso de infraestructuras en suelo urbano y urbanizable:
 - a) Las infraestructuras previstas en este PGO, en el PIOLP o planeamiento territorial especial, estarán contempladas dentro de las clases de suelo urbano y suelo urbanizable, realizando el PGO la reserva de suelo que corresponde para la implantación o mantenimiento de las existentes, habiendo categorizado el suelo a tal efecto, así como las zonas de servidumbre y protección de las mismas. A cada tipo de infraestructura se le asignará el uso principal que corresponda y los parámetros para su implantación y/o mantenimiento.
 - b) En los proyectos de infraestructuras se deberá atender a lo establecido en los artículos 81.1, 82, 102, 111 y 138 de las Normas del Plan Insular de Ordenación, sobre integración ambiental de los planes y proyectos.
 - c) La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las Infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
 - d) Las condiciones de admisibilidad del uso de Infraestructuras en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como, para cada uno de los usos pormenorizados y específicos.
 - e) Toda infraestructura cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de

aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación y la regulación contenida en las Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

- f) La admisión de un uso pormenorizado de infraestructura en otro pormenorizado del mismo uso no será viable, salvo que en algún caso particular sea admitido por las legislaciones sectoriales aplicables.

Artículo 43. Condiciones particulares para el uso de infraestructura viaria

1. Condiciones del uso de infraestructura viaria en suelo urbano y urbanizable:

- a) El plano de fachada de la edificación en los tramos urbanos o travesías de carreteras se situará sobre la línea de edificación indicada en los Planos de Ordenación Pormenorizada, aunque no coincida con la determinada en las “condiciones de posición de la edificación” de la tipología edificatoria que le sea de aplicación.
- b) En suelo urbanizable se respetará estrictamente la línea de edificación fijada por la legislación relativa a “Carreteras”, que se asumirán como mínimas en la redacción de Planes Parciales ó Especiales en su caso, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas del Plan Insular de Ordenación.
- c) Con respecto a la afección al paisaje, el uso de infraestructura viaria cumplirá con lo recogido en el apartado 3.g) del artículo 37 ‘Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales’ de las Normas de Ordenación estructural.
- d) Las alineaciones delimitadas en los planos de ordenación pormenorizada indican la magnitud y disposición del suelo reservado para la Red Viaria. Siguiendo estas indicaciones el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas. En todo caso, precisarán proyecto de urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un proyecto de obras.
- e) Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecida en el PGO. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación del PGO y resolver el enlace de la red básica con el resto.
- f) Las modificaciones de la Red Viaria Urbana que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones del PGO.

- g) En los planos de ordenación pormenorizada de suelo urbano del presente PGO, se establece la amplitud y disposición de las vías, así como los esquemas de las infraestructuras urbanas previstas en el subsuelo de las mismas.
- h) En suelo urbano, en las plantaciones sobre aceras deben preverse alcorques lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su máximo desarrollo.
- i) Los planes y proyectos que desarrollen el sistema viario de La Palma atenderán a las condiciones ambientales y paisajísticas definidas, con carácter general, en las Normas del PIOLP para todos los sistemas de infraestructuras.

Se consideran de aplicación directa a todas las actuaciones en carreteras:

- 1) Minimizar el movimiento de tierras y la ocupación de suelos como zonas de préstamo, procurando el mayor equilibrio entre taludes y terraplenes.
 - 2) En las zonas afectadas por el movimiento de tierras, taludes y terraplenes, se potenciará la revegetación con especies autóctonas las nuevas superficies expuestas, como medida de integración ambiental, paisajística y preventiva de la ocupación con especies exóticas.
 - 3) Se aplicarán medidas de integración paisajística de los elementos de protección o seguridad vial, tales como vallado, pasos elevados o inferiores.
 - 4) En obras de mejora de vías existentes y en las nuevas se garantizará el paso de fauna a lo largo del recorrido.
 - 5) Las obras que supongan movimientos de tierras o excavaciones tomarán las medidas oportunas a fin de garantizar la seguridad y estabilidad del suelo, tanto en el período de construcción como en su puesta en uso, especialmente en grandes taludes, excavaciones en roca y túneles.
- j) En las infraestructuras viarias preexistentes se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamientos y actuaciones de mejora del firme de algunos viales, así como el acondicionamiento del encintado de aceras, con la finalidad de mejorar la accesibilidad.

Artículo 44. Condiciones del uso de Infraestructura energética

1. Condiciones del uso de infraestructura energética en suelo urbano y urbanizable:

- a) Se prohíben los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.
- b) En general, para los elementos lineales de las redes de energía eléctrica, así como para sus instalaciones puntuales de apoyo como estaciones transformadoras y similares, sólo

existe previsión para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores urbanizables.

- c) En suelo urbano y suelo urbanizable las redes han de transcurrir por el subsuelo.
 - d) Las condiciones de admisibilidad del uso de infraestructuras energéticas en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada.
 - e) Toda infraestructura cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación.
 - f) Las servidumbres de cada instalación se ajustarán, con carácter general, a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.
 - g) La admisión de este uso de infraestructura energética estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las Infraestructuras de servicios de ámbito comarcal o insular.
 - h) Medidas de ahorro de energía y de autoabastecimiento:
 - 1) Se podrán implantar instalaciones solares para el autoabastecimiento en cubiertas y otros paramentos de las edificaciones, que se encuentren en situación de consolidación, o en los mismos de nueva construcción.
 - 2) En aplicación del artículo 126.2 de las normas del PIOLP, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones para la implantación de las instalaciones de autoconsumo particular o colectivo:
 - a. La implantación de placas solares ACS en todos los edificios de nueva construcción.
 - b. Placas ACS y fotovoltaicas en los edificios públicos de nueva construcción, de reforma o de rehabilitación.
- Y en particular:
- a. La contribución solar mínima de los sistemas de energía fotovoltaica implantados en edificios y construcciones se calculará de acuerdo al

procedimiento establecido en el CTE- Sección HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

Las coberturas solares obtenidas a través de dicha metodología tienen el carácter de mínimos, pudiendo ser ampliadas voluntariamente por los usuarios.

- b. Para la justificación, que se debe incluir en el proyecto correspondiente al sistema implantado, indicando las medidas o elementos alternativos que produzcan un ahorro energético equivalente a la producción que se obtendría con la instalación solar mediante mejoras en instalaciones, se han de tener en cuenta las siguientes consideraciones:
 - i. Las medidas a desarrollar relativas a los sistemas de agua caliente sanitaria deben conllevar ahorros energéticos térmicos o reducción de emisiones de dióxido de carbono realizando mejoras en el aislamiento térmico o el rendimiento energético de los equipos.
 - ii. Las medidas a desarrollar relativas a los sistemas fotovoltaicos deben conllevar ahorros eléctricos debidos a mejoras en las instalaciones consumidoras de energía eléctrica tales como dispositivos de iluminación, regulación de motores, etc. mediante equipos más eficientes.

Artículo 45. Condiciones del uso de Infraestructura de telecomunicaciones

- 1. Condiciones del uso de infraestructura de telecomunicaciones en suelo urbano y urbanizable:
 - a) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 42 'Condiciones generales del uso de infraestructuras' de las presentes normas, en cuanto a las infraestructuras de Telecomunicaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y en las Normas del PIOLP.
 - b) Las antenas base de telefonía móvil en los núcleos urbanos se regulan según su normativa sectorial.
 - c) En general, para los elementos lineales de las redes de telecomunicaciones, así como para sus instalaciones puntuales de apoyo, sólo existe previsión para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores urbanizables.
 - d) En suelo urbano y suelo urbanizable las redes han de transcurrir por el subsuelo.
 - e) Las condiciones de admisibilidad del uso de infraestructuras de telecomunicaciones en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las

especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada.

- f) Toda infraestructura cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación.
- g) Las servidumbres de cada instalación se ajustarán, con carácter general, a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.
- h) La admisión de este uso de infraestructura de telecomunicaciones estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las Infraestructuras de servicios de ámbito comarcal o insular.

Artículo 46. Condiciones del uso de Infraestructura hidrológica

1. Condiciones del uso de infraestructura hidráulica en suelo urbano, urbanizable y asentamiento rural:
 - a) En general, para los elementos lineales de las redes de evacuación de aguas residuales, y redes de agua potable y riego, así como para sus instalaciones puntuales de apoyo como depósitos reguladores, estaciones depuradoras y similares, sólo existe previsión para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores urbanizables.
 - b) En relación a las infraestructuras hidrológicas el PIOLP establece en su artículo 138.6 en relación al mantenimiento de dichas infraestructuras las siguientes condiciones:
 - 1) En las infraestructuras hidrológicas existentes o previstas en el momento de la aprobación del Plan Insular son autorizables las obras de mantenimiento, reparación, sustitución y mejoras necesarias, con independencia de la clase y categoría de suelo en que se ubiquen.
 - 2) Las anteriores determinaciones incluyen todas las infraestructuras hidrológicas existentes y legales, con independencia de su previsión en el Plan Hidrológico.
 - c) Las redes han de transcurrir por el subsuelo.
 - d) Las condiciones de admisibilidad del uso de infraestructuras hidrológicas en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada.

- e) Toda infraestructura cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación.
- f) Las servidumbres de cada instalación se ajustarán, con carácter general, a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.
- g) La admisión de este uso de infraestructura hidráulica estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las Infraestructuras de servicios de ámbito comarcal o insular.
- h) Se prohíben los pozos negros sin tratamiento previo como método de evacuación de aguas residuales, utilizándose, en tanto no se ejecute la red de alcantarillado municipal, depuradoras o fosas sépticas individuales o colectivas, de conformidad con el artículo 62 del TR Lotc-Lenac.
- i) En concordancia con los artículos 137.4 y 137.5 de las Normas del PIOLP, los nuevos desarrollos urbanísticos han de garantizar la efectiva capacidad para el tratamiento de las aguas residuales.

En los nuevos desarrollos urbanísticos:

- 1) Las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales serán separativas. Las redes pluviales deberán verter a cauces de capacidad suficiente, evitando recoger grandes áreas en una sola salida. En los casos en que estas actuaciones se implanten en el entramado de una red unitaria, la nueva red se construirá igualmente separativa, construyendo una obra provisional de reunión que incorpore la nueva red de pluviales a la unitaria existente.
- 2) Se establecerán sistemas de almacenamiento y reutilización para las aguas pluviales.
- j) Todas las edificaciones del suelo urbano o suelo urbanizable, cualquiera que sea su uso, deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio.
- k) De acuerdo con el artículo 12.2 del Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, los vertidos de aguas residuales domésticas que se produzcan por el sistema de fosas sépticas filtrantes en zonas donde exista red de alcantarillado municipal, y siempre que no excedan de 250 metros cúbicos anuales,

habrán de ser expresamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia que permita la construcción del inmueble de donde emanen. En los restantes supuestos compete el otorgamiento de la autorización al Consejo Insular de Aguas.

La solicitud que se curse ante la Administración municipal, a los efectos anteriormente indicados, habrá de contener, como mínimo, los requisitos exigidos por el apartado 1 del mismo artículo.

- l) Se procurará, en lo posible, la disposición de medidas preventivas que reduzcan la contaminación en origen, tales como conseguir una mayor transformación de las materias primas, incorporar sistemas de reciclado de agua, y/o recuperar materias residuales útiles.
- m) Medidas para el aprovechamiento de aguas depuradas.

En concordancia con el artículo 137.6 de las Normas del PIOLP, las medidas a tener en cuenta serán:

- 1) Aprovechamiento del agua de lluvia. Todas las construcciones y edificaciones de nueva planta que cuenten con zonas verdes o comunes estanciales y de ocio, deberán almacenar, a través de un depósito, las aguas pluviales recogidas en las cubiertas. En particular, se recogerán las aguas pluviales de tejados y terrazas del propio edificio y otras superficies impermeables no transitadas por vehículos ni personas.

Los usos aplicables del agua de lluvia recogida serán: riego de parques y jardines, limpieza de interiores y exteriores, cisternas de inodoros y cualquier otro uso adecuado a sus características.

- 2) Reutilizadores del agua sobrante de piscinas. En aquellas piscinas existentes en las construcciones y edificaciones, así como en las de nueva planta, cuya superficie de lámina de agua sea superior a los treinta metros cuadrados (30 m²), se deberá recoger el agua sobrante de la misma mediante una instalación que garantice su almacenamiento y posterior uso en las mejores condiciones higiénico-sanitarias sin tratamiento químico.

Los usos aplicables del agua sobrante de piscinas, previamente filtrada, serán cualesquiera, exceptuando el consumo humano. Preferentemente se utilizará para llenar las cisternas de inodoros, en cuyo supuesto no será necesario que sea declarada.

- 3) Medidas de ahorro de agua en los procesos de limpieza. En las instalaciones y procesos industriales de lavado, como lavanderías y lavacoche entre otros, deberán establecerse sistemas de reutilización del agua. Únicamente se puede

omitir esta obligación cuando un informe técnico justifique la imposibilidad de esta reutilización.

El lavado de vehículos en las instalaciones y locales adecuados para ello deberá realizarse mediante sistemas de alta presión temporizados que aseguren consumos de agua inferiores a 70 litros por vehículo o bien mediante sistemas autónomos de lavado móvil de vehículos que produzcan un reducido consumo de agua.

Artículo 47. Condiciones del uso de Infraestructura de gestión de residuos

1. Condiciones del uso de infraestructura de gestión de residuos en suelo urbano y urbanizable:

- a) En cumplimiento de la Directriz 42.3, el PGO establece que el planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios y lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios.
- b) Para la recogida de residuos urbanos, las nuevas urbanizaciones y edificaciones deberán prever espacios comunes para albergar los diferentes contenedores requeridos para la recogida domiciliaria y los requeridos para la recogida selectiva, a cuyo efecto deberán implantar sistemas de recogida selectiva en fracciones que deberán estar fuera de la vía pública y ubicarse en espacios en la edificación.
- c) En los suelos ya consolidados, se establece el plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor del presente PGO para el cumplimiento de las medidas establecidas en el apartado precedente.
- d) La eficacia de las licencias municipales de demolición o de nueva obra estará supeditada a la formalización por el promotor de garantías para el adecuado tratamiento de los residuos que esas obras generen.
- e) De conformidad con lo dispuesto en el Anexo II de las Normas del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma, se admiten plantas de compostaje y biostabilización y plantas de biometanización en el Área Especializada 15 Agroganadera - San Antonio del Monte, clasificado el suelo por este PGO como suelo urbanizable sectorizado industrial (Sectores ZSI-50.1 y ZSI-50.2) coincidente con la zona D3.2 PORN.

CAPÍTULO V. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SECCIÓN 1ª. PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO

Artículo 48. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría I

1. Condiciones de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría I, en suelo urbano y urbanizable:

- a) Actividades productivas vinculadas al uso primario (categoría I.a)).

- 1) En suelo urbano está prohibido la introducción de este uso.
- 2) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se consideran actividades vinculadas al uso primario (categoría I.a)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que estando en dicha situación conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las normas de ordenación estructural del presente PGO.
- 3) Se admite la introducción de este uso en los suelos urbanizables sectorizados no ordenados de uso industrial (ZSI), de acuerdo a las condiciones recogidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.

- b) Actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)).

- 1) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se consideran actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que estando en dicha situación conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las normas de ordenación estructural del presente PGO.
- 2) Se admite la introducción de este uso en los suelos urbanizables sectorizados no ordenados de uso industrial (ZSI), de acuerdo a las condiciones recogidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.
- 3) En suelo urbano no consolidado, este uso está expresamente prohibido.

- 4) Las tipologías de suelo urbano donde es posible la introducción de este uso se corresponden con edificación abierta (EA), edificación abierta en bloque (EAB), edificación cerrada (EC) y ciudad jardín (CJ). Para su implantación serán de aplicación las condiciones específicas establecidas en el Título Cuarto 'Condiciones de la edificación: Tipologías edificatorias' de las presentes Normas, y de acuerdo con las tipologías edificatorias de las manzanas donde se ubiquen.
- 5) Se permitirá como uso compatible complementario si el uso principal es residencial, situándose en planta baja o sótano, o en cualquier planta si el uso de la manzana y/o tipología edificatoria lo permite. Su introducción se realizará mediante la tramitación de un expediente sometido a la normativa de actividades clasificadas.

c) Condiciones generales para la implantación de las categorías I.a) y I.b):

- 1) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes, o que se eviten estas molestias mediante medidas correctoras eficaces.
- 2) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo, ni en ningún otro, se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.
- 3) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador específico de aguas residuales.
- 4) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.
- 5) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
- 6) Que la insonorización de los locales sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

d) Condiciones particulares para la implantación de la Categoría I.a):

En suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso industrial (ZSI) serán de aplicación las siguientes condiciones:

- 1) Cuando las actividades requieran el uso de máquinas o aparatos movidos mediante motores, su potencia individual no ha de superar los 1,5 kw.
- 2) Nivel máximo ruido: 35 dB.

e) Condiciones particulares para la implantación de la Categoría I.b):

- 1) La potencia de los motores empleados será inferior a 5 kw cada uno y limitado a que no se empleen más de ocho trabajadores.
- 2) Nivel máximo ruido: 45 dB (la insonorización de los locales será tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones).

Artículo 49. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría II

1. Condiciones de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría II, en suelo urbano y urbanizable:

a) Industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)).

- 1) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se considera industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las normas de ordenación estructural del presente PGO.
- 2) Se admite la introducción de este uso en los suelos urbanizables sectorizados no ordenados de uso industrial (ZSI), de acuerdo a las condiciones recogidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.
- 3) En suelo urbano, este uso está expresamente prohibido.

b) Almacenaje minorista (categoría II.b)) vinculados a las explotaciones agrícolas o ganaderas de la finca:

- 1) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se considera Almacenaje minorista (categoría II.b)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las normas de ordenación estructural del presente PGO.

- 2) Se admite la introducción de este uso en los suelos urbanizables sectorizados no ordenados de uso industrial (ZSI), de acuerdo a las condiciones recogidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.
- 3) Las tipologías de suelo urbano donde es posible la introducción de este uso se corresponden con edificación abierta (EA), edificación abierta en bloque (EAB) y edificación cerrada (EC). Para su implantación serán de aplicación las condiciones específicas establecidas en el Título Cuarto 'Condiciones de la edificación: Tipologías edificatorias' de las presentes Normas, y de acuerdo con las tipologías edificatorias de las manzanas donde se ubiquen.
- 4) Este uso está prohibido en suelo urbano no consolidado (SUNC).
- 5) Se permitirá como uso compatible complementario si el uso principal es residencial, situándose en planta baja o sótano, o en cualquier planta si el uso de la manzana y/o tipología edificatoria lo permite. Su introducción se realizará mediante la tramitación de un expediente sometido a la normativa de actividades clasificadas.

c) Condiciones generales de las categorías II.a) y II.b).

- 1) Nivel máximo ruido: 55 Db (la insonorización de los locales será tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones)
- 2) Los proyectos para la nueva implantación de edificaciones destinadas a estas categorías del uso productivo, logístico y de almacenamiento, así como los de regularización de las existentes, vendrán acompañados de un estudio suscrito por técnico competente mediante el cual se garantice que no se producen mermas en la funcionalidad de las vías públicas desde las que se accede y en especial que no se producen situaciones de peligrosidad.
- 3) Se prohíbe la utilización de la vía pública como espacio de estacionamiento de vehículos vinculados a las actividades productivas, logísticas y de almacenamiento, debiendo resolverse las necesidades propias de dichas actividades en el interior de las instalaciones. Las parcelas con categoría II reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien metros cuadrados construidos (100m²).

Artículo 50. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría III

1. Condiciones de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría III, en suelo urbano y urbanizable:

a) Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas (Categoría III.a)).

- Las clases/categorías de suelo en las que se admite la introducción de este uso, de acuerdo a las condiciones recogidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO, se corresponden con:
 - Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial, coincidente con Zona D3.2 'Área Especializada de Actividad Económica' (Área Especializada 15 - Agroindustrial de San Antonio del Monte (ZSI 50.1 y ZSI 50.2 San Antonio del Monte).
 - Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial de Silba (ZSI 50.3) coincidente con la zona Bb4.1 PORN del PIOLP en Santo Domingo.
- Se prohíbe la introducción de este uso en suelo urbano.
- La tipología edificatoria para la introducción de este uso se corresponde con Edificación Industrial (IN), definida en el Capítulo VI 'Condiciones particulares de la edificación industrial (IN)' del Título Cuarto 'Condiciones de la edificación: Tipologías edificatorias' de las presentes Normas.
- Nivel máximo ruido: 70 dB (la insonorización de los locales será tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones)

b) Actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista (Categoría III.b)).

- La categoría en la que se admite la introducción de este uso, se corresponde con el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial de Silba (ZSI 50.3) en Santo Domingo, de acuerdo a las condiciones recogidas en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.
- Se prohíbe la introducción de este uso en suelo urbano.
- La tipología edificatoria para la introducción de este uso se corresponde con Edificación Industrial (IN), definida en el Capítulo VI 'Condiciones particulares de la edificación industrial (IN)' del Título Cuarto 'Condiciones de la edificación: Tipologías edificatorias' de las presentes Normas.
- Nivel máximo ruido: 70 Db (la insonorización de los locales será tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones)

c) Condiciones generales de las categorías III.a) y III.b).

- Se dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie construida, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos. Se deberá hacer una reserva en el interior de la parcela con la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, siendo ésta de trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie.
- Cuando se trate de la implantación de actividades industriales susceptibles de ser clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se ajustarán a las determinaciones de la legislación vigente en materia de Actividades Clasificadas.

Artículo 51. Usos complementarios al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento

1. En suelo urbano o urbanizable, dentro de los usos de actividades económicas, todo uso productivo, logístico y de almacenamiento admite como uso compatible complementario el uso terciario en las categorías de comercio minorista y oficinas.
2. Será compatible con el uso productivo logístico y de almacenamiento en categorías II y III el uso de infraestructuras energéticas mediante instalaciones solares de potencia inferior a 1,5MW.

Se podrán implantar instalaciones solares en cubiertas y otros paramentos de las edificaciones existentes o de nueva construcción, cuando se prevea cubrir parte de las necesidades de abastecimiento de agua caliente propias de la actividad que se desarrolle o bien como instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica autorizables según la legislación vigente.

SECCIÓN 2ª. USOS TERCIARIOS

Artículo 52. Condiciones del uso Comercio Minorista (CO)

1. Condiciones del uso Comercio Minorista en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado:

Las obras de nueva edificación o ampliación en suelo urbano o urbanizable ordenado deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:

a) Parámetros tipológicos y volumétricos:

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación

pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el “Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos” del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.

- Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II ‘Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’ anterior de estas Normas, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - En caso de manzanas calificadas de modo exclusivo con uso comercio minorista, se atenderán a los siguientes parámetros:
 - Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de ocho metros (8,00 m.) referida a la altura de cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.
 - Se admiten sótanos y semisótanos.
- b) Si se ubica dentro de una manzana que está formada por parcelas con usos de equipamientos con edificaciones preexistentes, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones con las que linda, adosándose a las medianeras vistas si las hubiera.
- c) La modalidad puesto de venta no será nunca un uso principal en una parcela, pudiéndose regular como uso compatible complementario de los espacios públicos y

de la red viaria. El PGO o, en su caso, el planeamiento de desarrollo, concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios.

- d) En los casos en los que el uso comercio minorista sea un uso compatible complementario respecto de otro principal, se deberá situar en planta baja y prever acceso independiente y directo desde la vía pública o espacio libre.
- e) La modalidad de local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente, admitiéndose como plantas complementarias la de semisótano y sótano, siempre y cuando su uso sea exclusivo para almacenamiento, quedando expresamente excluida la actividad de venta en estas plantas. Podrá desarrollarse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.
- f) Los recorridos públicos en los establecimientos comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas en la legislación de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- g) Todo establecimiento con uso comercio minorista deberá contar como mínimo con un aseo, en proporción de uno por cada cien metros cuadrados (100m²) o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien metros cuadrados (100m²), se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

- h) En la modalidad de mercadillos se habrá de prever al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie de venta.
- i) Los centros de abastecimientos dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de tres metros (3,00 m) y con una superficie de dimensión mínima siete metros (7,00 m.) de longitud y cuatro metros (4,00 m.) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Los establecimientos de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinado a estas mercancías, y no menor de tres metros cuadrados (3,00m²), que deberá cumplir con las normativas sectoriales de aplicación en materia de salud e higiene.

- j) Admisibilidad de usos:

- Uso Principal: Uso de actividades económicas, terciario en la categoría de comercio minorista.
- Usos compatibles complementarios o Compatibles Autorizables: los determinados en el siguiente cuadro según sea el uso principal de la parcela en la que se ubica, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial.

Uso principal	CO
Usos compatibles complementarios:	HR
Usos Compatibles autorizables:	EL, OF

EL Equipamientos, en la categoría Espacio Libre (Plazas) / OF Terciario: Oficinas / CO Terciario: Comercio Minorista / HR Terciario: Hostelería

Artículo 53. Condiciones del uso de hostelería (HR)

1. Condiciones del uso de hostelería en Suelo Urbano y Urbanizable:

Las obras de nueva edificación o ampliación en suelo urbano o urbanizable deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:

a) Parámetros tipológicos y volumétricos:

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el “Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos” del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
- Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II ‘Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’ anterior de estas Normas, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
- En caso de manzanas calificadas de modo exclusivo con uso de hostelería, se atenderán a los siguientes parámetros:

- Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de 1,2 m²/m².
 - Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de ocho metros (8,00 m.) referida a la altura de cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.
- Se admiten sótanos y semisótanos.
- b) Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, con garantía de conexión a la red de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
- La superficie máxima construida para los Kioscos será de cuarenta metros cuadrados (40m²) que incluirán, además, los servicios e instalaciones complementarias al uso.
- La superficie máxima de suelo destinada a terrazas será de cien metros cuadrados (100 m²). Las terrazas podrán ser techadas o al aire libre, pero no podrán estar cerradas por los laterales, a excepción de elementos de protección o aislamiento.
- c) Cuando el uso hostelería sea un uso compatible complementario respecto de otro principal residencial, se deberá situar en planta baja y prever acceso independiente y directo desde la vía pública o espacio libre.
- d) El uso hostelería puede contar con más plantas comunicadas internamente, admitiéndose las plantas de semisótano y sótano para aparcamientos y/o almacenes vinculados. Podrá desarrollarse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.
- e) Los recorridos públicos en los establecimientos del uso de hostelería tendrán un ancho mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas en la legislación de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

- f) Todo establecimiento con uso de hostelería deberá contar como mínimo con un aseo, de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación vigente.
- g) Admisibilidad de usos:
 - Uso principal: uso de actividades económicas, terciarios, en la categoría de Hostelería (Kioscos y terrazas, Bares y cafeterías y restaurantes).
 - Uso compatible complementario: uso de actividades económicas, terciarios, en las categorías de comercio minorista.
 - Usos compatibles autorizables con limitaciones: uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento, en las categoría I.a) (actividades artesanales y oficios artísticos) y categoría II.a) (almacenaje minorista) en concordancia con los parámetros urbanísticos de la parcela en la que se ubiquen y de acuerdo a las condiciones específicas de este uso recogidas en la Sección 1ª ‘Usos productivos, logísticos y de almacenamiento’ del Capítulo V ‘Actividades Económicas’ del Título Tercero ‘Condiciones generales de los usos’ de las presentes Normas.

Artículo 54. Condiciones del uso de oficinas (OF)

1. Condiciones del uso de oficinas en Suelo Urbano y Urbanizable:

Las obras de nueva edificación o ampliación en suelo urbano o urbanizable ordenado deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:

- a) Parámetros tipológicos y volumétricos:
 - Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el “*Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos*” del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
 - Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II ‘Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’ anterior de estas Normas, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología

edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.

- En caso de manzanas calificadas de modo exclusivo con uso de oficinas, se atenderán a los siguientes parámetros:

- Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
- Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de 1,2 m²/m².
- Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de ocho metros (8,00 m.) referida a la altura de cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.

- Se admiten sótanos y semisótanos.

- b) Las oficinas privadas, cuando se permita este uso en edificios con uso residencial, se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas, y el acceso a las mismas será independiente del de las viviendas.
- c) Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el treinta por ciento (30%) del total de la superficie útil de la vivienda.

Para el caso específico de una consulta veterinaria se situará en planta baja y con acceso directo desde la vía o espacio público, con entrada independiente respecto al uso principal.

- d) Todos los accesos a las oficinas privadas desde los espacios de utilización por el público tendrán una anchura mínima de un metro y treinta centímetros (1,30 m). La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochenta y dos centímetros y cinco milímetros (82,5 cms.).
- e) La altura libre mínima de suelo a techo de las oficinas privadas será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) en toda la superficie de acceso público, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

- f) Los locales de oficina privada dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e salud en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.
- g) La luz y ventilación de las oficinas privadas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial. Los patios tendrán una superficie mínima de nueve metros cuadrados (9,00 m²), y deberá poder inscribirse un círculo de tres metros (3,00 m) de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta de la oficina privada, y no distar más quince (15,00 m) metros de cualquier punto del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

CAPÍTULO VI. USO TURÍSTICO

Artículo 55. Condiciones del uso turístico

1. Condiciones del uso de turístico en Suelo Urbano:

- a) El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en la legislación urbanística, en el Planeamiento Insular y, en su caso, en la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación, además de cumplir con lo establecido por este Plan General, en cuanto a los espacios de admisibilidad establecidos en las Normas de ordenación estructural de este PGO, con relación a las condiciones vinculantes del Plan Insular y del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma.
- b) Para que el uso turístico alojativo pueda implantarse deberá cumplir con las condiciones y requerimientos de infraestructura, servicios y estándares de densidad que se establecen en el presente PGO y en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma, dependiendo del desarrollo turístico y modalidad de que se trate entre los previstos en ambos instrumentos; así como con las condiciones de igual naturaleza fijadas en la legislación vigente de aplicación.
- c) A modo de resumen, se adjunta en la siguiente tabla, las modalidades, tipologías y parámetros urbanísticos para la introducción del uso turístico en suelo urbano:

			USO TURÍSTICO			
			SUC / SUCIC			
			EA2	EC2	EAB2	CJ
Superficie de Parcela			300 m²	100 m²	300 m²	300 m²
Tipología Edificatoria			Edificación Abierta (EA)	Edificación Cerrada (EC)	Edificación Abierta Alineada a Vial (EAA)	Vivienda Unifamiliar aislada
Modalidad / Tipología / Categoría	Modalidad Hotelera	Hotel	---	---	---	---
		Hotel Urbano	3-4-5 Estrellas	3-4-5 Estrellas	3-4-5 Estrellas	---
		Hotel Emblemático	Categoría Única (1)	---	---	Categoría Única (1)
		Hotel Rural	---	---	---	---
	Modalidad Extrahotelera	Apartamentos	---	---	---	---
		Villa	---	---	---	---
		Casa Emblemática	Categoría Única (1)	Categoría Única (1)	Categoría Única (1)	Categoría Única (1)
		Casa Rural	---	---	---	---
	Establecimientos turísticos alojativos en el medio rural		---	---	---	---
Ocupación			60%	---	65%	60%
Superficie edificable máxima	Modalidad Hotelera	1,20 m²c/m²s	1,60 m²c/m²s	1,30 m²c/m²s	1,20 m²c/m²s	
	Modalidad Extrahotelera					
Número de Plantas			2	2	2	2
Altura máxima	Plana (cara inferior forjado)		7,00 m.	7,00 m.	7,00 m.	7,00 m.
	Inclinada (altura de cumbrera)		8,50 m.	8,50 m.	8,50 m.	8,50 m.
Retranqueos (mínimos)	Ejes de Caminos		---	---	---	3,00 m.
	Linderos		3,00 m.	3,00 m. (1)	2,00 m.	3,00 m.
Longitud mínima frente parcela			15,00 m.	6,00 m.	15,00 m.	12,00 m.
Posición			---	---	---	---

(1) En caso de edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del presente PGO.

CAPÍTULO VII. USO RESIDENCIAL

Artículo 56. Condiciones del uso residencial y de la admisibilidad de usos compatibles

1. Se considera vivienda toda edificación con destino residencial permanente o temporal, promovida por persona física o jurídica, privada o pública, que reúna las condiciones de habitabilidad del Decreto 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, siendo la edificación un espacio compuesto por habitaciones o piezas habitables comunicadas interiormente.
2. Además de cumplir las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, respecto a los garajes vinculados al uso residencial se ha de cumplir lo siguiente:
 - a) Se entiende como garaje los espacios con acceso directo desde la vía pública destinados al estacionamiento de vehículos de forma temporal. Será obligatorio el establecimiento de garaje en los edificios de nueva construcción, sobre solares de ancho igual o superior a quince metros (15,00 m), en los que se pueda inscribir un círculo de igual diámetro.
 - b) A partir de la alineación oficial, en las travesías y calles de mayor tránsito rodado se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de cinco metros (5,00 m) de largo, como mínimo, con una pendiente del 5% como máximo.
 - c) El mínimo de plazas de garaje o aparcamiento será de una (1) por cada vivienda, más una (1) por cada cien cuadrados (100 m²) o fracción de superficie útil destinada a otros usos.
3. Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o patio, y al menos uno de los huecos recaerá en espacio libre público o privado o en las vías de uso público.
4. No podrán instalarse piezas habitables de una vivienda en posición de semisótano si no cumplen con las condiciones necesarias de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto 117/2006, quedando estas dependencias como complementarias al uso residencial.
5. Las condiciones de accesibilidad en las edificaciones de uso residencial cumplirán los requisitos establecidos en la Ley 8/1995, de 6 de abril, y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, u otras que las sustituyan, además del planeamiento insular y territorial y de la normativa sectorial de carácter subsidiario o complementario que resulte de aplicación.
6. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para los edificios de viviendas.

7. En las parcelas que el planeamiento califique con uso principal residencial serán usos compatibles los usos que se determinen en cada una de las tipologías edificatorias, aplicándose además las condiciones expresadas en los números siguientes de este artículo.
8. El uso actividades económicas, productivo logístico y de almacenamiento, en los tipos en los que expresamente se permita en cada tipología edificatoria, serán compatible con el uso residencial siempre que no produzcan vibraciones molestas, humos ni malos olores, y el nivel sonoro provocado sea inferior a 45 dB(A), y sin perjuicio de la tramitación de licencia de apertura obligada como actividad molesta, siempre que la tipología edificatoria específica lo tolere.
9. No podrá establecerse en suelo residencial ningún establecimiento que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB, medido en escala A en cualquier punto de la vivienda más cercana, y en las condiciones de trabajo más desfavorable, con los huecos y ventanas abiertas tanto del establecimiento como de la vivienda.
10. No podrá establecerse en un edificio parcialmente destinado a vivienda ninguna actividad que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB(A), medido en la misma forma anteriormente descrita.
11. Las actividades susceptibles de producir malos olores, polvo, humos y vibraciones no podrán establecerse en áreas residenciales si no adoptan las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario.
12. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que éste sea el principal. La regulación pormenorizada del planeamiento de desarrollo de este Plan General podrá establecer condiciones más restrictivas sobre la compatibilidad de los usos.

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 57. Definición de las condiciones de la edificación

Se consideran “*Condiciones Particulares de la Edificación*” aquellas condiciones que, en aplicación a la Tipología edificatoria correspondiente de las determinaciones establecidas del “*Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la regulación de las Condiciones generales de la Edificación*” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, regulan de manera detallada los parámetros de las edificaciones; y los usos principales (compatibles complementarios, compatibles autorizables, compatibles autorizables con limitaciones y prohibidos) junto con las condiciones de admisibilidad y compatibilidad de usos, en función de las zonas o ámbitos definidos en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de las tipologías edificatorias utilizadas.

Artículo 58. Tipologías edificatorias

En función del uso principal, y de la forma y posición de la edificación respecto a los espacios públicos o de su posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

1. Tipologías con uso principal Residencial en Vivienda Colectiva:
 - a) Edificación Abierta. Según se sitúe la alineación se divide en:
 1. Edificación Abierta (EA)
 2. Edificación Abierta en Bloque alineada a vial (EAB)
 - b) Edificación Cerrada (EC)
2. Tipologías con uso principal Residencial en Vivienda Unifamiliar:
 - a) Edificación de Ciudad Jardín (CJ)
3. Tipologías con uso principal Residencial en Vivienda Rural:
 - a) Edificación en Asentamiento Agrícola (AA)
 - b) Edificación en Asentamiento Rural (BD)
4. Tipologías con uso principal de Actividades Económicas:
 - a) Edificación en Nave Industrial (IN)

Artículo 59. Otras tipologías edificatorias

En desarrollo del Plan General de Ordenación podrán establecerse otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

Artículo 60. Condiciones de las parcelas edificables

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, y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGO 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: deberá estar emplazada con frente a una vía o acceso pavimentado, ya sea peatonal o rodado, y disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure 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 PGO o los instrumentos que lo desarrollen con relación a la superficie mínima de parcela y lindero mínimo, salvo la excepción prevista para la parcela mínima residual definida en el “Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la regulación de las Condiciones generales de la Edificación” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, se deberá cumplir con las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y con la regulación específica del ámbito en que se localice.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE ALINEADA A VIAL (EAB)

Artículo 61. Definición, ámbito y admisibilidad de usos en Edificación Abierta (EA) y (EAB)

1. Esta tipología edificatoria se define por estar formada por un volumen que ocupa parcialmente el solar en que se ubica, y cuyos planos de fachada se separan de los linderos, dando como resultado un frente discontinuo a vía o espacio público. El frente edificable podrá venir definido por alineación obligatoria o no, y la ocupación del solar y altura de la edificación vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.
2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada, bajo los epígrafes **EA** para la edificación abierta y **EAB** para la edificación abierta en bloque alineada a vial.
3. La admisibilidad de usos para estas tipologías de edificación es la siguiente:

a) Uso principal:

- Residencial Colectivo. Según planos de ordenación pormenorizada, y allí donde se indique expresamente, serán en régimen de protección pública (VP).

Se permiten garajes en planta sótano y semisótano.

b) Usos Compatibles Complementarios:

- Uso de actividades económicas en la categoría usos productivos, logísticos y de almacenamiento Categoría I.b) (Actividades artesanales y oficios artísticos sólo en planta baja) y Categoría II.b) (almacenaje minorista sólo en planta baja y sótano, asociado a un uso terciario).
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario (comercio minorista, hostelería) en planta baja.
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario (oficinas), en la modalidad de despachos profesionales en las tipologías edificatorias EA y EAB, y en la modalidad de oficinas privadas sólo admitido en la planta baja de la edificación en ambas tipologías (EA y EAB).
- Usos de equipamientos: Siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial, en planta baja.

c) Uso Compatible autorizable.

Se admite la implantación de los siguientes usos:

- Uso turístico, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este PGO y en la legislación urbanística y sectorial vigente, en la modalidades de hotel urbano, con categoría mínima de tres estrellas, hotel emblemático con categoría única identificable y en edificio protegido y casa emblemática con categoría única identificable y en edificio protegido, de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre y exclusivamente en el ámbito y con las determinaciones recogidas en la Ficha Z4-8 Santo Domingo del Anexo A del fichero de Anexos del PTE Turístico de La Palma.

d) Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en apartados anteriores.

SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y (EAB)

Artículo 62. Condiciones de la parcela de la Edificación Abierta (EA) Y (EAB)

1. Se establece para la tipología de Edificación Abierta una parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300 m²).
2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.
3. La superficie de las parcelas tendrá una longitud del lindero frontal igual o superior a quince metros (15,00 m), y deberá poder inscribirse un círculo de igual diámetro.

Artículo 63. Posición de la edificación en la parcela de Edificación Abierta (EA) y de la Edificación Abierta en Bloque Alineada a Vial (EAB)

1. En la tipología edificatoria EAB los planos de fachada de la edificación se situarán sobre el frente o alineación oficial, definidas en los planos de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.
2. En la tipología edificatoria EA el plano de fachada de la edificación se situará a tres metros (3,00 m) como mínimo del frente a vía o espacio público; o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.
3. La separación de la edificación respecto al resto de los linderos será como mínimo de tres metros (3,00 m) en la tipología edificatoria EA y de dos metros (2,00 m.) en la tipología edificatoria EAB.
4. Si la parcela limita con otra clase de suelo deberá entenderse este límite como lindero posterior o lateral de parcela, debiéndose cumplir la separación establecida para los mismos en el apartado anterior.

- En la tipología edificatoria EAB, los planos de fachada de la edificación tendrán como máximo una longitud de sesenta metros (60,00 m); en caso de que por las dimensiones de la parcela se pudiera exceder de esta longitud, la edificación deberá fraccionarse en dos o más edificaciones dentro de la misma parcela, separadas entre sí un mínimo de seis metros (6,00 m).

SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y (EAB)

Artículo 64. Condiciones de ocupación y edificabilidad de la Edificación Abierta (EA) y (EAB)

- Se establece una ocupación del 60% de la superficie total de la parcela para la EA, y una ocupación del 65% de la superficie total de la parcela para la EAB.
- La edificabilidad sobre rasante dependerá del número de plantas permitidas y de acuerdo a los siguientes cuadros:

Tipología	Nº de plantas	Edificabilidad metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo ($m^2 c/m^2s$)
EA	Dos plantas (2p)	1,2 m^2c/m^2s

Tipología	Nº de plantas	Edificabilidad metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo ($m^2 c/m^2s$)
EAB	Dos plantas (2p)	1,3 m^2c/m^2s

- Podrá establecerse proporcionalmente una edificabilidad mayor en caso de determinar para esta tipología un mayor número de plantas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 65. Condiciones de altura en Edificación Abierta (EA) y (EAB)

- Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial y hasta la cara inferior del último forjado, sin perjuicio de la aplicación en su caso de los criterios de medición de la altura máxima que se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación', adjunto a estas Normas, o a lo que defina al respecto la Ordenanza municipal de Edificación, y dependerá del número de plantas permitidas y tipo de cubierta de la edificación, de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Unidades Métricas. Altura de Cornisa (a cara inferior forjado) Cubierta plana	Unidades Métricas. Altura de Cumbre Cubierta inclinada
Dos plantas (2p)	Siete metros (7,00 m)	Ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m)

2. Podrá establecerse proporcionalmente una altura en metros mayor en caso de determinar para esta tipología un mayor número de plantas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
3. Bajo la rasante oficial se permiten los sótanos en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación', pudiendo ocupar toda la superficie de la parcela salvo los retranqueos mínimos que se determinen.

Los semisótanos se permiten en la tipología de edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB) cuando la planta baja se destine a uso residencial. En la tipología EA se prohíben los semisótanos.

4. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación', a excepción de los cuartos de lavaderos y trasteros, que quedan prohibidos.
5. La cubierta podrá ser inclinada o plana; en este último caso, se proyectará de tipo intransitable.

Artículo 66. Condiciones de altura para edificaciones en ladera

1. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior, y el lindero posterior en la cota inferior limitando con otra parcela de suelo urbano o con otra clase de suelo se determina lo siguiente:
 - a) En las edificaciones en ladera se establecen dos cotas de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja: una en el frente y otra en el lindero posterior. En el frente la cota de referencia de la planta baja será la de la rasante oficial; en el lindero posterior, la cota de referencia de la planta baja se situará como máximo a tres metros sobre el punto de intersección de la rasante natural con el punto medio del lindero posterior.
 - b) La profundidad de los planos de nivelación de las plantas bajas será hasta el punto medio de la distancia entre los linderos frontal y posterior medidos perpendicularmente.
 - c) El número de plantas máximo será el establecido en el artículo anterior respecto a cada uno de los dos planos de nivelación de planta baja definidos. Consecuentemente la edificación deberá escalonarse en cumplimiento a las determinaciones establecidas en este artículo. Las plantas sobre los planos de nivelación de plantas bajas, hasta la profundidad anteriormente establecida, computará a efectos de edificabilidad.
 - d) El tratamiento de los planos de fachada interiores que se generen será similar al utilizado en los planos de fachadas exteriores en lo referente a los materiales de acabados, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación, entrantes y patios.

- e) El muro de contención, situado en el lindero posterior o límite con otra clase de suelo que resulte, no podrá superar los tres metros (3,00 m) de altura. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestidos de piedra natural.
2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior en la cota superior, limitando con otra clase de suelo u otra parcela de suelo urbano o de uso de equipamientos:
- a) En las edificaciones en ladera se establecen dos cotas de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja: una en el lindero frontal y otra en el posterior. En el frente la cota de referencia de la planta baja será la rasante oficial. En el lindero posterior, la cota de referencia de la planta baja se situará como máximo a tres metros sobre el plano de nivelación de la planta baja del frente.
 - b) La profundidad de los planos de nivelación de las plantas bajas será como máximo hasta la mitad de la parcela.
 - c) El número de plantas máximo será el establecido en el artículo anterior, respecto a cada uno de los dos planos de nivelación de planta baja definidos. Consecuentemente la edificación deberá escalonarse en cumplimiento a las determinaciones establecidas en este artículo. Las plantas sobre los planos de nivelación de plantas bajas, hasta la profundidad anteriormente establecida, computará a efectos de edificabilidad.
 - d) El tratamiento de los planos de fachada interiores que se generen será como los planos de fachadas exteriores en lo referente a los materiales de acabados, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación, entrantes y patios.
 - e) El muro de contención, situado en el lindero posterior o límite con otra clase de suelo que resulte, no podrá superar los tres metros de altura, debiendo escalonarse un mínimo de cincuenta centímetros (50 cm) cada tres metros (3,00 m) de altura. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestidos de piedra natural.

Artículo 67. Superficie libre de parcela de la Edificación Abierta (EA) y (EAB)

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los espacios necesarios para los accesos.
2. La superficie libre de parcela deberá estar dedicada a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie para EA y sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie para EAB.
3. El plano de superficie libre de parcela deberá situarse a un metro (1,00 m) como máximo de la rasante oficial en parcelas de topografía horizontal y situada a nivel de calle.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)

Artículo 68. Definición, ámbito y usos de la Edificación Cerrada (EC)

1. Esta tipología edificatoria se caracteriza por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de la vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes, siendo posible la ocupación total del solar en la profundidad del fondo edificable determinada para esta tipología. Esta disposición da como resultado una fachada continua a la vía, espacio público, o en los casos donde se especifique según línea de edificación, a la superficie libre de solar o patio de manzana.
2. Este tipo edificatorio se delimita en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **EC**.
3. La admisibilidad de usos para esta tipología edificatoria es la siguiente:

a) **Uso Principal:**

- Residencial colectivo o Residencial unifamiliar. Según planos de ordenación pormenorizada, y allí donde se indique expresamente, serán en régimen de protección pública (VP).

Se permiten garajes en planta sótano.

b) **Uso Compatible Complementario:**

- Uso de actividades económicas en la categoría usos productivos, logísticos y de almacenamiento Categoría I.b) (Actividades artesanales y oficios artísticos sólo en planta baja) y Categoría II.b) (almacenaje minorista sólo en planta baja y sótano, asociado a un uso terciario).
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario (comercio minorista, hostelería) en planta baja.
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario, en la categoría de oficinas, en la modalidad de despachos profesionales y en la de oficinas privadas sólo admitido en la planta baja de la edificación.
- Usos de equipamientos. Siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial, en planta baja.

c) **Uso Compatible autorizable.**

Se admite la implantación de los siguientes usos:

- Uso turístico, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este PGO y en la legislación urbanística y sectorial vigente, en la modalidades de hotel

urbano, con categoría mínima de tres estrellas, hotel emblemático con categoría única identificable y en edificio protegido y casa emblemática con categoría única identificable y en edificio protegido, de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre y exclusivamente en el ámbito y con las determinaciones recogidas en la Ficha Z4-8 Santo Domingo del Anexo A del fichero de Anexos del PTE Turístico de La Palma.

d) Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en apartados anteriores.

SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS TIPOLÓGICOS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)

Artículo 69. Condiciones de la parcela de la Edificación Cerrada (EC)

1. Se establece para la tipología de Edificación cerrada una parcela mínima de cien metros cuadrados (100 m²) en la que se pueda inscribir un círculo de al menos cinco metros (5,00 m.) de diámetro. Además, la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis metros (6,00 m.).
2. Para las parcelas con un lindero frontal menor a seis metros (6,00 m.) se estará a lo determinado para la parcela residual definida en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación' de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 70. Posición de la edificación en la parcela de Edificación Cerrada (EC)

1. El plano de fachada de la edificación se situará sobre el frente o alineación oficial; o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Salvo las excepciones especificadas en los puntos siguientes, no se establece separación de la edificación respecto a los linderos laterales. La edificación deberá ejecutarse con los muros medianeros sobre dichos linderos, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
3. El fondo máximo edificable se establece en veinte metros (20,00 m). Si tras la aplicación de este parámetro el plano resultante definido por el fondo máximo edificable no coincide con el lindero posterior, su tratamiento será como el de un plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación y apertura de patios. En el caso de que el plano resultante definido por el fondo máximo edificable coincida o sea mayor que el plano del lindero posterior, se entenderá como pared medianera permitiéndose, tan solo, la apertura de patios.
4. Cuando el solar limite en su lindero posterior o lateral con otra clase de suelo, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente tres metros (3,00 m.) con respecto a dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como un plano de fachada exterior, con

apertura de huecos para ventilación e iluminación; y la superficie libre de retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.

5. Para aquellos solares situados en ladera con el frente en la cota superior, y el lindero posterior en la cota inferior limitando con otra parcela, la edificación deberá retranquearse como mínimo tres metros (3,00 m) respecto al lindero de inferior cota. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como plano de fachada exterior con apertura de huecos para ventilación e iluminación, y la superficie libre de retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.
6. La edificación o la serie de edificios repetidos que generen fachadas continuas tendrán una longitud máxima admisible de sesenta (60) metros.

SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)

Artículo 71. Condiciones de ocupación y edificabilidad en Edificación Cerrada (EC)

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y la altura máxima permitida en el solar situado en suelo urbano consolidado por la urbanización.
2. En los ámbitos urbanísticos sujetos a Unidad de Actuación o Plan Parcial, a los efectos de establecer sus aprovechamientos medios y globales, la edificabilidad máxima dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Edificabilidad metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo ($m^2 c/m^2 c$)
Dos plantas (2p)	1,6 $m^2 c/m^2 c$

Este coeficiente de edificabilidad le será de aplicación tan sólo a la superficie de parcela incluida dentro del fondo edificable máximo establecido en la sección anterior.

Artículo 72. Condiciones de altura en Edificación Cerrada (EC)

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial, aplicando en su caso los criterios de medición de la altura máxima que se establecen en el apartado 6 del Anexo de Condiciones generales de la edificación, adjunto a estas Normas, o a lo que defina al respecto la Ordenanza municipal de Edificación, y dependerá del número de plantas permitidas y del tipo de cubierta que se desarrolle, de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Unidades Métricas	
	Altura de cornisa (a cara inferior de forjado) Cubierta plana	Altura de cumbrera Cubierta inclinada
Dos plantas (2p)	Siete metros (7,00 m)	Ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m)

2. Bajo la rasante oficial se permiten los sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación', pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela.
3. Se prohíben las construcciones por encima de la altura máxima salvo cajas de escalera, de acuerdo a las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación'.
4. En una misma manzana donde se propongan diferente número de plantas, las plantas que excedan su altura respecto al número de plantas de la edificación de menor altura, deberán separar su plano de fachada medianero tres metros (3,00 m) siempre que por circunstancias topográficas éste quede al descubierto, convirtiéndose en un plano de fachada interior. El tratamiento de estos planos de fachadas interiores será como el del plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación.
5. Las cubiertas serán en todos los casos planas e intransitables, permitiéndose las cubiertas inclinadas tan sólo en el ámbito del suelo urbano consolidado de interés cultural (SUCIC 49-1) Santo Domingo.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDIN (CJ)

Artículo 73. Definición, ámbito y usos en Edificación de Ciudad Jardín (CJ)

1. Esta tipología edificatoria se caracteriza por tener los planos de fachada exteriores separados del frente y linderos del solar, produciendo como resultado una fachada discontinua a vía o espacio público, y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.
2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **CJ**.
3. Dentro del ámbito delimitado con este tipo edificatorio se ubican edificaciones protegidas, según el Catálogo de Protección, debiendo respetarse en estos casos las condiciones de protección establecidas en las fichas correspondientes de dicho catálogo, además de reconocer de forma específica la admisibilidad de usos. En los edificios de nueva construcción o en las ampliaciones de los sometidos a algún grado de protección, la compatibilidad de usos en esta tipología edificatoria es la siguiente:

a) Uso Principal:

- Residencial unifamiliar.

Se permiten garajes en planta sótano y planta baja.

b) Usos Compatibles autorizables:

- Uso de actividades económicas en la categoría usos productivos, logísticos y de almacenamiento Categoría I.b) (Actividades artesanales y oficios artísticos sólo en planta baja).
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario (comercio minorista, hostelería) en planta baja.
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario, en la categoría de oficinas, en la modalidad de despachos profesionales y en la de oficinas privadas sólo admitido en la planta baja de la edificación.

c) Uso Compatible autorizable.

Se admite la implantación de los siguientes usos:

- Uso turístico, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este PGO y en la legislación urbanística y sectorial vigente, en la modalidades de hotel emblemático, con categoría única identificable y casa emblemática, con categoría única identificable y en edificio protegido de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre y exclusivamente en el ámbito y con

las determinaciones recogidas en la Ficha Z4-8 Santo Domingo del Anexo A del fichero de Anexos del PTE Turístico de La Palma.

d) Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en apartados anteriores.

SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS TIPOLÓGICOS DE LA EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDÍN (CJ)

Artículo 74. Condiciones de la parcela en Ciudad Jardín (CJ)

1. Para el uso residencial se establece una parcela mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), y la longitud del frente será igual o superior a doce metros (12,00 m).

Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela residual definida en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación' de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

2. Para el uso turístico se establece una parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300,00 m²). Respecto al número de plazas alojativas por parcela se establece un estándar de densidad de sesenta metros cuadrados (60m²/PI) de superficie mínima de parcela por plaza alojativa, y la longitud del lindero frontal será igual o superior a quince metros (15,00 m), debiéndose poder inscribir un círculo de quince metros (15,00 m) de diámetro.

Artículo 75. Posición de la edificación en la parcela de Ciudad Jardín (CJ)

Los planos de fachada de la edificación se separarán al menos tres metros (3,00 m) del frente y del resto de los linderos o límite con otra clase de suelo.

SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDÍN

Artículo 76. Condiciones de ocupación y de edificabilidad en Edificación de Ciudad Jardín (CJ)

1. La ocupación y la edificabilidad en la tipología de Edificación en Ciudad Jardín serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y altura máxima permitida en el solar calificado como CJ, además de cumplir con una edificabilidad de 1,2 m²c/m²s y una ocupación del sesenta por ciento (60%).
2. En solares con edificaciones protegidas se permiten ampliaciones hasta los límites establecidos por la edificabilidad y ocupación en este artículo. Las ampliaciones cumplirán con las condiciones estéticas establecidas en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación'.

Artículo 77. Condiciones de altura de la Edificación de Ciudad Jardín (CJ)

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, y será de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m) referida a la altura de cumbrera en cubiertas inclinadas; y de siete metros (7,00 m) referida a la altura de cornisa o cara superior de forjado en cubiertas planas.

En edificaciones con uso turístico se permiten elementos singulares por encima de la altura máxima permitida y que formen parte de la composición de la fachada integrándose en el volumen edificatorio, tales como torres o cajas de escaleras, sin que puedan superar una altura de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera, y una superficie de cuarenta metros cuadrados (40 m²) de ocupación por planta, quedando expresamente prohibidos este tipo de volúmenes en el caso de cubiertas planas.

2. En caso de parcelas contiguas se podrá desarrollar un proyecto conjunto siempre que las parcelas cumplan con el parámetro de parcela mínima cada una de ellas.
3. El número máximo de plantas permitidas en la edificación será de dos (2). Bajo la rasante se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en estas Normas y en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación'.
4. En el caso de que la cubierta sea plana, ésta será intransitable, prohibiéndose expresamente la construcción de un casetón de escalera desde el interior.
5. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 78. Superficie libre de parcela

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela o solar con ningún tipo de elemento construido sobre rasante, excepto los permitidos en los artículos anteriores y los espacios necesarios para los accesos.
2. Las superficies libres de parcelas deberán estar dedicadas a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL (RAR)

Artículo 79. Definición y ámbito de la edificación en Asentamiento Rural (RAR)

1. En concordancia con el artículo 244.2 de las Normas del PIOLP, los asentamientos rurales son entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su delimitación y tratamiento como suelo urbano.
2. La tipología edificatoria **BD**, a establecer en asentamiento rural, recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación tradicional en pequeños núcleos residenciales integrados en el paisaje rural, y vinculado a la explotación agrícola o ganadera de modo complementario. Estas edificaciones presentan sus planos de fachada retranqueados del frente y linderos, dando como resultado una fachada discontinua a la vía. La ocupación vendrá determinada según la unidad apta para la edificación que se establezca para cada asentamiento.
3. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **BD**, y con un subíndice numérico que representa la superficie mínima de unidad apta para la edificación.
4. Además de la regulación genérica establecida en el artículo 162 ‘Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR)’ de la Normas de Ordenación Estructural del presente PGO y en este capítulo de las presentes Normas, se determinan en el ‘Anejo de Asentamientos Rurales y Agrícolas’, como anexo normativo de estas Normas, las fichas individuales de cada uno de los asentamientos rurales, recogiendo en las mismas las condiciones particulares para la edificación así como para la introducción de los distintos usos, en cada Asentamiento.

Artículo 80. Asentamiento rural. Criterios de colmatación en Asentamiento Rural (RAR)

1. Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a aquellas que supongan la colmatación interior de los asentamientos, y según los siguientes criterios:
 - a) Para la colmatación interior no se admitirán nuevos elementos de soporte para acceso a nuevas unidades aptas para la edificación, salvo las nuevas vías previstas en el presente PGO.
 - b) Las edificaciones se dispondrán tomando como referencia (acceso y frente) los soportes (vías y caminos) existentes.
 - c) Se establece una longitud mínima del lindero frontal de la unidad apta para la edificación de doce metros (12,00 m).
 - d) Las parcelas que queden englobadas en el interior de los asentamientos rurales que incumplan el frente mínimo, podrán ser edificables cuando reúnan las siguientes condiciones:

- 1) Se deberá garantizar el frente de la parcela a vía o camino de referencia con un ancho mínimo de tres metros (3,00 m).
- 2) La superficie mínima de las parcelas para que puedan constituir una unidad apta para la edificación deberá ser el doble de la que se determina en el PGO como mínima para el asentamiento.
- 3) La longitud máxima del elemento de conexión desde el viario del asentamiento se establece en 30 metros (30,00 m).

SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS TIPOLÓGICOS DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL (RAR)

Artículo 81. Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento rural (RAR)

1. La Unidad Apta para la Edificación (U.A.E.) mínima para uso residencial se establece según sea el Asentamiento Rural:

Asentamiento Rural	U.A.E. m²s	Tipología edificatoria
RAR 1 - Los Herreros	500	BD ₅₀₀
RAR 2 - Los Castros	600	BD ₆₀₀
RAR 3 - Los Machines	600	BD ₆₀₀
RAR 4 - Lomo Los Machos	600	BD ₆₀₀
RAR 5 - Las Tierras	600	BD ₆₀₀
RAR 6 - El Barranquito	600	BD ₆₀₀
RAR 7 - La Verada	600	BD ₆₀₀
RAR 8 - Don Pedro	500	BD ₅₀₀
RAR 9 - Roque Faro	600	BD ₆₀₀
RAR 10 - La Mata	600	BD ₆₀₀
RAR 11 - Llano Negro	500	BD ₅₀₀
RAR 12 - Hoya Grande I	600	BD ₆₀₀
RAR 13 - Hoya Grande II	600	BD ₆₀₀
RAR 14 - Hoya Grande III	600	BD ₆₀₀
RAR 15 - El Castillo	500	BD ₅₀₀
RAR 16 - Las Tricias	600	BD ₆₀₀
RAR 17 - Cueva de Agua	600	BD ₆₀₀

2. La superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (U.A.E.T.) en todos los Asentamientos Rurales se establece en 500 m².
3. Para que una unidad apta para la edificación pueda ser edificable deberá tener garantizado su acceso directo desde los caminos existentes, reconocidos en los planos de ordenación pormenorizada, y por tanto deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de camino. Esta condición será obligatoria para que se pueda segregar una finca.
4. Para que en una unidad apta para la edificación pueda implantarse el uso turístico deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en los puntos anteriores; y respecto al número máximo de plazas alojativas permitidas por parcela, deberá cumplir con el estándar de densidad de sesenta metros cuadrados de superficie neta de parcela por plaza alojativa (60 m²/PI)
5. En caso de fincas con superficie menor de la unidad apta para la edificación, las edificaciones existentes se atenderán a lo establecido en la Disposición Transitoria ‘Primera del régimen aplicable a las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes’ de las presentes Normas.
6. En el caso de viviendas existentes en el asentamiento rural que no reúnan las condiciones de parcela mínima exigida, podrán ampliarse y/o reformarse en proporción al tamaño de la parcela, partiendo de la proporcionalidad máxima de 180 m² construidos en 900 m² de suelo (se le reconoce una edificabilidad neta de 0,20 m²c/m²s), siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima exigida para cada unidad apta para edificar (U.A.E.) según sea el uso residencial o turístico, debiendo plantearse una actuación unitaria y conjunta con la edificación preexistente, donde queden resueltos los aspectos de rehabilitación ambiental, tales como acabados de fachada, tratamiento de cubierta, adecuación estética y adecentamiento en general; los problemas de integración en el medio y el paisaje, tales como volúmenes inadecuados e impactantes; y por último, los problemas funcionales, tales como el estrangulamiento de vías públicas. En todos los supuestos cuando se dé dicha problemática, en el cómputo de la superficie máxima construida se incluirá la correspondiente a la edificación existente que se amplíe. Cuando se trate de viviendas tradicionales de valor ambiental y/o arquitectónico, se estará a lo dispuesto en el artículo 66.8 del TRLotc-Lenac.
7. En el caso de viviendas existentes en el asentamiento rural que no reúnan las condiciones de retranqueos, altura u otros, será de aplicación en función de las situaciones particulares, cualquiera de los regímenes recogidos en la ‘Disposición Transitoria Única del Régimen aplicable a las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes’ de las presentes Normas.
8. En el caso de usos preexistentes en el asentamiento rural que queden recogidos como usos prohibidos según la nueva regulación establecida en el artículo 162 ‘Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR)’ de las Normas de Ordenación Estructural del presente PGO, estando en posesión de licencia o título habilitante, quedarán en situación de fuera de ordenación hasta el cese de la actividad o cambio de titular. Las edificaciones vinculadas a estos usos, se atenderán

a lo dispuesto en cualquiera de los regímenes recogidos en la ‘Disposición Transitoria Única del Régimen aplicable a las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes’ de las presentes Normas.

9. El espacio rústico (EA), según se define en el artículo 78 ‘Estándares generales para uso turístico en Suelo Rústico’ de la Normativa de Ordenación Estructural del presente PGO será sea cual sea el uso a implantar en un asentamiento rural:

$$EA \geq 0,25 \cdot Sp$$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación (U.A.E. / U.A.E.T.)

EA = superficie de espacio agrario (U.A.E. / U.A.E.T.)

Artículo 82. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación Asentamiento (RAR)

1. Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 m) respecto a los linderos.
2. La edificación podrá adosarse a otra por uno de sus linderos laterales, siempre que cada una de las U.A.E. cumplan con la superficie mínima establecida, formen parte de un único proyecto arquitectónico y cumplan con el resto de las separaciones mínimas a linderos establecidas en este artículo.
3. Se entiende por camino estructurante a la vía o camino de referencia recogidos en los planos de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales y que pertenecen a la red viaria agrícola.
4. Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán los establecidos, en cada caso, y no serán nunca inferiores a cinco (5,00 m.) medidos desde la fachada hasta el borde de la vía o camino estructurante. Las edificaciones deberán localizarse lo más próximas al viario, dentro de las limitaciones de retranqueos mínimos anteriores.
5. En dos unidades aptas para la edificación (U.A.E.) contiguas, podrán admitirse situaciones de adosamiento hasta un máximo de dos viviendas o unidades alojativas no hoteleras, una por cada U.A.E., y también las que pudieran resultar de rehabilitación patrimonial, condicionado a la presentación de un proyecto conjunto. Quedarán exceptuadas de estas limitaciones las situaciones preexistentes.
6. Se prohíben los edificios de vivienda colectiva y las agrupaciones de viviendas en hilera, salvo el adosamiento indicado en el número anterior.

Artículo 83. Número de viviendas por unidad apta para la edificación en Asentamiento rural (RAR)

Se establece una (1) vivienda por unidad apta para la edificación.

SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL (RAR)

Artículo 84. Condiciones de ocupación y de edificabilidad en Asentamiento rural (RAR)

1. En los Asentamientos Rurales la ocupación máxima se establece en función la unidad apta para la edificación y según la siguiente tabla:

Asentamiento Rural	Tipología edificatoria	U.A.E.	Ocupación Uso Residencial	U.A.E.T.	Ocupación Uso Turístico
RAR 1 - Los Herreros	BD ₅₀₀	500 m ²	36%	500 m ² s	58 %
RAR 2 - Los Castros	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 3 - Los Machines	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 4 - Lomo Los Machos	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 5 - Las Tierras	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 6 - El Barranquito	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 7 - La Verada	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 8 - Don Pedro	BD ₅₀₀	500 m ²	36%	500 m ² s	58 %
RAR 9 - Roque Faro	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 10 - La Mata	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 11 - Llano Negro	BD ₅₀₀	500 m ²	36%	500 m ² s	58 %
RAR 12 - Hoya Grande I	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 13 - Hoya Grande II	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 14 - Hoya Grande III	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 15 - El Castillo	BD ₅₀₀	500 m ²	36%	500 m ² s	58 %
RAR 16 - La Tricias	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 17 - Cueva de Agua	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %

2. La superficie máxima edificable para uso residencial exclusivo, para una U.A.E. en Asentamiento Rural, cuando no coexista con el uso de turismo, será de 180 m² construidos para el intervalo de U.A.E. entre 500 m² y 900 m².

En caso de U.A.E. con superficie mayor a 900 m² la superficie máxima edificable para uso residencial, cuando no coexista con el uso turístico, se establece una edificabilidad neta de 0,30 m²c/m²s, y una superficie máxima edificable de 300 m².

3. La superficie máxima edificable para uso turístico, para una U.A.E.T. en Asentamiento Rural, se calcula en función de la norma 17.2.a) del PTETLP con un máximo de 290 m².

En caso de U.A.E.T. con superficie mayor a 500 m², la superficie máxima edificable para uso turístico, cuando coexista con el uso residencial, se calcula en proporción al número de plazas alojativas, de acuerdo a lo establecido en las Norma 13 y Norma 17.2.b) del PTETLP.

4. Las distintas categorías del uso de equipamientos se regulan según lo establecido para cada una de ellas en el Capítulo III 'Uso de Equipamientos' del Título Tercero 'Condiciones Generales de los Usos' de las presentes Normas.
5. Cuando en el Asentamiento Rural coexistan varios usos admitidos, cada uso deberá cumplir con la U.A.E. recogida como mínima y establecida en la regulación de cada uno de dichos usos.
6. Cuando en el Asentamiento Rural coexistan varios usos admitidos, la superficie máxima edificable no podrá superar la superficie máxima propia de cualquiera de los usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.
7. En suelo rústico de asentamiento rural (RAR) no se admite la introducción del uso de equipamientos en parcelas que no estén zonificadas como tales en los planos de ordenación pormenorizada.
8. Se prohíbe la coexistencia del uso de equipamientos con el uso residencial, turístico, de actividades económicas o primarios no extractivos.
9. El uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento se limita al preexistente, prohibiéndose su ampliación.
10. El uso de actividades económicas, terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería, se limita al preexistente, prohibiéndose su ampliación.
11. El uso primario no extractivo en la categoría de ganadero estabulado se prohíbe en el asentamiento rural, quedando las instalaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación (en el régimen que corresponda) hasta la finalización de la actividad o cambio de titular, prohibiéndose su ampliación.
12. Cuando en la misma U.A.E. con superficie comprendida entre 500 m² y 900 m² coexistan el uso residencial con el uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II preexistente; uso de actividades económicas, terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería preexistentes y con el uso primario no extractivo estabulado preexistente, la superficie máxima edificable sobre rasante será de 230 m², siendo la superficie máxima edificable para el uso residencial de 180 m².

En caso de U.A.E. con superficie mayor a 900 m², cuando coexista el uso residencial con el uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II preexistente; uso de actividades económicas, terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería preexistentes y con el uso primario no extractivo estabulado preexistente, se establece una edificabilidad neta de 0,35 m²c/m²s, y una superficie máxima edificable sobre rasante será de 350 m² siendo la superficie máxima edificable para el uso residencial la establecida en el apartado 2 anterior.

13. Cuando en la misma U.A.E.T. coexistan el uso turístico con el uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II preexistente; uso de

actividades económicas, terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería preexistentes y con el uso primario no extractivo estabulado preexistente, la superficie máxima edificable sobre rasante será de 290 m².

En caso de U.A.E.T. con superficie mayor a 500 m², cuando coexista el uso turístico con el uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II preexistente; uso de actividades económicas, terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería preexistentes y con el uso primario no extractivo estabulado preexistente, la superficie máxima edificable sobre rasante será la establecida en el apartado 3 anterior.

14. Cuando en la misma U.A.E. con superficie comprendida entre 500 m² y 900 m² coexistan el uso residencial con el uso de actividades económicas, terciarios en la categoría de oficinas, la superficie máxima edificable sobre rasante será de 230 m², no pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los dos usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

En caso de U.A.E. con superficie mayor a 900 m², cuando coexista el uso residencial con el uso de actividades económicas, terciarios en la categoría de oficinas, se establece una edificabilidad neta de 0,35 m²c/m²s, y una superficie máxima edificable sobre rasante será de 350 m², siendo la superficie máxima edificable para el uso residencial la establecida en el apartado 2 anterior.

15. Cuando en la misma U.A.E.T. coexistan el uso turístico con el uso de actividades económicas, terciarios en la categoría de oficinas, la superficie máxima edificable sobre rasante será de 290 m², no pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los dos usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

En caso de U.A.E.T. con superficie mayor a 500 m², cuando coexista el uso turístico con el uso de actividades económicas, terciarios en la categoría de oficinas, la superficie máxima edificable sobre rasante será la establecida en el apartado 3 anterior y no pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los dos usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

16. Se permiten sótanos y semisótanos, cuya superficie no computará a efectos de edificabilidad, excepto si en alguna de sus fachadas, la altura de la cara superior del forjado de planta baja es superior a 1,20 m., en cuyo caso contabilizará el 100% de la superficie edificada en el sótano o semisótano. El acceso a estos volúmenes bajo rasante, habrá de realizarse en todo caso mediante rampa atrincherada de una anchura no superior a 4 metros, situándose preferentemente en la parte exterior que mejor se integre.
17. Se permiten los garajes en planta semisótano y planta baja.
18. Los cuerpos salientes de porches, galerías abiertas exteriores y balcones computan al 50 % a efectos de la determinación de la superficie edificable máxima.

Artículo 85. Condiciones de altura en Asentamiento rural (RAR)

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, fijándose el número de plantas y la altura máxima permitida de acuerdo al siguiente cuadro:

Asentamientos Rurales	Nº de plantas	Unidades Métricas	
		Altura de cornisa (a cara superior de forjado)	Altura de cumbrera
RAR	Una planta (2p)	Siete metros (7,00 m)	Ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.)

2. Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas respecto a la rasante natural.
3. La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.
4. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la ordenación pormenorizada para la regulación de las condiciones generales de la edificación' de las presentes Normas.

Artículo 86. Medidas para el mantenimiento de las características de los asentamientos rurales (RAR)

En concordancia con lo establecido en las Directrices de Ordenación General (DOG) 63.1, y de acuerdo al artículo 63.3 del TRLOTcyENC, para mantener las características singulares y el carácter tradicional de los mismos se establecen las siguientes medidas:

- a) La concepción volumétrica y arquitectónica de estas edificaciones habrá de realizarse, desde los principios de fragmentación de volúmenes y tratamiento adecuado de las cubiertas, de modo tal, que no resulte discordante con el ambiente rural donde se inserte.
- b) Las edificaciones deberán presentar fachadas con acabados típicos del lugar en que se emplacen.
- c) El proyecto de edificación ordenará el entorno, incluyendo tratamiento del suelo y plantaciones u otras obras necesarias para el acondicionamiento y adecuación paisajística del espacio exterior.
- d) Se prohíben los aplacados cerámicos en el exterior de las edificaciones.

- e) Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.
- f) Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra natural, o estar revestidos de piedra de mampostería.
- g) Las nuevas edificaciones se integrarán en el entorno en que se emplacen potenciando la componente espacial y visual de los conjuntos edificados.

Artículo 87. Cuadro Resumen de las Condiciones Particulares de la Edificación y de los usos en Asentamientos Rurales (RAR)

1. Cuadro resumen de las condiciones particulares de la edificación en asentamientos rurales

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m²	U.A.E.T. Uso Turístico m²	N. DE VIVIENDA POR U.A.E.	LONGITUD MIN. LINDERO FRONTAL EN U.A.E. (1)	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL (4)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (2)	ALTURA		CUBIERTA (3)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST- TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
																Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAR 1	Los Herreros	25.223	21	2	6	500	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₅₀₀	36% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	5	1	26	3	15
RAR 2	Los Castros	43.910	28	1	3	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	7	1	35	2	10
RAR 3	Los Machines	60.273	38	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	10	2	48	2	15
RAR 4	Lomo Los Machos	23.718	18	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	1	1	19	1	3
RAR 5	Las Tierras	51.647	26	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	5	1	31	1	10
RAR 6	El Barranquito	24.161	18	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	5	1	23	1	6
RAR 7	La Verada	23.446	21	1	3	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	5	1	26	2	10

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m²	U.A.E.T. Uso Turístico m²	N. DE VIVIENDA POR U.A.E.	LONGITUD MIN. LINDERO FRONTAL EN U.A.E. (1)	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL (4)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (2)	ALTURA		CUBIERTA (3)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST- TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
																Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAR 8	Don Pedro	19.671	19	0	0	500	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₅₀₀	36% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	3	1	22	1	6
RAR 9	Roque Faro	54.047	30	3	9	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	8	1	38	4	20
RAR 10	La Mata	34.336	13	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	3	1	16	1	9
RAR 11	Llano Negro	45.207	26	1	3	500	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₅₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	7	2	33	3	15
RAR 12	Hoya Grande I	17.544	11	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	3	1	14	1	6
RAR 13	Hoya Grande II	53.232	22	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	6	0	28	0	0
RAR 14	Hoya Grande III	28.578	15	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	4	0	19	0	0

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m²	U.A.E.T. Uso Turístico m²	N. DE VIVIENDA POR U.A.E.	LONGITUD MIN. LINDERO FRONTAL EN U.A.E. (1)	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL (4)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (2)	ALTURA		CUBIERTA (3)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST- TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
																Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAR 15	El Castillo	25.493	16	2	6	500	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₅₀₀	36% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a línderos y 5 m. a borde de camino	4	1	20	3	11
RAR 16	Las Tricias	215.692	112	12	36	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a línderos y 5 m. a borde de camino	17	3	129	15	60
RAR 17	Cueva de Agua	47.865	37	1	3	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m²	290,00 m²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a línderos y 5 m. a borde de camino	4	1	41	2	12

U.A.E. Unidad Apta para la Edificación Uso Residencial / **U.A.E.T.** Unidad Apta para la Edificación Uso Turístico

(1) Las parcelas que queden englobadas en el interior de los asentamientos rurales que incumplan el frente mínimo, podrán ser edificables cuando reúnan las condiciones establecidas en el apartado 1.d) del artículo 79 'Asentamiento rural. Cirterios de colmatación en Asentamiento Rural (RAR)' de las presentes Normas.

(2) La superficie edificable en unidad apta para edificación con uso turístico se obtiene a partir de **Sp = 60 m²s x P** de acuerdo con la **el artículo 8.4.f).1) de la Ley 6/2002**. El número máximo de plazas alojativas a implantar en la U.A.E.T. es de P = 500m² / 60 m² p = 8,33 plazas.
La superficie edificable será igual o mayor de **20 m²** y menor o igual a **35 m²** por plaza alojativa: **20 P ≥ Se ≤ 35 P** como recoge la **Norma 17.2.a) del PTETLP**. La superficie edificable calculada conforme a la fórmula anterior, será la máxima que tendría la UAET cuando se trate de un uso mixto de turismo y vivienda.
Sp = superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (U.A.E.T.)
P = plazas alojativas a implantar en la U.A.E.

(3) En los **establecimientos alojativos turísticos**, la cubierta será inclinada con módulos preferentemente a cuatro aguas, y acabado con teja cerámica curva color oscuro, pudiendo combinarse con un máximo del 25% de la ocupación con cubierta plana, según la Disposición Adicional Única del Documento de Aprobación Definitiva del PIOLP (BOC nº 67 de viernes 1 de abril de 2011) por la que es de aplicación para estos casos la **Norma 18 del PTETLP**

(4) Superficie construida para U.A.E. comprendidas entre 500 m² y 900 m². En caso de U.A.E. con superficie mayor a 900 m² la superficie máxima edificable para uso residencial, cuando no coexista con el uso turístico, se establece una edificabilidad neta de 0,30 m²c/m²s, y una superficie máxima edificable de 300 m².

2. Cuadro resumen de las condiciones particulares de los usos en asentamiento rural

		Uso Residencial	Uso Turístico	Uso de Equipamientos			Uso de Actividades Económicas - Productivos, Logísticos y de Almacenamiento		Uso de Actividades Económicas - Terciarios			Usos Ganaderos Estabulados
				DOC / SAN / ASI / CUL / S / REL / AP (2)	Deportivos Abiertos	Deportivos Cerrado	Categoría I	Categoría II	Comercio Minorista	Hostelería	Oficinas	
U.A.E. / U.A.E.T. / Sup. Parcela		Sp = 500 m² Sp = 600 m²	Sp = 500 m²	No se determina superficie de parcela mínima para estos usos de equipamientos	No se determina superficie de parcela mínima para estos usos de equipamientos	No se determina superficie de parcela mínima para estos usos de equipamientos	(3)	(3)	(3)	(3)	Sp = 500 m² Sp = 600 m²	(3) / (5)
Tipología		Vivienda unifamiliar en Asentamiento Rural (BD)	Modalidad Hotelera (Hotel Rural) y Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	Edificación Abierta (EA)	Edificación Abierta (EA)	Edificación Abierta (EA)	---	---	---	---	Según artículo 138 'Condiciones del uso de oficinas (OF)' de las Normas de Ordenación Estructural	---
Ocupación	BD 500	36%	58%	---	10%	60%	---	---	---	---	---	---
	BD 600	30%										
Superficie edificable máxima sobre rasante		180 m² (15)	290 m² (16)	1,20 m²c/m²s	0,20 m²c/m²s	0,60 m²c/m²s	(4)	(4)	(4)	(4)	180 m²	(5)
Superficie edificable máxima cuando coexista con el uso residencial		---	290 m² (16)	Prohibido	Prohibido	Prohibido	230 m² / 350 m² (6) / (9) / (17)	230 m² / 350 m² (6) / (9) / (17)	230 m² / 350 m² (6) / (9) / (17)	230 m² / 350 m² (6) / (9) / (17)	230 m² / 350 m² (8) / (17)	230 m² / 350 m² (7) / (9) / (15)
Superficie edificable máxima cuando coexista con el uso turístico		180 m² (15)	---	Prohibido	Prohibido	Prohibido	290 m² (6) / (10) / (16)	290 m² (6) / (10) / (16)	290 m² (6) / (10) / (16)	290 m² (6) / (10) / (16)	290 m² (10) / (16)	290 m² (7) / (10) / (16)
Sótanos / Semisótanos		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	---	---	---	---	Sí	---
Número de Plantas		2	2	2	2	2	---	---	---	---	2	---
Altura	Plana (cara superior forjado) (1)	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,50 m.	8,00 m.	---	---	---	---	7,00 m	---
	Inclinada (altura de cumbrera) (1)	8,50 m	8,50 m	8,50 m	10,50 m.	12,00 m.	---	---	---	---	8,50 m	---
Retranqueos (mínimos)	Borde de Caminos	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	---	---	---	---	5,00 m.	---
	Linderos	3,00 m.	3,00 m.	3,00 m.	3,00 m.	3,00 m.	---	---	---	---	3,00 m.	---
Longitud mínima frente parcela para constituir U.A.E.		12,00 m.	12,00 m.	12,00 m.	12,00 m.	15,00 m.	---	---	---	---	12,00 m.	---
Posición respecto a eje de camino		Entre 5 m. y 35 m.	Entre 5 m. y 35 m.	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(1) En caso de que se admitan los sótanos/semiótanos esta altura se incrementa en 1,20 m. (2) Usos: Docente (DOC) / Sanitarios-Asistencial (SAN) (ASI) / Sociocultural (CUL) (S) / Religioso (REL) / Otros Servicios Públicos (AP) (3) Limitado al existente. Recogidos en el Plano I.08 'Usos de las actividades económicas y usos primarios no extractivos' del presente PGO. (4) El uso de actividades económicas (productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II y terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería) se limita a los preexistentes. Se prohíbe su ampliación. (5) El uso primario no extractivo en la categoría de ganadero estabulado se prohíbe en el asentamiento rural, quedando las instalaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación (en el régimen que corresponda) hasta la finalización de la actividad o cambio de titular, prohibiéndose su ampliación. (6) El uso de actividades económicas (productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II y terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería) se limita a los existentes, prohibiéndose su ampliación. El uso residencial no puede superar la superficie máxima asignada a éste. (7) El uso primario no extractivo en la categoría de ganadero estabulado se prohíbe en el asentamiento rural, quedando las instalaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación (en el régimen que corresponda) hasta la finalización de la actividad o cambio de titular, prohibiéndose su ampliación. El uso residencial/turístico no puede superar la superficie máxima asignada a éste. (8) No pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los dos usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total. (9) Cuando en el Asentamiento Rural coexistan varios usos con el uso residencial (a excepción del uso turístico) la superficie sobre rasante máxima edificable será de 230 m², siendo la superficie máxima edificable para el uso residencial de 180 m². (10) Cuando en el Asentamiento Rural coexista el uso turístico con cualquier otro uso admitido, la superficie sobre rasante máxima edificable será de 290 m². No pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total. (11) Se puede ampliar la superficie a 30 m² o 50 m² según lo establecido en el artículo 57 'Condiciones específicas para los cuartos de aperos' de las Normas de Ordenación Estructural del presente PGO. (12) En el caso de que existan o se propongan otras edificaciones no se admiten los cuartos de aperos, salvo si la edificación existente tiene uso residencial legalmente establecido, pudiendo, en ese caso, ejecutarse la construcción de los mismos. (13) Se puede ampliar la superficie hasta 200 m² según lo establecido en el artículo 58 'Condiciones específicas para las bodegas artesanales' de las Normas de Ordenación Estructural del presente PGO. (14) La construcción de bodegas artesanales en zonas de cultivo excluye otras edificaciones (15) En caso de parcelas con superficie mayor a la U.A.E. la superficie máxima edificable sobre rasante para uso residencial, cuando no coexista con el uso turístico, se calcula en proporción al tamaño de la parcela, partiendo de la proporcionalidad máxima de 180 m² construidos en 900 m² de suelo, estableciéndose una edificabilidad neta de 0,30 m²c/m²s, y una superficie máxima construida de 300 m². (16) En caso de U.A.E.T. con superficie mayor a 500 m², la superficie máxima edificable para uso turístico, cuando coexista con el uso residencial, se calcula en proporción al número de plazas alojativas, de acuerdo a lo establecido en las Norma 13 y Norma 17.2.b) del PTETLP. (17) En caso de parcelas con superficie mayor a la U.A.E. en la que coexistan varios usos con el uso residencial (a excepción del uso turístico) se establece una edificabilidad neta de 0,35 m²c/m²s, y una superficie máxima edificable sobre rasante de 350 m², estableciéndose para el uso residencial una edificabilidad neta de 0,30 m²c/m²s, y una superficie máxima construida de 300 m².												

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

Artículo 88. Definición, ámbito y usos de la edificación Industrial (IN)

1. Esta tipología edificatoria se define porque los planos de fachada exteriores se sitúan separados del frente y lindero posterior, dando como resultado una fachada continua a vía o espacio público, y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología
2. Este tipo edificatorio se aplicará en las parcelas que se determinen con este uso principal en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **IN**.
3. La admisibilidad de usos para esta tipología edificatoria será el derivado de la aplicación de lo dispuesto en la Sección 1ª 'Productivos, Logísticos y de Almacenamiento' del capítulo VI 'Uso de Actividades Económicas' del Título Noveno 'Condiciones Generales de los Usos en Suelo Rústico' de las normas de ordenación estructural del presente PGO, sin perjuicio de la aplicación de la legislación sectorial vigente y del planeamiento territorial correspondiente, así como de lo que se determine en el planeamiento parcial o especial que desarrolle el presente PGO.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, se atenderán las siguientes consideraciones básicas:

a) Uso principal:

- Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I, II y III.

b) Usos compatibles complementarios.

Se admite la implantación de los siguientes usos:

- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario, en la categoría de oficinas.
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario, en la categoría de comercio minorista (local comercial pequeño, mediano o grande, galería comercial, almacén comercial no especializado y comercio especializado).
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario, en la categoría de hostelería (kioskos, bares y cafeterías).

La superficie destinada a estos usos compatibles autorizables podrá alcanzar una superficie construida máxima de un veinte por ciento (20%) respecto de la superficie construida total que se ejecute.

c) Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en apartados anteriores.

SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

Artículo 89. Condiciones de la parcela de la Edificación Industrial (IN)

1. Se establece para la edificación Industrial una parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300 m²) en la que se pueda inscribir un círculo de diez metros (10,00 m) de diámetro; además, la longitud del lindero frontal será igual o superior a siete metros (7,00 m).
2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela residual definida en 'Anexo I de la ordenación pormenorizada para la regulación de las condiciones generales de la edificación' de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 90. Posición de la edificación en la parcela (IN)

1. El plano de fachada de la edificación Industrial o nave se separará al menos cinco metros (5,00 m) respecto al frente y el lindero posterior.
2. No se establece separación de la edificación respecto a los linderos laterales, debiéndose ejecutar la edificación con los muros medianeros sobre dichos linderos, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

Artículo 91. Condiciones de ocupación y edificabilidad de la Edificación Industrial (IN)

1. La ocupación y la edificabilidad de la edificación Industrial serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y altura máxima permitida en la parcela calificada como IN.
2. Si se dispone de edificio administrativo, éste deberá estar situado en el frontal de la parcela, ocupando la totalidad de la fachada frontal, y adosado al edificio o nave que complementa. Se ha de mantener la separación al frente que se establece en el artículo anterior, con una profundidad máxima de diez metros (10,00 m), garantizando la correcta iluminación y ventilación, establecida en 1/8 de la superficie útil de la pieza habitable.

Artículo 92. Condiciones de altura de la Edificación Industrial (IN)

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación Industrial se medirá con respecto a la rasante oficial.
2. El número de plantas de la edificación será de dos (2) sobre la rasante en el edificio administrativo con una altura máxima de once metros (11,00 m.), y de una (1) planta en la nave destinada al uso principal con una altura máxima de nueve metros (9,00 m.); todo ello referido a cara inferior de forjado.

3. Bajo la rasante se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación'. En el semisótano se podrán ubicar piezas habitables siempre que cumplan con las condiciones de ventilación e iluminación establecidas en el artículo anterior.
4. La cubierta será plana e intransitable, no permitiéndose el uso de la misma para almacenamiento de ningún tipo. En su caso, los antepechos de protección de cubiertas planas tendrán como máximo una altura de cuarenta centímetros (40 cm).
5. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el Anexo de las "Condiciones generales de la edificación". En casos justificados y en función de la industria a instalar, se podrá permitir sobrepasar esta altura con elementos puntuales propios de la industria (como silos, chimeneas, depósitos...).

Artículo 93. Superficie libre de parcela de la Edificación Industrial (IN)

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los espacios necesarios para los accesos.
2. Se podrá destinar a aparcamientos o a jardinería, prohibiéndose el almacenamiento de materiales y vertidos de desperdicios o cualquier otro uso que pueda dañar la imagen ambiental.

TÍTULO QUINTO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 94. Instrumentos de Planeamiento de desarrollo

La ordenación urbanística pormenorizada contenida en el PGO se desarrollará a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle en los ámbitos y sectores, o manzanas, que así se determinen, y según las condiciones que se establezcan en cada caso.

Artículo 95. Planes Parciales de Ordenación

1. Objeto:

Son Planes Parciales los instrumentos de ordenación urbanística que tiene por objeto la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de determinados Sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado, en desarrollo de las determinaciones del presente PGO.

2. Contenido:

De conformidad con la legalidad vigente la Ordenación Pormenorizada comprenderá todas aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

- a) Destino Urbanístico preciso del suelo.
- b) Edificabilidad de los terrenos y construcciones.
- c) Características de las Parcelas.
- d) Alineaciones y Rasantes
- e) Reservas de Dotaciones y Equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural del presente PGO.

3. Límites:

En todo caso los Planes Parciales deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TR Lotc-Lenac, así como las especificadas en las Fichas correspondientes a los sectores del Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

- 4. Las condiciones particulares determinadas por este PGO, ya sean de carácter estructural o pormenorizado, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores de estos suelos urbanizables, se especifican en las fichas del Anexo "*Fichero de Ámbitos urbanísticos y de Gestión*" anteriormente citado.

5. En el caso de los sectores ZSI-50.1 y ZSI-50.2 coincidentes con el área especializada definida en el Plan Insular como Área Especializada Agroganadera 15 – San Antonio del Monte, el Plan Parcial correspondiente deberá desarrollar las condiciones particulares incluidas en las respectivas fichas de ordenación, incluidas en el Fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión del presente PGO.
6. El PGO del término municipal de Garafía incorpora los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado que quedan recogidos en la correspondiente ficha del Fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión. Dichos sectores son:

SECTORES	PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN	NUCLEO
ZSI-50.1	PP 1	Área Especializada 15 - Agroganadera de San Antonio del Monte	San Antonio del Monte
ZSI-50.2	PP 2	Área Especializada 15 - Agroganadera de San Antonio del Monte	San Antonio del Monte
ZSI-50.3	PP 3	Silba (Santo Domingo)	Santo Domingo

7. Las condiciones particulares determinadas por este PGO, ya sean de carácter estructural o pormenorizada, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores de estos suelos urbanizables, se especifican en las fichas del Anexo “Fichero de Ámbitos urbanísticos y de Gestión” anteriormente citado.
8. Los Planes parciales que ordenen suelo para actividades productivas analizarán las consecuencias que puedan tener las concentraciones de actividades sobre la calidad atmosférica, interviniendo con los instrumentos que le son propios para evitar que dichas concentraciones contribuyan a elevar los valores de inmisión por encima de lo establecido, todo ello de conformidad con el artículo 40.8 de las Normas del Plan Insular de Ordenación.
9. Los Planes parciales deberán cumplir las siguientes medidas:
 - a) Medidas aplicables a suelo urbanizable:
 1. En tanto no se desarrolle, el suelo urbanizable conservará los usos rurales previos. Sólo se admitirán las edificaciones o las actuaciones en edificaciones existentes en los casos expresamente admitidos por el Plan General. Los proyectos que los desarrollen deberán justificar la relación paisajística de la edificación con el núcleo urbano.
 2. En cuanto se proceda a su urbanización se atenderá a las mismas condiciones descritas en los casos anteriores en lo que se refiere al límite urbano. Los Planes Parciales deberán justificar la integración paisajística del conjunto y, en particular, la de los límites con el suelo rústico y la conexión paisajística con el suelo urbano.

- b) Medidas aplicables a aquellas áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico o ambiental:
1. Se considerarán áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico o ambiental aquellas que se sitúen a menos de 500 metros de la costa o los ámbitos de especial valor ambiental incluidos en zonas A y Ba PORN.
 2. En estos casos, el planeamiento pormenorizado de estas áreas deberá atender a las siguientes condiciones:
 - Previsión de áreas de transición entre las áreas urbanizadas y el suelo rústico. Estas áreas se incluirán preferentemente en la categoría de espacio libre público.
 - Valoración de los impactos visuales con previsión de las medidas concretas adoptadas para minimizarlas, tales como adaptación topográfica o plantaciones, entre otras.
 - Valoración de los posibles impactos ambientales en el entorno, con previsión y justificación de las medidas adoptadas para evitarlos, tales como la creación de áreas de transición, con especial regulación de los usos y de la preservación de las condiciones naturales o ambientales.

Artículo 96. Planes Especiales de Ordenación

1. Objetivo:

Son Planes Especiales los que desarrollan y complementan las determinaciones para los sectores así delimitados en el PGO.

Su finalidad y objetivos así como su formulación se contienen en las Fichas correspondientes a los ámbitos urbanísticos del Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, y cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.

2. Ámbito:

- a) La ordenación de elementos o aspectos específicos de aquellos ámbitos especialmente determinados a tal efecto por el presente PGO.
- b) Sin perjuicio de lo dicho anteriormente podrán formularse Planes Especiales en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados por el presente PGO, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, además de los establecidos por cualquier instrumento de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

3. Determinaciones:

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente PGO, o aquellas otras que específicamente determine la legislación vigente, el Plan Insular o los instrumentos citados en el punto 2.b).

En el caso de los ámbitos definidos en el Plan Insular como áreas especializadas, los Planes Especiales correspondientes deberán desarrollar las condiciones particulares incluidas en las fichas del Plan Insular relativas a los respectivos ámbitos objeto de ordenación, así como las condiciones y determinaciones que incluya la ficha correspondiente del Fichero de ámbitos urbanísticos del presente PGO.

4. Limitaciones:

En general los Planes Especiales no podrán sustituir al presente PGO en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrán clasificar suelo.

Excepcionalmente, y mediante resolución motivada, podrán modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del presente PGO sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TR Lotc-Lenac.

5. El PGO del término municipal de Garafía delimita los siguientes ámbitos sujetos a Planes Especiales:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN		SISTEMA GENERAL	CATEGORÍA DE SUELO
PESG-50.1 San Antonio del Monte	Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL 50.1) - Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 9 (Parque de San Antonio del Monte)	SG-EL	RPI-E
PESG-50.2 Llano Negro	Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Servicios (SG-SC 50.2) - Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 7 – Llano Negro	SG-SC	RPI-E
PEP-49.1 Santo Domingo	Plan Especial de Protección del Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCIC) de Santo Domingo	---	SUCIC
PE-50.1 Las Tricias	Plan Especial “Parque Cultural de Buracas”	---	RPN / RPC / RPP / RPA / RPI-E

Artículo 97. Estudios de Detalle

1. Objeto:

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del PGO y de los Plan Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.

2. Determinaciones:

Completar o reajustar las siguientes:

- a) Alineaciones y rasantes.
- b) Volúmenes.

3. Límites:

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TR Lotc-Lenac, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f) Establecer nuevas ordenanzas.

Artículo 98. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo

1. En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales y Planes Especiales, se deberá estar a lo dispuesto en la presente Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada en relación a los Usos que se pretendan implantar; a lo establecido en el Título Tercero 'Condiciones generales de los usos'; y a lo establecido en el Título Cuarto 'Condiciones de la edificación: tipologías edificatorias'.
2. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, es función que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación, de acuerdo a las presentes Normas.

3. En el caso concreto de los Planes Parciales, deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el/los usos pormenorizados, y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. De igual modo los Planes Parciales respetarán la estructura y terminología de los usos que en esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano se cuente con un nivel de regulación homogéneo.
4. No obstante, lo expresado en el número anterior, dentro de su ámbito, las figuras de planeamiento de desarrollo, con carácter excepcional y justificación suficiente, podrán establecer nuevos grupos de usos compatibles si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos en estas Normas. Así mismo, podrán introducir justificadamente una mayor concreción de los usos pormenorizados específicos o desarrollar la clasificación de un determinado grupo de usos ante la necesidad de contar con una regulación más detallada de los mismos, siempre que esto no desvirtúe la estructura sistemática planteada en el presente Plan General.
5. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar este PGO en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas en el TR Lotc-Lenac y en los reglamentos vigentes en la materia, y las que de forma específica se fijan en este Capítulo, en el resto de la normativa del PGO y en las Ordenanzas Municipales de aplicación.
6. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector, en la que se incluye la superficie de los sistemas generales adscritos al mismo, en su caso, aunque en la misma no deberá computarse la superficie de dominio público existente a efectos del cálculo del aprovechamiento medio del sector.

Artículo 99. Criterios generales para el desarrollo de la ordenación pormenorizada

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este PGO y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de esta Normativa, así como en las Ordenanzas Municipales que la desarrollan, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo los siguientes criterios básicos.
 - a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
 - b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.

- c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. El tratamiento podrá consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.
- d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
- e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
- g) El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada de los sectores ZSI-50.1 San Antonio del Monte, ZSI-50.2 San Antonio del Monte y ZSI-50.3 Silba deberán determinar que en al menos un veinte por ciento (20%) del total de la superficie destinada al uso principal, presenten unas dimensiones que no superen los 300 m², de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Artículo 100. Condiciones generales de la red viaria

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen esta Normativa y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.
2. Los sectores de suelo Urbanizable que linden con una carretera de titularidad insular deberán evitar el acceso al sector por la misma siempre que exista una calle o viario municipal que permita el citado acceso.
3. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.

4. La red viaria rodada tendrá la sección mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles y en ningún caso será inferior a diez metros (10,00 m).
5. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario y lo establecido al respecto en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Artículo 101. Dotación de Aparcamientos

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan esta Normativa para cada uso y tipología.
2. El conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100m²) construidos.
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.

Artículo 102. Reserva de suelo para Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecerán las superficies mínimas para Dotaciones, Equipamientos y espacios libres públicos de carácter local. El suelo de las Dotaciones y los espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, y su superficie mínima, junto con la destinada a Equipamientos, responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.
2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores o ámbitos de suelo urbano donde no se determina un destino dotacional específico de tales terrenos. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales o comunitarios que se contiene en esta Normativa.
3. En los sectores de suelo urbanizable la superficie destinada a Dotaciones Públicas locales deberá cumplir las reservas mínimas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito. La concreción del uso dotacional o comunitario se realizará atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.
4. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.

Artículo 103. Condiciones para la concreción del aprovechamiento urbanístico

1. De acuerdo con el Art. 60.1 del TRLOTENC, el PGO establecerá el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias asignadas, y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viario, zonas verdes y demás dotaciones.
2. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico global y medio de los ámbitos y sectores, en desarrollo de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en base a la justificación de los coeficientes de ponderación establecidos en el apartado 5.6.2 de la Memoria de Ordenación de este PGO, se establecen las siguientes cuestiones previas:
 - a) Índices o **coeficientes de edificabilidad bruta de sectores** y ámbitos, que se especifican en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

b) Coeficientes De Tipología (Ct)

Se establecen los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Coeficiente de Tipología Edificatoria	€/ m ²	Ct
Edificación Deportivo abierto	30,59	0,05
Nave almacenamiento >10m en Edificación Industrial	581,18	0,95
Edificación Cerrada	611,77	1,00
Edificación Abierta alineada a vial	703,54	1,15
Edificación Abierta	795,30	1,30
Edificación Ciudad Jardín	954,36	1,56

c) Coeficientes De Uso (Cu)

Los coeficientes de uso resultante son los que se exponen en la siguiente tabla:

Coeficiente de Uso	€/ m ²	Cu
Uso Residencial	611,77	1,00
Uso de Actividades Económicas - Terciarios - Oficinas	611,77	1,00
Uso de Actividades Económicas - Terciarios - Hostelería y Comercio Minorista	672,95	1,10
Actividades Económicas - Productivos, Logísticos y de Almacenamiento (Categorías II y III)	611,77	1,00
Uso Turístico (modalidad hotelera, categoría 5 estrellas)	734,12	1,20
Uso Turístico (modalidad hotelera, categoría 4 estrellas)	672,95	1,10
Usos de Equipamientos (Privados)	489,42	0,80

d) Coeficientes De Intensidad (Ci)

Los coeficientes de intensidad resultantes se exponen en la siguiente tabla:

Densidad Viv/ha	Ci
Densidad de < 25 viv/Ha	1,80
Densidad entre 25-30 viv/Ha	1,50
Densidad entre 30-35 viv/Ha	1,29
Densidad entre 35-40 viv/Ha	1,13
Densidad entre 40-45 viv/Ha	1,00
Densidad entre 45-52 viv/Ha	0,87
Densidad entre 52-60 viv/Ha	0,75
Densidad entre 60-62 viv/Ha	0,73
Densidad entre 62-67 viv/Ha	0,67
Densidad de > 70 viv/Ha	0,67

e) Coeficiente de Régimen de Protección (Crp)

Los coeficientes de Régimen de Protección resultantes se exponen en la siguiente tabla:

Tipo	Crp
Viviendas sometidas a Regímenes de Protección Pública	0,80
Viviendas No sometidas a Regímenes de Protección Pública	1,00

f) Coeficiente De Situación (Cs)

Se exponen en la siguiente tabla los coeficientes de situación resultantes:

Ref.	Área Territorial	Cs
1	Litoral	1,10
2	Interior	1,00

g) El **Coeficiente de Homogeneización (CH)** se determinará por la ponderación resultante de aplicar los distintos coeficientes anteriormente establecidos:

$$CH = Ct \times Cu \times Ci \times Crp \times Cs$$

3. Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico asignable a cada sector y ámbito se obtiene de la siguiente manera:

a) Se calcula la superficie edificable total (**SE**) del sector o ámbito, producto de la superficie del mismo (**St**) por el coeficiente de edificabilidad bruta (**E m²/m²**) del sector o ámbito.

$$SE = St \times E \text{ m}^2/\text{m}^2$$

- b) Se asigna para cada uso y tipología edificatoria (áreas diferenciadas) un porcentaje de esta superficie edificable total, obteniendo varias superficies edificables (**SE1, SE2,....**)
- c) Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área diferenciada multiplicando la superficie edificable asignada a cada una de ellas (**SE1, SE2,....**) por el coeficiente de homogeneización (**CH**), expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (**Uda**).

$$Ap_1 = SE_1 \times CH_1 = Uda$$

- d) El aprovechamiento urbanístico (**AU**) global de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado lo constituirá la suma de los aprovechamientos (**Ap**) que correspondan a todas las áreas diferenciadas en él incluidas, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (**Uda**).

$$AU = Ap_1 + Ap_2 + Ap_3 + Ap_4 \dots = Uda$$

Según lo establecido en la legislación urbanística vigente, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de parcelas edificables y urbanizadas precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector o ámbito. No obstante, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento del valor correspondiente, de acuerdo a las condiciones, requisitos y limitaciones establecidas en la legislación vigente y a lo expresado al respecto en las Normas de ordenación estructural del presente PGO.

- 4. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico global por su superficie total, incluida la de los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (Uda/m²).

Para el caso de los sectores en suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico medio no podrá diferir entre ellos en más del 15%.

- 5. En el fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión se especifica el aprovechamiento urbanístico global o total y el aprovechamiento urbanístico medio para cada uno de los ámbitos o unidades de actuación del suelo urbano no consolidado y sectores.

CAPÍTULO II. GESTION URBANÍSTICA

Artículo 104. Ámbitos de referencia para la gestión y ejecución del planeamiento

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución del presente PGO las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en Asentamientos Rurales, en su caso, y los sectores de suelo urbanizable, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Igualmente se consideran ámbitos de referencia para la ejecución del planeamiento, y en su caso para la actividad de gestión que resulte precisa, las actuaciones que deban llevarse a cabo en suelo urbano consolidado para completar la ejecución del planeamiento según la ordenación pormenorizada determinada en este PGO, de conformidad con lo establecido al respecto en el Reglamento de gestión y ejecución del planeamiento de Canarias y a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 105. Unidades de Actuación

1. De conformidad con el Anexo del TR Lotc-Lenac se considera Unidad de Actuación (UA) la superficie de suelo debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización y cuantos gastos correspondan de acuerdo a la legislación aplicable.
2. Las Unidades de Actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado, en su caso, se delimitan conforme a los requisitos y para cualquiera de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
3. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, en su caso, las unidades de actuación que se delimiten podrán ser discontinuas, cuando ello facilite la ejecución del planeamiento y siempre que se garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas de la ordenación entre los propietarios afectados.
4. La alteración de las delimitaciones de las Unidades de actuación establecidas por este PGO requerirá la modificación del presente PGO. No obstante, los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar ajustes puntuales en su delimitación que no supongan una variación del 5 por ciento de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local.
5. Sólo se admitirán los reajustes mencionados cuando ello facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán

justificarse suficientemente en los instrumentos de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación del mismo.

6. La delimitación de la UA como ámbito de gestión coloca a los terrenos incluidos en su ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria de conformidad con el Artículo 84.4. de TR Lotc-Lenac, y sin perjuicio de los supuestos admitidos para la edificación y urbanización simultánea.
7. En el PGO se han delimitado las siguientes unidades de actuación en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	ÁMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ² s
UA 1	SUNC 49-1	Santo Domingo	25.116
UA 2	SUNC 49-2	Santo Domingo	26.081

Artículo 106. Ámbitos de gestión en suelo urbanizable

1. Los Sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria en la ficha correspondiente, se consideran en sí mismos y a todos los efectos como unidades de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente las determinaciones de gestión aplicables en cada caso.
2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del sector que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el artículo anterior.

Artículo 107. Sistemas de Ejecución

1. Los sectores y unidades de actuación se gestionarán por el sistema de ejecución pública por cooperación, según se determina expresamente con respecto a los diferentes sectores o ámbitos, aportándose en cada caso la justificación concreta de optar por aplicar la excepción a la regla general de establecimiento preferente del sistema de ejecución privada contenida en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes del Fichero de ámbitos urbanísticos y de acuerdo a lo expresado en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
2. Los sistemas de ejecución privada legalmente establecidos son los siguientes: Sistema de Concierto, Sistema de Compensación y Sistema de Ejecución empresarial.
3. Los sistemas de ejecución pública legalmente establecidos son los siguientes: Sistema de Cooperación, Sistema de Expropiación y Sistema de Ejecución forzosa, aunque éste se aplica únicamente en caso de incumplimiento en el desarrollo de un sistema de ejecución privada.

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

Artículo 108. Establecimiento y aplicación del sistema de Ejecución privada

1. No obstante lo expresado en el artículo anterior, para el supuesto de que pueda alterarse la determinación del sistema de ejecución, en los supuestos contemplados legalmente y de acuerdo al procedimiento previsto para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en el presente artículo se aportan las determinaciones pertinentes sobre los sistemas de ejecución privada.
2. Los sistemas de ejecución privada legalmente establecidos son los siguientes: Sistema de Concierto, Sistema de Compensación y Sistema de Ejecución empresarial.
3. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la atribución de la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector o una unidad de actuación a la iniciativa particular y, preferentemente, a los propietarios de los terrenos, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
4. En la ficha correspondiente a los sectores o unidades de actuación cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privada, no se determina el concreto sistema de ejecución privada al tener que establecerse a través del procedimiento regulado al efecto y previa presentación a trámite de una Iniciativa de ejecución privada, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística.
5. La iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada podrá ser presentada a trámite por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el sector o unidad de actuación, de acuerdo a las condiciones y requisitos establecidos para ello en los artículos 58 y siguientes del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. Transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la ordenación que le dé cobertura, podrá tramitar la Iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de ejecución empresarial cualquier persona, aunque no sea propietaria del suelo, siempre que cumpla con los requisitos expresados en el citado reglamento. Para admitir a trámite las iniciativas de ejecución privada y las alternativas que en su caso se presenten, las propuestas deberán incluir los contenidos sustantivos y documentales requeridos por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario.
6. La determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará por el Ayuntamiento a través de los procedimientos y de acuerdo a las reglas establecidas por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario.
7. No podrá determinarse el concreto sistema de ejecución privada sin adjudicar la actividad de gestión y ejecución del sector o unidad de actuación a alguno de los sujetos que intervengan en el procedimiento correspondiente.

Artículo 109. Aplicación del Sistema de ejecución pública por Cooperación

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria gratuita y sufragan los gastos de gestión y ejecución, siendo la Administración actuante la que ejecuta las obras de urbanización, salvo el supuesto de propietario único regulado en este mismo artículo, procediéndose a la reparcelación de los terrenos a través del instrumento de gestión pertinente para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución del mismo, salvo que se declare innecesaria la reparcelación de conformidad con los supuestos y el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el sector o unidad de actuación a través del pertinente Proyecto de Reparcelación, y de acuerdo a la regulación contenida en los artículos 102 a 112 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. La totalidad de los gastos de gestión y ejecución serán a cargo de los propietarios afectados, salvo en el supuesto regulado en el artículo 107 del citado reglamento, siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.
3. En los casos en que resulte posible, el Proyecto de Reparcelación se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento.
4. Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que los propietarios puedan presentar propuestas de reparcelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.
5. La Administración actuante podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto, siempre que sea necesario conforme al interés general y se garantice el acceso rodado y su posterior integración al desarrollo futuro de la ordenación prevista, debiendo en todo caso acordarse de conformidad con los procedimientos previstos en la legislación aplicable.
6. Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico de gestión por cooperación, aprobado previa información pública de veinte días, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y en la restante legislación urbanística aplicable.

Artículo 110. Operaciones de Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto instrumentalizar la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regularizar las fincas existentes adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en suelo apto para la edificación el aprovechamiento establecido por el planeamiento, incluido el que corresponda

al Ayuntamiento. Dicho objeto podrá limitarse a cualquiera de las anteriores finalidades e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.

2. Para llevar a cabo lo anterior, el Proyecto de Reparcelación, o el instrumento de gestión requerido según el sistema establecido, determina la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un ámbito, sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los que deban ser beneficiarios, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable.
3. Los Proyectos de Reparcelación y los restantes instrumentos de gestión contendrán las determinaciones y documentación establecida en la legislación urbanística aplicable, o, en su caso, en este Plan General, según su objeto y finalidad, así como lo que resulte necesario para su inscripción registral.

Artículo 111. Organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento

1. Las actuaciones de gestión y de ejecución material de la ordenación prevista en el planeamiento se sujetarán a las prioridades y plazos indicados en las fichas sobre cada una de ellas incluidas en el Fichero de ámbitos urbanísticos y a lo expresado en el Programa de Actuación de este PGO, sin perjuicio de atender las prioridades determinadas en su caso por el Programa de Actuación del Plan Insular para las actuaciones previstas en dicho instrumento.
2. De acuerdo a lo indicado en el número anterior, los plazos máximos a cumplir en el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable son los expresados: respecto a la tramitación de los instrumentos de ordenación, en su caso, y de los instrumentos de gestión urbanística, en las respectivas fichas que se incluyen en el Fichero de ámbitos urbanísticos; y respecto a su ejecución material, según lo expresado en los números siguientes del presente artículo o bien en el Programa de Actuación del presente PGO.
3. El plazo máximo para presentar a trámite el correspondiente Plan Parcial de Ordenación en sectores de suelo urbanizable no ordenado y la pertinente Iniciativa de ejecución privada, con todos sus documentos e instrumentos, será de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor del PGO, salvo que en la ficha correspondiente se fije un plazo distinto de acuerdo al Programa de Actuación.
4. El plazo máximo para presentar a trámite el instrumento de gestión o, en su caso, la Iniciativa de ejecución privada, con todos los documentos e instrumentos, para el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado ordenado y en suelo urbanizable ordenado, será de cuatro años contados desde la entrada en vigor del PGO, salvo que en la ficha correspondiente se fije un plazo distinto de acuerdo al Programa de Actuación.
5. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, el plazo máximo será de dos años contados

desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

6. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento, el plazo máximo será de dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar dentro del año siguiente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.
7. Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en sectores o unidades de actuación, el plazo será de cuatro años contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente o de la aprobación del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización en el caso del sistema de ejecución pública por cooperación, salvo que la legislación urbanística determine para ello mayores plazos, en cuyo caso se aplicarán éstos.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 112. Parcelaciones y Segregaciones Urbanísticas

1. Se considera parcelación toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo.
2. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguientes prohibiciones:
 - a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
 - b) En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola.
3. Se considera parcelación urbanística la segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso indivisible los terrenos siguientes:
 - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente PGO, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
4. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, establecidas en el presente PGO.

Con carácter previo a la licencia municipal estos actos requerirán informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

5. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.
6. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

7. Toda edificación y/o construcción estará indisolublemente vinculada a una parcela o unidad apta para la edificación, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
8. La segregación de parcelas o unidad apta para la edificación en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el Plan General, ya consumida por construcciones. Será posible la segregación en el caso de que la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable.
9. Para que una parcela sea segregable, las parcelas que de cómo resultado deberán tener acceso en las condiciones que para ello se establecen en la presente Normativa Urbanística y no podrán ser de superficie inferior a la mínima.

Artículo 113. Derecho a edificar

El derecho a edificar en un terreno se obtiene mediante la oportuna licencia municipal, estando condicionado por la clasificación y calificación urbanísticas del área en que se encuentre, y el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística.

No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en esta Normativa Urbanística y en las legislaciones urbanísticas y sectoriales de aplicación, aun cuando tengan la condición de solar.

Artículo 114. Requisitos para simultanear las obras de urbanización y de edificación

1. La ejecución del presente PGO, tendrá lugar de la siguiente manera:
 - a) En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los establecidos en el artículo 17 ‘Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios’ del Capítulo IV ‘Determinaciones generales de régimen urbanístico’ del Título Segundo “Clasificación, Categorización del Suelo y Ámbitos Urbanísticos”, de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural del presente PGO.

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, y además se deberá cumplir con lo siguiente:

- 1) Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.

- 2) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitida en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde.
- 3) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no ocupar ni utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

- b) En suelo Urbano No Consolidado, dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (UA) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por el presente PGO.

Cuando la ejecución se realice mediante Unidades de Actuación (UA), la edificación tendrá lugar en los términos del sistema establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

- c) En el suelo Urbanizable y en suelo Rústico, en todo caso, de conformidad con el artículo 63, apartados 1.c) y 4, del TR Lotc-Lenac, y en el Urbanizable Sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

2. En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares, incluidas en una unidad de actuación se requiere:
 - a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
 - b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme al Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se

aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias esta Ley y las presentes normas, para simultanear aquéllas y las de edificación.

A este respecto, en el suelo Urbano No Consolidado en el que hayan sido delimitadas Unidades de Actuación de conformidad con lo establecido en el punto anterior, se podrá solicitar licencia de edificación antes de que las parcelas adquieran la condición de solar, cuando concurran los siguientes requisitos:

- a) Que hubiera ganado firmeza, en vía administrativa, el acto administrativo de aprobación del proyecto de reparcelación.
 - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la consideración de solar.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
3. No se permitirá la ocupación de las edificaciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y redes de alcantarillado.

Artículo 115. La actividad de ejecución en suelo urbano consolidado

En el Suelo urbano consolidado, el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en el planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada, y de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

Artículo 116. Adaptación de las parcelas a la ordenación en suelo urbano consolidado

Cuando el desarrollo de la actividad de ejecución de la ordenación prevista en suelo urbano consolidado requiriese la adaptación jurídica del contenido del derecho de propiedad del suelo y de su ejercicio y titularidad al régimen urbanístico y a las determinaciones establecidas en este PGO, se llevarán a cabo las siguientes operaciones urbanísticas con el carácter de condición suspensiva para el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación:

- a) En el caso de que se requiera únicamente la regularización de linderos de la parcela, se procederá a la normalización de fincas de acuerdo a lo establecido en el artículo 46.4 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
- b) Si se precisa la división de parcelas, deberá obtenerse la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación o segregación.

- c) Cuando se trate de una actuación que afecta a varias parcelas y su rectificación pueda compensarse económicamente, se procederá a la reparcelación económica regulada en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Artículo 117. Actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar

En suelo urbano consolidado, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar; incluso cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendiente a lo largo de todo el perímetro de la parcela, cuando ello fuera exigible y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente.

Artículo 118. Ejecución de los Sistemas Generales

1. El suelo necesario para los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrán y ejecutarán de la siguiente manera:
 - a) Adscripción o inclusión de los mismos en los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable según las determinaciones del presente PGO, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.
 - b) Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos o incluidos de conformidad con la letra anterior, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, o a través de convenio urbanístico. Las obras correspondientes a estos sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias. El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente PGO.
2. La ordenación de los Sistemas Generales se establecerá bien directamente por este PGO o bien mediante su remisión a Plan Especial de Ordenación. En el Anexo 'Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión' y en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada se establecen las condiciones para la ordenación de los distintos sistemas generales bien mediante Plan Especial de ordenación, o bien mediante la definición de las determinaciones relativas al uso, edificabilidad y disposición de volúmenes para su ordenación directa por este PGO.
3. La ejecución material de los sistemas generales se llevará a cabo mediante Proyectos de ejecución de sistemas, salvo cuando basten al efecto proyectos de obra pública ordinarios.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales de ordenación que los ordenan y definen aquéllos, o las de este PGO cuando determine expresamente su directa ejecución mediante proyecto, por las características de los sistemas generales afectados.

4. La obtención total o parcial del suelo de Sistemas General de espacios Libres públicos podrá realizarse, previo convenio urbanístico y a través de los procedimientos oportunos, mediante la adjudicación de la concesión obra pública y explotación de la posible instalación que de aparcamientos subterráneos o de equipamientos comunitarios o usos complementarios que puedan ubicarse, respectivamente, en el subsuelo y en la superficie sobre rasante en la que se permitan tales usos complementarios y de equipamientos comunitarios.

En el caso de SG de espacios Libres públicos que admitan la utilización del subsuelo para aparcamiento, se podrá desarrollar lo anterior mediante la fórmula prevista para ello en la legislación aplicable. En tal supuesto, una vez se realice la oportuna división horizontal de la propiedad conformando el pertinente complejo inmobiliario, que incluirá la citada finca de suelo destinado a sistema general de espacio libre público y la finca del subsuelo destinado a aparcamiento de titularidad privada.

En el caso contemplado en el párrafo anterior, las condiciones específicas que debe recoger el título de constitución del complejo inmobiliario y de división horizontal de la propiedad son las que resulten de la aplicación de la normativa reguladora de esta materia.

Artículo 119. Ejecución de los sistemas locales y Dotaciones públicas

1. El suelo necesario, para las dotaciones previstas por el presente PGO se obtendrá de la siguiente manera:
 - a) Cuando se sitúen en suelo urbano no consolidado por la urbanización o Suelo Urbanizable sectorizado, de acuerdo a las reservas de suelo establecidas en el artículo 36 del T.R. Lotc-Lenac o a las determinadas en el instrumento de ordenación urbanística que establezca su ordenación pormenorizada (ya sea el presente PGO o Plan Parcial), mediante su cesión obligatoria y gratuita formalizada a través del instrumento de gestión correspondiente según el sistema de ejecución establecido.
 - b) Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de Unidades de Actuación, la actividad de ejecución de los sistemas locales de Dotaciones públicas se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y el suelo necesario se obtendrá de la siguiente forma:
 - 1) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - 2) Expropiación.
 - 3) Ocupación directa.

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. DEL RÉGIMEN APLICABLE A LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES

Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades preexistentes que al tiempo de la entrada en vigor del presente PGO resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán desde la entrada en vigor de la nueva regulación, en alguna de las siguientes situaciones legales:

1. A la situación legal de consolidación, le será de aplicación el siguiente régimen jurídico:
 - a) Se admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento. Respecto al uso, admitirá con carácter general las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. No se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación al inmueble. No obstante, el presente PGO define, con carácter específico, qué tipo de obras y usos podrán admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad. No se admitirá cambio de usos en edificaciones en régimen de fuera de ordenación en suelo rústico.
 - b) La demolición de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.
 - c) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.
2. A la situación legal de fuera de ordenación, le será de aplicación el siguiente régimen jurídico:
 - a) Las normas, en su caso, las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en el marco de unas y otras, el planeamiento de ordenación definirá el contenido de la situación legal de fuera de ordenación y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.

- b) En defecto de las normas y otras determinaciones del planeamiento previstas en el párrafo anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:
- 1º) Con carácter general, y mientras se mantenga su disconformidad con la ordenación, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
 - 2º) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.
- c) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en esta situación al derivar de infracciones urbanísticas contra las que, por transcurso de los plazos legalmente establecidos, no cabe reacción administrativa o judicial de ningún tipo para instar el restablecimiento de la legalidad, sólo podrán realizar las obras de reparación y conservación que sean absolutamente necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad mínimas, sin que en ningún caso tales obras supongan un incremento del valor expropiatorio.
- d) A los usos y actividades económicas preexistentes que, careciendo de título administrativo habilitante previo, no fuesen legalizables al amparo del nuevo plan, se les aplicará el régimen disciplinario que proceda para restaurar el orden jurídico perturbado.
3. Cuando la situación legal de consolidación se deba a que la disconformidad con la nueva ordenación consista en la previsión de la implantación de viales, espacios libres, sistemas generales, dotaciones o, en general, uso o servicios públicos, incluidos los equipamientos públicos, que requieran para su ejecución el ejercicio de la potestad expropiatoria, será aplicable el régimen previsto en el apartado 2.b) de la presente Disposición, con las siguientes matizaciones:
- a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación según la programación que contemple el propio plan.
 - b) No se admitirá ningún cambio de uso.
 - c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

4. Cuando las edificaciones, construcciones, instalaciones, usos y actividades se encuentren incluidas en zonas de dominio público, servidumbres o protección, conforme la regulación sectorial específica, será de aplicación además el régimen previsto expresamente en la legislación correspondiente.
5. El régimen de fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el *“Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos”*. Dichos edificios en ningún caso se entenderán disconformes con las condiciones reguladoras de la edificación, por lo que podrán efectuarse en los mismos los tipos de obras y las actuaciones previstas conforme a las normas específicas que les sean de aplicación según la regulación contenida en la Normativa del presente PGO.

ANEXO I DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1. CONDICIONES DE LA PARCELA

1.1. Parcela residual

Se considera parcela residual aquella cuya superficie es inferior a la mínima establecida por el PGO o incumpla con la longitud mínima de lindero frontal y cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito, al estar rodeada completamente por parcelas consolidadas por la edificación o por la vía pública y que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO u otra norma sectorial que le sea de aplicación.

A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

Podrán ser destinadas a uso residencial, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen ni se establezca para ellas un retranqueo a la vía pública distinto del regulado para las parcelas colindantes.

1.2. Parcelas de fachada inferior a la mínima en edificación cerrada

Se admiten parcelas de frente inferior a la mínima establecida cuando no exista posibilidad real de cumplir el requisito general de longitud mínima de fachada, por estar rodeada de parcelas ya consolidadas por la edificación y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas, o por imposibilidad de cumplir las condiciones de parcela mínima. En cualquier caso, cada unidad deberá contar con un frente mínimo de cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m.) libres.

2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

2.1. Superficie libre de parcela

Es el resto de la superficie de la parcela no ocupable por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo lo estipulado en la tipología edificatoria de aplicación o en la norma particular del planeamiento de desarrollo.

Cuando se destine obligatoriamente a la plantación de especies vegetales por la tipología edificatoria y en el porcentaje que la misma determine, la superficie libre de parcela deberá tratarse como zona ajardinada, debiendo existir al menos un árbol de porte por cada 20m², o una palmera cada 25 m² de superficie libre de parcela.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

3.1. Planta

Es toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio el PGO distingue las siguientes:

- a) Plantas bajo rasante. Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano.
- b) Plantas sobre rasante. Se incluyen en este apartado la planta baja, la entreplanta, plantas altas y plantas bajo cubierta.

Cada una de las plantas citadas en el punto anterior queda definida de la siguiente forma:

- c) Sótano:

Se entiende por planta sótano aquella en que al menos más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja del edificio; y en parcelas con topografía en ladera, en la profundidad establecida para los planos de nivelación de las plantas bajas en las tipologías edificatorias. En ningún caso la cara superior del forjado de techo superará 1,20 m sobre la rasante establecida para la medición de altura. No se permitirá la ventilación directa a vía pública.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable salvo indicación expresa en las tipologías edificatorias o en este anexo.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.).

- d) Semisótano:

Se entiende por planta semisótano aquella en que al menos más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida tiene el plano de su suelo a nivel inferior de la cota de referencia de la planta baja, y el plano de techo por encima de la cota de rasante establecida para la medición de altura.

La cara superior del forjado de techo no superará un metro y veinte centímetros (1,20 m.) sobre la rasante establecida para la medición de altura.

Se podrán instalar en planta semisótano piezas habitables, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, excepto indicación expresa en sentido contrario en las condiciones generales de los usos.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.).

e) Planta baja:

Se entiende por planta baja aquella en que al menos más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie tiene su suelo coincidente con la cota de referencia del edificio.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.), y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.). Excepcionalmente, en parcelas con uso principal de actividades económicas en la categoría de productivo, logístico y de almacenamiento la altura libre máxima se establece en cinco metros (5,00 m.).

f) Entreplanta:

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y se sitúe retranqueada de fachada al menos cinco metros (5,00 m.).

La altura libre de planta por encima y por debajo de la entreplanta será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m.) y de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) respectivamente.

g) Plantas altas:

Se entiende por plantas altas aquellas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre mínima de estas plantas se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.). En parcelas con uso principal de actividades económicas en la categoría de productivo, logístico y de almacenamiento, la altura libre máxima se establece en cinco metros (5,00 m.).

3.2. Cota de referencia para situar el plano de nivelación de la planta

Es la cota que sirve de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja, situado en la cara superior del forjado del suelo, y a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas.

La cota de referencia de planta baja se situará a un máximo de un metro y veinte centímetros (1,20 m.), medido desde la rasante establecida para la medición de altura cuando se permitan los semisótanos.

En una edificación o construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.

3.3. Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial

La medición de altura se realizará con referencia a la rasante oficial.

Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto a la rasante oficial no supere un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.), la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre las extremas.

Si la diferencia de niveles superara un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.), la fachada se dividirá en los tramos necesarios de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.), aplicando a cada uno de ellos la regla precitada.

En fachadas menores de veinte metros (20,00 m.) de longitud la altura se medirá en su punto medio, aunque se supere un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.) de desnivel entre los puntos extremos.

La altura en número de plantas se medirá en cada una de las cotas de referencia de la planta baja.

En caso de discrepancias entre ambas fórmulas de medición se optará por la que suponga mejor adecuación en el entorno, y en caso de igualdad de alternativas por la de menor altura.

Los semisótanos computarán en la medición de la altura en unidades métricas a línea de cornisa, aunque no en la de número de plantas.

En el caso de edificios en esquina con fachada a dos calles a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de este punto, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.

En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías, salvo indicación expresa en la tipología edificatoria.

3.4. Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial

La medición de altura se realizará con referencia a la rasante establecida en la Tipología edificatoria o normas del planeamiento de desarrollo, y deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada medida verticalmente.

La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja.

En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición se optará por la que suponga menor altura.

3.5. Edificaciones en ladera

En terrenos en ladera o pendiente superior al veinte por ciento (20%), que originen un desnivel superior a una (1) planta entre dos líneas de fachada, serán de aplicación los artículos referentes a las *“Condiciones de altura para edificaciones en ladera”* de las diferentes tipologías edificatorias.

3.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Sin perjuicio de lo dispuesto en las tipologías edificatorias o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima.

- a) Los antepechos de protección o pretilas de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m.), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.
- b) Las cajas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres metros (3,00 m.) de la línea de fachada, tanto interior como exterior. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio, excepto en tipologías de viviendas unifamiliares en las que quedan expresamente prohibidas.

- c) Las cajas de escaleras, cuando lleguen a la cubierta o azotea, no podrán situarse a una distancia inferior a tres metros (3,00 m.) de la línea de fachada en tipologías donde se sitúe sobre la alineación oficial. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) sobre la cubierta de la última planta permitida.
- d) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio cuando los factores técnicos así lo permitan.

El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada.

ANEXO II DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CONCEPTOS

El presente Anexo, comprensivo de los conceptos utilizados para regular las Condiciones Generales de la Edificación, tendrá la vigencia que determine la legislación sectorial, ambiental o urbanística jerárquicamente superior, o las Normas o Instrucciones técnicas de planeamiento que definan o concreten conceptos diferentes a los aquí estipulados.

1. DETERMINACIONES COMUNES

1.1. Definición

Las condiciones generales de la edificación son aquellas a las que ha de ajustarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

1.2. Clases de condiciones generales

La edificación cumplirá las condiciones referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones de posición en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Todas las edificaciones deberán cumplir con las condiciones de calidad e higiene, dotación y servicios, habitabilidad y seguridad contempladas en la legislación de general aplicación.

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en las obras en edificios existentes susceptibles de modificación, salvo indicación en las propias normas generales o en la regulación particular de la zona.

La edificación cumplirá, además de lo señalado en los párrafos anteriores, las condiciones del uso a que se destine el edificio o los locales, reguladas en Título Tercero 'Condiciones Generales de los Usos' de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada de este PGO.

En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo las condiciones que el Plan General establezca para cada zona.

En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

1.3. Manzana y unidad urbana equivalente

- Se entiende como **Manzana** la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todos sus lados.
- Se entiende como **Unidad Urbana Equivalente** la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

2. CONDICIONES DE LA PARCELA

2.1. Definición

Parcela: El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por el PGO, susceptible de ser soporte de aprovechamiento a todos los efectos conforme al citado Plan.

Solar: Se entiende por solar aquella parcela que reúne las características establecidas por el Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el TR Lotc-Lenac. La vía pavimentada por el que se genere el acceso podrá ser relativa a una parcela, manzana o unidad urbana equivalente.

Unida Apta para la Edificación: Unidad de suelo natural clasificado como rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial o por el PGO vinculado, a todos los efectos, a la edificación, construcciones e instalaciones permitidas, conforme a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

Finca: unidad de suelo, a los efectos del Registro de la Propiedad, referible a un solar, terreno o unidad apta para la edificación.

De ahora en adelante estos conceptos se denominarán parcela, estándose a su definición legal en cuanto los mismos se localice en suelo urbano y urbanizable o en suelo rústico.

2.2. Accesos

Comprenden los espacios habilitados para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servirán para establecer condiciones de accesibilidad a la parcela en condiciones adecuadas de utilización según el uso al que sirven. Su titularidad podrá ser pública o privada, mientras que el uso deberá ser público o abierto al uso público

A estos efectos, tendrán la consideración de accesos preexistentes, los grafiados en los correspondientes planos del presente PGO u oficiales, tales como Catastrales, Servidumbre de paso o caminos, existentes a la entrada en vigor del PGO.

2.3. Delimitación e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y en su defecto, en los planos catastrales.

2.4. Linderos

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o Unidad Apta para la Edificación y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente el que delimita la parcela con la vía, espacio libre público o acceso a que dé frente, y coincide con la alineación oficial representada en los planos de ordenación pormenorizada; lindero posterior el lindero opuesto al frontal; y linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, todos ellos tendrán consideración de lindero frontal o frente, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos, mediante un levantamiento topográfico.

2.5. Superficie de la parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

2.6. Parcela máxima

Es la superficie máxima y que no puede ser agregada a otra parcela, para que una parcela pueda ser edificable mediante un único proyecto, determinándose la misma en las diferentes tipologías edificatorias o planeamiento de desarrollo.

2.7. Parcela mínima

Es la superficie mínima e indivisible para que una parcela sea edificable, determinándose la misma en las diferentes tipologías edificatorias o planeamiento de desarrollo.

3. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA

3.1. Alineación oficial (exterior o pública)

Es la línea señalada por el planeamiento (PGO, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudio de Detalle) para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales, accesos o espacios libres públicos, de las parcelas y solares edificables.

3.2. Cambio de alineación

Es la línea señalada por el planeamiento sobre parcelas ya edificadas donde se propone un cambio del plano de fachada existente.

3.3. Plano de fachada

Es el plano vertical de la edificación trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que en su interior contiene todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos de la misma. Se establece sólo para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

Según su situación y relación con la parcela, los planos de fachadas de la edificación se dividen a su vez en plano de fachada exterior, plano de fachada medianera o muro medianero, y plano de fachada interior.

3.4. Plano de fachada exterior

Es el plano de fachada de la edificación que separa el interior de la edificación con la superficie libre de parcela o resto de parcela sin edificar, vía o espacio público. Los planos de fachada exterior forman la superficie envolvente de la edificación.

Los planos de fachada exteriores respecto a su relación con los linderos de la propia parcela anteriormente definidos se dividen en: plano de fachada frontal o principal, plano de fachada lateral y plano de fachada posterior.

3.5. Plano de fachada medianera o muro medianero

Es el plano de fachada de la edificación que se sitúa sobre los linderos laterales o posteriores de la parcela estando en contacto con las parcelas colindantes, pudiendo quedar unido a los planos de la fachada colindante que pudiera edificarse.

En los muros medianeros no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación, pero sí la apertura de patios.

3.6. Plano de fachada interior

Es el plano de fachada de la edificación situado dentro de la envolvente formada por los planos exteriores del edificio. Lo forman los planos de fachada de los patios y los que se producen por el escalonamiento de la edificación.

3.7. Línea de edificación

Es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al plan y tipologías edificatorias respectivamente. Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por la edificación, con excepción de los salientes permitidos en esta normativa. La línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a la alineación oficial, salvo indicación expresa de las tipologías edificatorias o señalada como tal línea de edificación en los planos de ordenación pormenorizada.

3.8. Retranqueo

Es la anchura del terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial o cualquier lindero de la parcela, u otro elemento de referencia que fije la tipología edificatoria. Puede darse como valor fijo o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

3.9. Separación a linderos

Es la distancia en cada punto del plano de fachada de la edificación con el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En los supuestos en que el PGO establezca distintos valores de la separación a los linderos laterales y al posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela se dificulte la identificación de éste último, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3.10. Separación entre edificios

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se habrá de cumplir cuando se estableciese en las tipologías edificatorias, tanto si las construcciones de referencia están en la misma parcela como si están en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida como mínimo aquella dimensión sobre cualquier línea recta que pase por él.

3.11. Fondo edificable

Es el parámetro que señala -cuantitativa y no gráficamente- la posición en la que debe situarse la fachada exterior o posterior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la línea de la edificación, medida perpendicularmente a ésta, o mediante la aplicación de la separación a linderos o retranqueos establecidos en las tipologías edificatorias.

4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

4.1. Superficie ocupada

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachadas exteriores, medianeras e interiores sobre el plano horizontal de las parcelas.

En las áreas en que se admitan patios de parcela la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La superficie ocupada será necesariamente igual o inferior a los parámetros de la superficie ocupable fijados por el presente PGO o por el planeamiento que las desarrolle.

4.2. Superficie ocupable

Superficie ocupable de la parcela es la susceptible de ser ocupada por la edificación.

La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y su coeficiente de ocupación.

Las plantas subterráneas de la edificación sólo podrán ocupar en el subsuelo la superficie ocupable determinada, siempre que no se diga lo contrario en la tipología edificatoria que le sea de aplicación.

4.3. Coeficiente de ocupación

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, excluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.

El coeficiente de ocupación viene establecido en las tipologías edificatorias y por las normas del planeamiento de desarrollo.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

5.1. Edificabilidad

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el PGO o los planes que lo desarrollen atribuyen a una parcela o terreno, configurado el valor de su derecho a edificar.

La edificabilidad vendrá determinada por:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, volumen y forma sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) Por una cantidad concreta.

En todo caso, a efectos de valoración o reparcelación, se tomará como valor de la edificabilidad el menor de los resultantes de los métodos de determinación.

5.2. Superficie edificable

Es el valor máximo total expresado en metros cuadrados (m^2) de la edificación que puede realizarse sobre una parcela o ámbito, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

5.3. Coeficiente de edificabilidad

Es el valor, expresado en m^2/m^2 , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de un ámbito o una parcela.

La determinación de este índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

5.4. Clases de edificabilidad

Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad.

- a) Coeficiente de Edificabilidad bruta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m^2 de superficie edificable sobre m^2 total de superficie de un ámbito o sector, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.
- b) Coeficiente de Edificabilidad neta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m^2 de superficie edificable sobre m^2 s de parcela, entendiendo por tal la superficie total de parcela,

excluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.

5.5. Superficie edificada total

Es la resultante de la sumatoria de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.

Salvo indicación expresa en sentido contrario, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:

- a) Todas las plantas transitables y techadas del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.
- b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
- c) Las terrazas interiores, balcones semiabiertos y los volados, con independencia de su saliente.
- d) Las construcciones secundarias sobre superficies libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada los siguientes:

- a) Los patios interiores, que no estén cubiertos.
- b) Los invernaderos, pajareras, cenadores y otras construcciones similares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables, siempre que se sitúen en la superficie ocupable.
- c) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.
- d) Las terrazas exteriores, los balcones abiertos y los entrantes de fachada.
- e) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.
- f) La superficie de planta bajo cubierta (definida en el punto 3.1 apartado f del 'Anexo I de la ordenación pormenorizada para la regulación de las condiciones generales de la edificación' de las presentes Normas), con independencia del uso a que se destine. Se exceptúa el caso de uso para vivienda, que computará completamente.
- g) Los sótanos y semisótanos.

5.6. Definición de superficies

Superficie construida por planta:

Es el valor medido, con los criterios indicados en el apartado anterior, de la superficie edificada en cada una de las plantas del edificio, a excepción de los sótanos y semisótanos que sí se considerará como superficie construida aunque no compute a efectos de edificabilidad.

Superficie útil de local o vivienda:

Se entiende por superficie útil de local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por sus tabiques delimitadores, excluyendo los elementos compartimentadores interiores, así como instalaciones, elementos estructurales y patios. Se incluirá la superficie neta de terrazas cubiertas, medida con arreglo a los criterios reflejados en anteriores párrafos.

Superficie construida de local o vivienda:

Es el resultado de añadir a la superficie útil la correspondiente a los elementos excluidos en ésta, es decir tabiques y cualquier otro existente dentro del ámbito definido por los tabiques delimitadores, incluso éstos. Se excluyen los patios si éstos no están cubiertos.

Superficie total de local o vivienda:

La resultante de añadir a la superficie construida definida en el párrafo anterior la parte proporcional de los elementos comunes del edificio (portal, escaleras, cuartos de contadores, cuartos de instalaciones, etc.).

6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

6.1. Rasante

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno a vía, o de una vía o cualquier otro que se determine a continuación.

6.2. Clases de Rasante

Se distinguen las siguientes:

- RASANTE OFICIAL: Es el perfil longitudinal del viario definido en la ordenación pormenorizada del PGO o por un documento de planeamiento de desarrollo. Si no viniera definida expresamente será el Ayuntamiento quien la señale.
- RASANTE NATURAL: Es la correspondiente al perfil natural del terreno, respecto a los linderos frontal y posterior, sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la intervención humana.

6.3. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio en unidades métricas, medida desde la rasante establecida para la medición de altura hasta cualquiera de los siguientes elementos, y que en función de ellos será:

- a) Altura de cornisa: Es la que se mide hasta la cara superior del forjado de la última planta.
- b) Altura de cumbrera: es la altura comprendida entre la cumbrera más alta del edificio y la cota de referencia.

6.4. Altura en número de plantas

Es el número de plantas sobre la cota de referencia que sitúa el plano de nivelación de la planta baja, excluida la planta bajo cubierta.

6.5. Altura máxima

Es la señalada por las tipologías edificatorias del PGO o por los planeamientos de desarrollo como valor límite de la altura de edificación.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición -número de plantas y unidades métricas- ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

6.6. Altura de piso y altura libre

Se entiende por altura de piso la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

La altura libre de todo tipo de elementos se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el punto más bajo de cualquier elemento situado en el techo (instalaciones, estructuras, falso techo, etc).

6.7. Altura a intradós

Es la distancia vertical medida entre la rasante y la cara inferior del forjado de la planta a la que se refiera la medición.

En Santa Cruz de La Palma, octubre de 2018



Fdo. Caro & Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.P.

DILIGENCIA.- Que extendiendo yo, la Secretaria-Acctal., para hacer constar que el presente bloque de documentos, sellados y numerados del 01 al 165, integran el Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía conteniendo las correcciones de observaciones efectuadas en el Acuerdo de COTMAC de fecha 30 de noviembre de 2016 y tomadas en conocimiento por el Pleno de la Corporación en sesión Extraordinaria de fecha **06 de mayo de 2019.**

Villa de Garafía a **07 de mayo de 2019.**

LA SECRETARIA-ACCTAL.,

Fdo.: Nieves Yolanda Pérez Lorenzo

