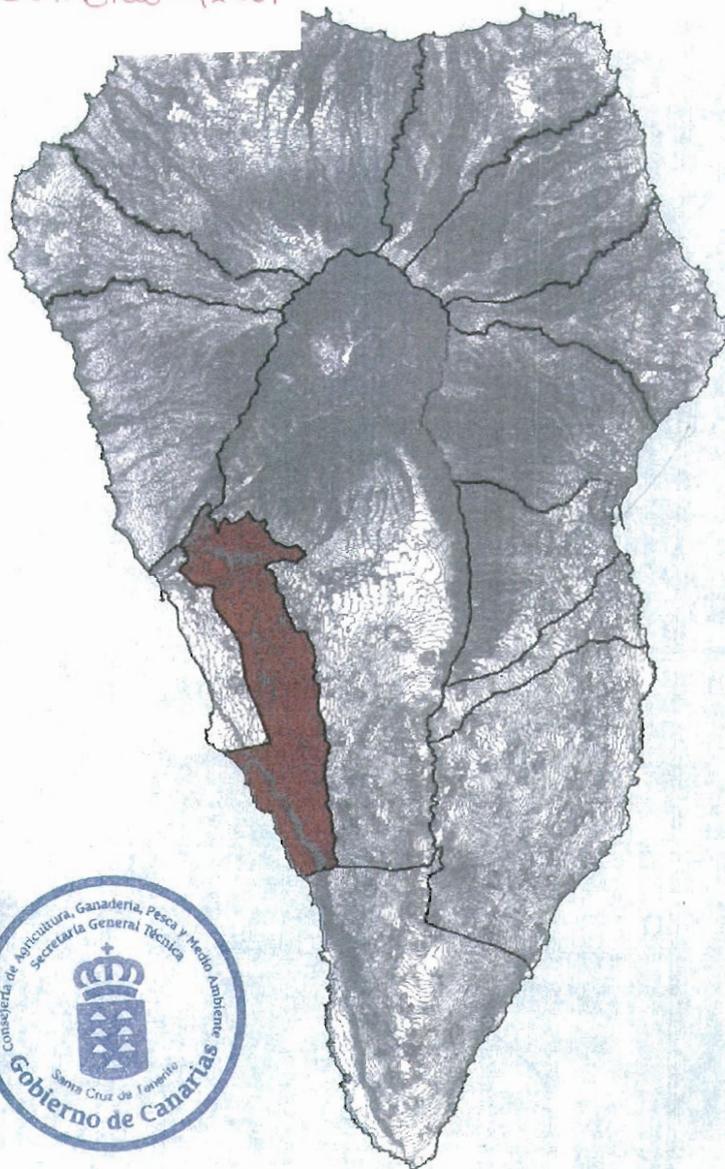


EXPEDIENTE: 2008/0500 (313)

FECHA DE ENTRADA: 02/05/11

Nº R.E.: 461535/A6MO-41267



MUNICIPIO DE LOS LLANOS DE ARIDANE  
ISLA DE LA PALMA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

**APROBACIÓN DEFINITIVA**

**ABR 2011**

DIRECTOR EQUIPO REDACTOR  
FELIX RODRIGUEZ DE LA CRUZ  
arquitecto

ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
NORMATIVA URBANÍSTICA

TOMO V





# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

## PLAN OPERATIVO

### APROBACIÓN DEFINITIVA

## NORMAS URBANÍSTICAS



## LOS LLANOS DE ARIDANE

ABRIL 2011

**DILIGENCIA:** Que se extiende para hacer constar que el presente expediente fue APROBADO DEFINITIVAMENTE Y DE FORMA PARCIAL mediante ACUERDO DE LA COTMAC DE 1/10/2010. Queda Suspendida la aprobación definitiva de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico de la zona de Puerto Naos denominados G3S2, G3S3 y G3S4 y toda aquella Normativa relacionada

En Santa Cruz de Tenerife, a 19 de mayo de 2011

La Secretaria de la COTMAC  
Belén Díaz Elías  
P. A. Demelza García Marichal



**DILIGENCIA:** Que se extiende para hacer constar que la COTMAC en sesión de 19/05/2011, acordó la RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL de presente documento del P.G.O. de los Llanos de Aridane, aprobado definitivamente de forma parcial por Acuerdo de la COTMAC de 1/10/2010, en el sentido de suprimir del artículo P51 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada (páginas 116 y 117) la columna de matriz de usos correspondiente al Asentamiento Rural denominado TJ2, y renombrar los Asentamientos Rurales TJ4 por TJ3 y TJ8 por TJ2

En Santa Cruz de Tenerife, a 19 de mayo de 2011

La Secretaria de la COTMAC  
Belén Díaz Elías  
P. A. Demelza García Marichal





**DILIGENCIA.-** Que extiende la Secretaria General de la Corporación, para hacer constar que el presente volumen corresponde al documento del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2010. Examinado el PGO por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) con fecha 1 de octubre de 2010 fue aprobado definitivamente y de modo parcial a reserva de subsanación de reparos.

Una vez efectuadas las modificaciones derivadas de dicho acuerdo, el Ayuntamiento Pleno ha tomado conocimiento del documento subsanado asumiendo su contenido, en sesión extraordinaria celebrada el día 12 de enero de 2011. A su vez se han apreciado deficiencias que reparadas en nuevo documento, el Ayuntamiento Pleno ha tomado conocimiento en sesión ordinaria celebrada el día 15 de abril de 2011.

El documento Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, debidamente corregido, ha sido elevado al órgano competente, con fecha 18 de abril de 2011, el cual procederá a su comprobación previa a la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva en el BOC.

El presente volumen anillado se denomina en la portada:

**TOMO V            ORDENACIÓN PORMENORIZADA**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Contiene las páginas foliadas y selladas desde: 1 a 221.

Se ha corregido error material en las páginas 116 y 117 del presente volumen, respecto del documento diligenciado con fecha 16 de abril de 2011.

Los Llanos de Aridane, 29 de abril de 2011.

LA SECRETARIA GENERAL,



## ORDENACIÓN PORMENORIZADA NORMATIVA URBANÍSTICA

### TITULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES GENERALES

Art.	P1	FORMULACIÓN .....	004
Art.	P2	OBJETIVOS .....	004
Art.	P3	MARCO LEGAL DE REFERENCIA .....	006
Art.	P4	VIGENCIA Y REVISIÓN .....	009
Art.	P5	OBLIGATORIEDAD Y EJECUCIÓN .....	009
Art.	P6	DOCUMENTOS Y SU INTERPRETACION .....	010
Art.	P7	DEFINICIÓN DE CONCEPTOS .....	010

### TITULO SEGUNDO

#### NORMAS GENERALES

##### Capítulo Primero: NORMAS GENERALES DE USO.

Art.	P8	USOS PORMENORIZADOS .....	015
Art.	P9	USO RESIDENCIAL .....	020
Art.	P10	USO TURÍSTICO .....	021
Art.	P11	USO INDUSTRIAL .....	024
Art.	P12	USO DE ESPACIOS LIBRES Y OTROS DE ESPARCIMIENTO.....	025
Art.	P13	USOS DEL SISTEMA DOTACIONAL .....	026
Art.	P14	USO COMERCIAL Y DE OFICINA .....	028
Art.	P15	USO DEL SISTEMA VIARIO .....	029
Art.	P16	USO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES .....	030
Art.	P17	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO .....	031

##### Capítulo Segundo: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Art.	P18	EL PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL .....	034
Art.	P19	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO .....	034
Art.	P20	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN .....	037
Art.	P21	SISTEMÁTICA APLICADA .....	039
Art.	P22	INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO .....	041
Art.	P23	EXCEPCIONES A LAS EXIGENCIAS LEGALES .....	042

##### Capítulo Tercero: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Art.	P24	GENERALIDADES .....	044
Art.	P25	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BÁSICA .....	044
Art.	P26	PARCELA EDIFICABLE .....	044
Art.	P27	ALTURA DE PLANTAS .....	045
Art.	P28	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN .....	045
Art.	P29	MEDICIÓN DE LA ALTURA REGULADORA .....	046
Art.	P30	CONSTRUCCIONES EN LA CUBIERTA .....	048
Art.	P31	EDIFICACIÓN ENTRE DOS ALINEACIONES OPUESTAS .....	050
Art.	P32	ESPACIOS NO EDIFICADOS .....	051
Art.	P33	ELEMENTOS ENTRANTES Y SALIENTES .....	053
Art.	P34	PATIOS .....	054
Art.	P35	CHAFLÁN .....	054
Art.	P36	TRATAMIENTO DE PARAMENTOS .....	055
Art.	P37	DISTANCIA ENTRE FACHADAS .....	055
Art.	P38	CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN AL ENTORNO. ....	055

### TITULO TERCERO

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### Capítulo Primero: CUESTIONES GENERALES.

Art.	P39	PARCELACIONES .....	058
------	-----	---------------------	-----

##### Capítulo Segundo: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Art.	P40	DESARROLLO EN SUELO URBANO .....	059
Art.	P41	DETERMINACIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO .....	063
Art.	P42	ZONA CON CALIFICACIÓN RESIDENCIAL .....	064
Art.	P43	ZONA CON CALIFICACIÓN DE USO TURÍSTICO .....	067
Art.	P44	ZONA INDUSTRIAL Y DE USOS TERCIARIOS .....	069
Art.	P45	ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO .....	072

Capítulo Tercero:	<b>RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO</b>		
Art. P46	DETERMINACIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL.....		073
Art. P47	NORMAS GENERALES .....		074
Art. P48	ESPECIFICACIONES PARTICULARES SOBRE USOS Y CONSTRUCCIONES .....		077
Art. P49	REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO DE TURISMO EN SUELO RÚSTICO .....		098
Art. P50	ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL TURISMO EN SUELO RÚSTICO .....		102
Art. P51	MATRIZ DE USOS .....		105
Art. P52	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL .....		122
Art. P53	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA .....		123
Art. P54	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL .....		124
Art. P55	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA .....		125
Art. P56	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA .....		126
Art. P57	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA .....		127
Art. P58	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS .....		127
Art. P59	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS .....		128
Art. P60	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL .....		137
Art. P61	RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....		138

**TITULO CUARTO**

**INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA**

Art. P62	DISCIPLINA URBANÍSTICA. GENERALIDADES .....		139
Art. P63	ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA .....		139
Art. P64	MODIFICACIÓN DE USO .....		139
Art. P65	CONTENIDO DE LAS LICENCIAS .....		140
Art. P66	SOLICITUD DE LICENCIA .....		140
Art. P67	COSTES DE URBANIZACIÓN .....		142
Art. P68	PLAZOS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS .....		143
Art. P69	COMIENZO DE LAS OBRAS .....		143

**TITULO QUINTO**

**PRESERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD**

Art. P70	RECURSOS NATURALES Y BIODIVERSIDAD .....		143
Art. P71	HÁBITATS NATURALES Y RED ECOLÓGICA EUROPEA NATURA 2000 .....		144

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**Primera.-**

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO...		150
---	--	-----

**Segunda.-**

SOBRE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DE USOS Y EDIFICACIONES.....		151
---	--	-----

**Tercera.-**

SOBRE IMPLANTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN EL NÚCLEO TURÍSTICO NTE-I. ....		152
---	--	-----

<b>ANEXO 1:</b> FICHERO DE ÁMBITOS Y SECTORES .....		153
---	--	-----

<b>ANEXO 2:</b> ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS .....		178
---	--	-----

<b>ANEXO 3:</b> SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO .....		202
--	--	-----

<b>ANEXO 4:</b> EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES .....		204
---	--	-----

<b>ANEXO 5:</b> ANEXO DE INDICADORES .....		213
--	--	-----



## TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

### Art. P1 FORMULACIÓN

El presente **Plan Operativo** del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane atiende a lo siguiente:

1. Define la ordenación urbanística y desarrolla la actividad de gestión y ejecución en la totalidad del término municipal, de conformidad con los fines establecidos en el artículo 6 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TROTEN), asimismo según lo previsto en el artículo 32 y artículo 33 de ese texto legal.
2. Se adapta al marco legal vigente y está subordinado a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y territorial, asimismo se supeditará a lo que establezca el planeamiento de los espacios naturales protegidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 del TROTEN.
3. Se ha formulado como **revisión** del planeamiento en vigor, **Plan General Modificado, instrumento aprobado definitivamente en sesión de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) de fecha 16 de junio de 1.987.**

El Plan General de Ordenación vigente se somete al proceso de adaptación íntegra al TROTEN, en virtud de la Disposición Transitoria segunda, apartado 1, adaptación que se realiza a través de **Revisión** de planeamiento, con plazo de aprobación antes del 15 de mayo de 2007; no obstante, de conformidad con el artículo 2 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (RPRO), y la Resolución de la Viceconsejería de Ordenación Territorial publicada en el BOC nº 184 de 15 de septiembre de 2008, se amplía el plazo hasta el 23 de junio de 2010 para la presentación del "documento completo y debidamente diligenciado" ante la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC). Formalización que se ha llevado a cabo y que ha concluido con la aprobación definitiva parcial en COTMAC de **01 de octubre de 2.010**, sin perjuicio de subsanación de deficiencias.

4. El presente Plan Operativo del Plan General de Ordenación se ajusta al planeamiento de los recursos naturales y territorial al tiempo de su formulación, en particular a las Directrices de Ordenación General de Canarias (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT), aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.

Asimismo, se adapta a las previsiones del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma (PTET), formulado en desarrollo de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, aprobado definitivamente de modo parcial, según Decreto 95/2007, de 8 de mayo, y Decreto 123/2008., de 27 de mayo.

### Art. P2 OBJETIVOS

1. Se respetarán cuantas determinaciones tengan relación con el modelo de ocupación y utilización del territorio que el Plan propone, desarrollando los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano, y atendiendo a las previsiones realizadas para el sistema dotacional, el sistema de espacios libres y el sistema viario y demás infraestructuras previstas.



La ordenación estructural establece un marco básico de regulación de usos del suelo, que deberá respetarse para conseguir que el modelo territorial y de desarrollo propuesto esté en equilibrio con el medio. Se garantizará la protección de los espacios agrarios y ganaderos. También se considera objetivo básico el cuidado del paisaje, por lo que se velará por cuantas determinaciones tengan incidencia sobre el mismo.

La actividad de ejecución, la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública, legitimadas a través de la ordenación urbanística pormenorizada, constituyen aspectos clave para llevar a término los objetivos el Plan.

2. Para el cumplimiento de la finalidad perseguida en el Plan, se desarrollan los propios objetivos del modelo municipal y otros criterios básicos formulados en el planeamiento territorial. Se fundamenta el modelo territorial, económico y social, en lo siguiente:

**a). Objetivos básicos:**

1. Conseguir un modelo territorial basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales.
2. Cuidar el objetivo fundamental que define el modelo local, que es la convivencia de los espacios económicos derivados del turismo y de la agricultura.
3. Respetar y mantener las señas de identidad que caracterizan al municipio.
4. Consolidar un sistema económico, con capacidad de desarrollo endógeno, que permita una distribución más equilibrada de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas locales.
5. Desarrollar un urbanismo sostenible, con propuestas innovadoras y con calidad arquitectónica.
6. Observar en todo momento el desarrollo previsto, tal que el análisis tendencial de su evolución mantenga el carácter sistémico del modelo.
7. Asumir el modelo turístico insular, incorporando el suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística, en equilibrio con el desarrollo convencional del litoral. Desarrollo de un modelo municipal que potencie el desarrollo agro-ganadero y la preservación del medio ambiente.
8. Implementar, a través del modelo local, el desarrollo de infraestructuras que favorezcan la movilidad interterritorial, a este respecto resultan elementos estructurantes a desarrollar, el túnel y puente sobre el barranco de Las Angustias y vía exterior al Llano de Argual, y el eje de conectividad litoral, Tajuya –Todoque.

**b). Criterios específicos:**

1. Mantener la estructuración y vertebración de la diversidad del territorio municipal, evitando cambios que induzcan al dominio del mismo por las infraestructuras.  
La infraestructura viaria, tanto en la mejora de la red existente, como la solución a determinados aspectos funcionales, es un objetivo del Plan desarrollado en sus determinaciones de ordenación.
2. Cuidar el desarrollo de los núcleos urbanos y de los asentamientos, como espacios para la residencia. Se impulsarán las medidas necesarias para dotarles de atractivo espacial y una complejización de usos.
3. Cuidar la integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, con permanente atención a la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.



4. Atender a los bienes de consumo colectivo, tales como la cultura, sanidad, educación, etc., es un objetivo que se materializa en la previsión de ciertas dotaciones que son clave para el reequilibrio territorial, tanto en continuar potenciando las estructuras urbanas, como en completar necesidades del sistema rural.

5. Preservar el espacio antrópico destinado en la ordenación a las actividades agrarias y ganaderas, como impulso de esas actividades del sector primario. Asimismo las infraestructuras ligadas al agua, tanto en almacenamiento como en conducción, deberán disponer del máximo apoyo, que impulse constantemente su puesta al día con las mejores técnicas y sistemas.
6. Propiciar la actividad comercial de los núcleos como sistemas complejos donde el comercio forme parte de su riqueza funcional.
7. Potenciar el sistema turístico tanto en completar la estructura litoral, como la dimensión del turismo imbricado en el medio rústico, y también el impulso que se le debe dar a los productos urbanos, en particular la necesidad de crear oferta cualificada en el casco de Los Llanos.
8. Los equipamientos relevantes, capaces de vertebrar el sistema insular, tienen especial importancia en la estructura municipal, debiendo materializarse al menos los siguientes: Auditorio, Museo Arqueológico, Parque Marítimo y Campo de Golf.
9. Impulsar la actividad industrial, en sus distintas escalas, con específica atención en el desarrollo de las previsiones de ordenación.
10. Potenciar el rol comarcal del municipio, fortaleciendo el comercio y los servicios, potenciando los atractivos para la fijación de residencia.

### Art. P3 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

La legislación estatal y autonómica, urbanística y territorial de referencia para la formación del Plan, aplicable a su desarrollo y ejecución, se relaciona a continuación con carácter enunciativo y con las siglas que utiliza la presente normativa, así como la distinción si la norma es Estatal o de la Comunidad Autónoma:

- E-Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. LS/07
- C-Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000. TROTEN
- C-Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.  

Directrices de Ordenación General	DOG
Directrices de Ordenación del Turismo	DOT
- E-Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad LPNB
- C-Decreto 183/2004: Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. RGEP
- C-Decreto 35/1995: Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento. Derogado por la Ley 6/2009 RCA
- C-Ley 6/2002: sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma. LEHGP



**C-Decreto 55/2006, de 9 de mayo:** Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

**RPRO**

C-Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Decreto 55/2006.

Este es el marco básico sobre ordenación del territorio y urbanismo en Canarias, además forman parte del marco legal otras normas de carácter sectorial o derivadas de competencias estatales. Son las siguientes:

- C-Ley 7/1995: de Ordenación del Turismo de Canarias. **LTUC**
  - C-Decreto 149/1986: De Ordenación de Establecimientos Hoteleros. **DOHO**
  - C-Decreto 23/1989: De Ordenación de Apartamentos Turísticos. **DATU**
  - C-Decreto 18/1998: de ..... turismo rural. **DTRU**
  - C-Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. **DRET**
  - C-Decreto 305/1996, de 23 de diciembre, sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos. **DSPI**
  - C-Decreto 39/1997, de 20 de marzo, por el que se modifica el Decreto 305/1996.
  - C-Ley 14/2003: de Puertos de Canarias. Modificada por Ley 5/2007. **LPUC**
  - C-Decreto 52/2005: Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias. **RPUC**
  - C-Ley 2/2003: de Vivienda de Canarias. **LVC**
  - C-Decreto 117/2006: sobre condiciones de habitabilidad. **DCH**
  - C-Ley 1/1998: de Régimen jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas. **LAC**
  - C-Ley 9/1991: de Carreteras de Canarias. **LCC**
  - C-Decreto 131/1995: Reglamento de Carreteras de Canarias. **RCC**
  - C-Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias. **LTC**
  - E-Ley 31/1988: sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias. **LCI**
  - C-Ley 4/1999: de Patrimonio Histórico de Canarias. **LPH**
  - E-Real Decreto 1346/1976: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. **TRLS/76**
  - E-Real Decreto 2159/1978: Reglamento de Planeamiento. **RPU**
  - E-Real Decreto Legislativo 1/1992: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. **TRLS/92**
- Preceptos vigentes después de la STC 61/1997 y de la Ley 8/07
- E-Ley 7/1997: Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales.
  - C-Ley 8/1995: Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. **LABF**
  - C-Decreto 227/1997: Reglamento de la Ley 8/1995. **RABF**
  - E-Ley 22/1988, de Costas. **LCO**
  - E-Real Decreto 1471/1989, Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas. **RCO**
  - E-Ley 11/1998: General de Telecomunicaciones. **LGTE**



Derogada por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, excepto en sus disposiciones adicionales quinta, sexta y séptima, y sus disposiciones transitorias sexta, séptima y duodécima, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la Ley 32/2003.

- C-Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias. **LOTT**
- E-Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. **LOE**
- E-Real Decreto 314/2006: Código Técnico de la Edificación. **CTE**
- E-Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido. **LRU**
- E-Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la LRU, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- E-Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la LRU, en lo referente a zonificación, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- E-Ley 43/2003, de Montes. **LMON**
- E-Ley 54/1997, del sector eléctrico. **LSEL**
- E-Ley 9/2006: sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. **LEPP**
- E-Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental. **LEIA**
- E-Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. **REIA**
- C-Ley 11/1990, de prevención del Impacto Ecológico. **LPIE**
- C-Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas (Canarias). **LACA**
- C-Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la C.A. de Canarias. **LPCA**
- C-SOBRE REGULARIZACIÓN DE ILÍCITOS URBANÍSTICOS: Ley 4/2006 de modificación del TROTEN y Decreto 11/1997, por el que se regula el censo de edificaciones no amparadas por licencia.
- C-Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. **LMU**
- C-Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial. **LRLC**

La referencia (E) significa norma estatal, la (C) norma autonómica.



## Art. P4 VIGENCIA Y REVISIÓN

1. El Plan General de Ordenación entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.2 del TROTEN, y será inmediatamente ejecutivo a partir de ese momento, sin perjuicio del requisito de eficacia establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local. Tendrá vigencia indefinida, de conformidad con el artículo 44.3 del TROTEN.

En consecuencia, la presente Revisión tendrá eficacia en su aplicación con las preceptivas publicaciones del Acuerdo de Aprobación Definitiva y de la Normativa, en todo caso con los contenidos y términos en que se haya producido la Aprobación Definitiva.

2. Solamente se podrá formular nueva revisión del Plan General de Ordenación por imperativo legal de adaptación, o en virtud de razones de urgencia o de excepcional interés público según dispone el artículo 45 del TROTEN, asimismo, por alguno de los motivos enunciados en el artículo 46 del TROTEN y, en todo caso, son causas de revisión del plan general de ordenación, las siguientes:

a). Cuando aparezcan factores que afecten al modelo territorial y de desarrollo previsto, tales como:

1. Crecimiento demográfico que exceda de la proyección prevista para la población residente.
2. Expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el término municipal, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos que se desarrollen en el municipio o en el entorno territorial, y que afecten al modelo de desarrollo con situaciones no previstas.
3. Por factores adversos para la economía agraria, tal que la tendencia regresiva alcance el 3% de participación en el VAB insular.

b). Cuando por la aprobación de un instrumento de ordenación territorial y de los recursos naturales que afecte al municipio, sea imperativa su revisión. En cualquier caso cuando entre en vigor el Plan Insular de Ordenación, si resultare afectado el presente Plan General de Ordenación.

## Art. P5 OBLIGATORIEDAD Y EJECUCIÓN

1. Las determinaciones contenidas en el presente instrumento de planeamiento obligan por igual a los particulares y a la Administración, sin perjuicio de las previsiones legalmente establecidas.

2. Si no hubieran de dificultar la ejecución de lo previsto en el Plan en cuanto implantación de dotaciones, equipamientos, sistemas generales, apertura de viales, infraestructuras de servicios, protección de recintos históricos, alteración del paisaje o cualquier afección a recursos naturales; podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, de conformidad con el artículo 61 del TROTEN, entendiéndose que la provisionalidad ha de referirse al carácter del uso u obra, y no en sí al acto administrativo de autorización.

3. El Ayuntamiento y la Administración competente ejercerán la fiscalización y fomento del cumplimiento de la presente normativa, dentro de las competencias respectivas.



El Gobierno de Canarias, a través de la correspondiente Consejería, así como el Cabildo Insular, ejercerán las atribuciones en materia de su competencia.

4. La vulneración o inobservancia de las determinaciones del presente Plan General de Ordenación remitirá a los infractores a lo establecido en el Título V y VI del TROTEN sobre protección de la legalidad y régimen sancionador.

5. El presente plan general de ordenación, con adaptación plena a todo el marco normativo vigente, se constituye en el único instrumento de ordenación aplicable a todo el término municipal, dejando sin efectos al planeamiento anterior y sus modificaciones; sin perjuicio de la ordenación establecida para los espacios naturales protegidos por el planeamiento o normas específicas.

## **Art. P6 DOCUMENTOS Y SU INTERPRETACION**

1. El presente Plan General de Ordenación se estructura en un conjunto integrado de documentos, con naturaleza expositiva, propositiva y específicamente normativa, con un carácter analítico y gráfico.

2. Los contenidos son los propios de su naturaleza y finalidad, desarrollados para el cumplimiento de sus objetivos. La documentación de que consta se ajusta a las previsiones mínimas establecidas en el TROTEN y en el RPU.

La Memoria abarca los contenidos de Información y de Ordenación, conteniendo análisis y diagnóstico territorial y ambiental, así como la justificación de la ordenación establecida, expresando el alcance normativo a través del documento de **Normas Urbanísticas** de la ordenación estructural y pormenorizada, y de los **Planos de Ordenación**.

3. Cualquier interpretación de contenidos no expresos o imprecisos en los documentos del Plan, deberá atender prioritariamente a los fines, objetivos y criterios formulados. A este respecto, se tendrá en cuenta lo especificado en la Memoria de Ordenación (C. Documento de Ordenación).

4. Las Normas Urbanísticas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de este Plan General de Ordenación, prevaleciendo en caso de duda la solución más favorable al menor aprovechamiento privado del suelo, a las mayores dotaciones y espacios públicos, a la protección del medioambiente y a la preservación del paisaje. El Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias legales, asume la responsabilidad de resolver oportunamente las situaciones imprevistas.

## **Art. P7 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS**

### **1. Conceptos:**

Las siguientes definiciones conceptuales serán de aplicación para todas aquellas situaciones que derivan de la ordenación establecida en el presente Plan, sin perjuicio de las definiciones establecidas en la Norma 01.4 del PTET aplicables al ámbito de su competencia.

#### **a). Unidad Territorial**

Se trata del concepto que hace referencia a un área funcional del territorio con características ambientales homogéneas.



**b). Unidad Apta para la Edificación**

Se trata del concepto definido en el correspondiente anexo del TROTEN, como "El suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación". Se representa en el Plan como UAE, haciendo distinción que cuando se admita el uso turístico alojativo se podrá designar como Unidad Apta para la Edificación Turística (UAET).

**c). Recinto**

Espacio físico en el cual se cumple que el valor de las determinaciones urbanísticas son los mismos en todos sus puntos interiores.

**d). Manzana**

Superficie de suelo cuyo perímetro lo constituyen varias líneas de manzana.

**e). Línea de manzana.**

Es la línea que establece el límite entre cualquier espacio de uso y dominio público (vías y espacios libres) y los de uso y dominio privado. Cuando se trate de expresar una parte de la línea de manzana correspondiente a una de las vías u otros espacios, se denomina alineación de vía.

**f). Solar**

En defecto de normas o instrucciones previstas legalmente, se consideran servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatorio, los siguientes:

1. Acceso rodado por vía pública pavimentada en condiciones adecuadas para el tránsito, todas las vías que circunden la parcela.
2. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, al menos una vía o espacio público al que de frente la parcela.
3. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas, acreditado mediante informe emitido por el ayuntamiento y empresas suministradoras.
4. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. En caso de imposibilidad, se podrá autorizar la evacuación a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio, permitiéndose la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, lo que se acreditará mediante informe municipal.

**g). Alineación de edificación**

Es la línea que señala la posición de la edificación, determinándose por la posición del plano de fachada. Puede ser coincidente con la línea de manzana o retranqueada respecto a ésta.

**h). Retranqueos**

Es la distancia existente entre la alineación de la edificación y la línea de manzana (retranqueos a espacio público) o entre la edificación y linderos (retranqueos a linderos).



### i). Viario

Se define como vía, a los espacios públicos de circulación rodada, peatonal y las zonas ajardinadas anexas.

1. Rasante de vía: Es la cota de un punto determinado sobre la línea de manzanía.
2. Eje de vía: Es la línea que une los puntos medios de sus perfiles transversales.

### j). Rasante de la edificación

Es la cota a la que debe estar situada su planta baja referida a la rasante de vía o espacio público a que dé frente.

### k). Vuelo

Es todo elemento constructivo que sobresalga del plano de fachada en sus plantas altas. Pueden ser abiertos o cerrados. Los vuelos cerrados están constituidos por volúmenes delimitados en todo su perímetro por cualquier tipo de obra de fábrica o carpintería, ejecutada desde el piso hasta el techo de la planta. Los vuelos abiertos (balcones) quedan definidos por plataformas cuyo cerramiento vertical debe estar limitado a cualquier tipo de obra no superior a 1,20 metros de altura desde el suelo, quedando el resto abierto, pudiendo existir elementos puntuales de sustentación tipo pilastras.

No se consideran vuelos a los salientes, tipo resaltes o cornisas, que sobresalgan menos de veinte (20) centímetros de la alineación de la edificación.

### l). Fachada

Es cualquier paramento exterior del edificio que dé frente a vía o espacio libre público, a patio o a espacio circundante.

Será **fachada principal** la que de frente a vía o espacio libre público, cuando estos tengan la consideración de mayor importancia urbana respecto de otros a los que también se oriente la edificación.

Será **fachada secundaria**, la que de frente a esos viarios de menor importancia urbana, también cuando la fachada de hacia el límite del suelo urbano con el suelo rústico.

Será **fachada interior**, la que no tenga consideración de principal ni secundaria, por dar frente a espacio libre interior de la manzana o de la parcela.

Se denomina **tratamiento de fachada** a las condiciones constructivas y estéticas aplicables a un paramento para que adquiera la condición de fachada principal o secundaria. Deberá disponer de huecos con similar tipología que los previstos para el conjunto del edificio, también se dispondrá de los mismos revestimientos y calidad de materiales.

### m). Medianería

Es la línea imaginaria que separa dos fincas o parcelas, sobre la cual puede construirse muro común, en este caso sería muro medianero. Cuando cada propiedad construye muro a un lado de la medianería, éste se denomina muro o pared de contigüidad. De cualquier modo, no podrán abrirse huecos de iluminación o ventilación del edificio en estos cerramientos.

### n). Chaflán

Se define como chaflán al plano perpendicular a la bisectriz de la intersección de dos



alineaciones de vía en una esquina de manzana. Será simétrico respecto de la bisectriz.

**o). Frente edificable**

Es la mínima longitud de fachada a la vía pública que debe tener un edificio.

**p). Fondo edificable**

Es la máxima longitud permitida entre la alineación de la edificación hacia la vía o espacio público y la alineación en el fondo de la parcela.

**q). Sótano y semisótano**

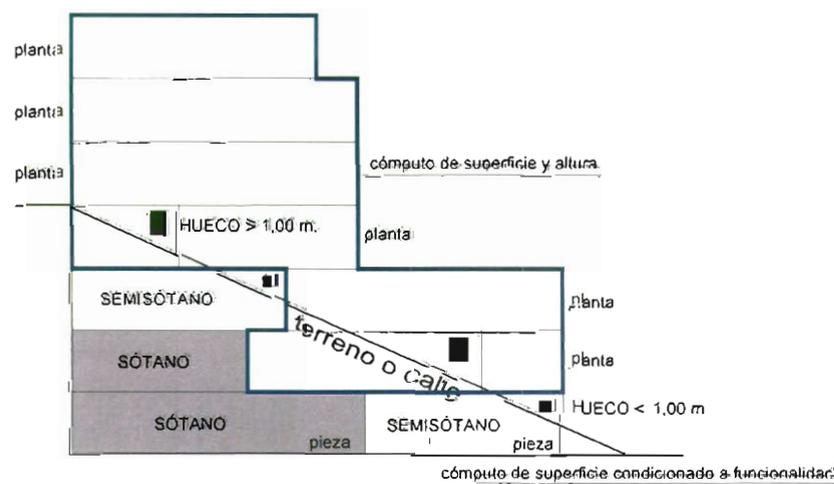
Sótano es todo volumen construido tal que el plano definido por el pavimento de piso esté por debajo de la rasante de la vía, espacio público o del terreno circundante, y en cuyos paramentos verticales no sea posible abrir huecos al exterior sin modificar mediante trincheras el terreno colindante.

Si en una dependencia existiese la posibilidad de abrir huecos de altura menor de un metro (1,00), se considerará como **semisótano**, sin perjuicio de lo expresado en el artículo P41.4.

Las rampas de acceso a garaje no modificarán la situación de sótano o semisótano.

En los demás casos tendrá la condición de **planta entera**, computando como altura de la edificación.

La pieza (espacio, habitación o dependencia) en la que sea posible abrir huecos al exterior, con una altura mayor de un metro (1,00), computará como superficie edificable, conforme se expresa en el punto w) siguiente. En cualquier caso, las distintas piezas de una vivienda, instalación alojativa turística, industria o comercio, en situación de semisótano, pero reuniendo condiciones de habitabilidad o funcionales según el uso, por disponer de aperturas a patios u otras disposiciones funcionales admitidas de ventilación e iluminación, computarán como superficie edificable.



**r). Patio interior**

Se define como el espacio vacío de edificación, conformado como hueco vertical cuya función es dar iluminación y ventilación a piezas de la edificación. Se ubica en el interior de la envolvente definida por los planos verticales de las fachadas y muros de contigüidad.

**s). Ocupación**

Expresa el porcentaje o superficie que ocupa la construcción respecto de la superficie de la parcela con condición de solar, o de la UAE, como proyección vertical sobre la misma de



todos los paramentos o cuerpos más sobresalientes de la edificación, sin tener en cuenta las cornisas o molduras.

**t). Altura de la edificación**

Es la altura máxima que puede alcanzar la fachada del edificio en función del número entero de plantas establecido; midiéndose según se expresa en el artículo P32.

**u). Altura libre**

La altura interior de las piezas de una edificación, entre el piso y el techo acabado, o cualquier elemento estructural o de instalaciones, se denomina altura libre.

**v). Superficie construida**

La superficie construida de una edificación es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de los cerramientos y los ejes de las medianerías, en su caso.

Formarán parte de la superficie construida los vuelos abiertos, computándose el 50 por ciento de su superficie; en todo caso, cuando estén cubiertos y limitados en ambos laterales por paredes formarán parte de la superficie total construida. No forman parte de la superficie construida las azoteas y las terrazas resultantes del escalonamiento de la edificación.

**w). Superficie edificable. Edificabilidad**

La superficie edificable comprende la superficie construida total, con exclusión de la superficie correspondiente a sótanos y semisótanos. Los espacios abiertos de planta baja computarán como superficie edificable según la envolvente por los planos de las fachadas.

La edificabilidad es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela o UAE, de acuerdo a las expresiones:

$$E = \frac{Se}{Sp} \frac{m^2}{m^2}$$

En otros casos la relación entre estas superficies se ha expresado no de forma lineal, sino a través de una expresión del tipo  $y = k x^2$

$$Se = k \cdot \sqrt{Sp}$$

Superficie edificable es igual al valor de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela o UAE multiplicado por un coeficiente.

Se = superficie edificable  
Sp = superficie de la parcela

Los valores de la edificabilidad o superficie edificable, expresados en estas Normas Urbanísticas, constituyen valores máximos.

**x). Área de movimiento**

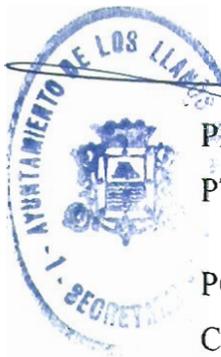
Hace referencia al área de una parcela en la que es posible situar una edificación, que por lo general vendrá determinada por la superficie de parcela libre de retranqueos. En otro caso también podría quedar establecida de forma gráfica.

**2. Abreviaturas:**

Se reseñan con carácter enunciativo, las siguientes abreviaturas y significados de expresiones utilizadas en los Documentos del Plan:

DOG Directrices de Ordenación General de Canarias.

DOT Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.



PIO	Plan Insular de Ordenación.
PTET	Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística en la Isla de La Palma.
PGO	Plan General de Ordenación.
CT	Instrumento de planeamiento. Calificación Territorial.
PATG	Instrumento de planeamiento. Proyecto de Actuación Territorial general.
TROTEN	
PATE	Instrumento de planeamiento. Proyecto de Actuación Territorial específico. Ley 6/2002
UAE	Unidad apta para la edificación.
UAET	Unidad apta para la edificación turística.
UTH	Unidad territorial homogénea.
UTE	Unidad territorial específica.
NTE	Núcleo Turístico Existente.
SDO	Sistema Deportivo y de Ocio.
P	Número de plazas alojativas.
Sp	Valor de la superficie de la parcela o de la UAE.
Se	Valor de la superficie edificable en cualquier situación.
E	Valor de la edificabilidad, expresada en m <sup>2</sup> (superficie edificable)/m <sup>2</sup> (parcela o UAE)

## TITULO SEGUNDO

### NORMAS GENERALES

#### Capítulo Primero: NORMAS GENERALES DE USO.

##### Art. P8 USOS PORMENORIZADOS

###### 1. Definición.

Un conjunto de acciones o actividades configuran un uso pormenorizado, en tanto sea el resultado de la concreción de un uso global. En la siguiente relación se establecen los usos pormenorizados definidos por el Plan, con una clave cuyas siglas lo caracterizan, asimismo, cuando resulte necesario mayor grado de concreción se desglosa en numerales que especifican la concreta actividad, edificación o construcción. La columna de ESPACIOS-CONCEPTOS-EDIFICACIONES, contiene las definiciones conceptuales y espaciales que específicamente serán objeto de regulación urbanística.

###### 2. Clasificación de los usos.

La clasificación sistemática de usos establecida por el Plan es la siguiente:



USO - CATEGORIA		clave	ESPACIOS - CONCEPTOS - EDIFICACIONES
AGRICOLA	A DIVERSO	DA	Finca o unidad orgánica de explotación agraria en secano y regadío, con más del 75% en cultivo efectivo.
		REGADÍO	RA
	HERBÁCEOS AGRICOLA INTENSIVO	1	Espacios para cultivos hortícolas, ornamentales, aromáticos, cereales, papas, maíz, tomates y otros cultivos herbáceos extensivos.
		2	Espacio agrario intensivo dedicado a piñanera, aguacates u otros frutales.
	SECANO	SA	Finca o unidad orgánica de explotación agraria en secano con más del 75% en cultivo efectivo.
		1	Espacio agrario dominado por viñedos o almendros.
	FRUTALES ERIALES	2	Espacio dominado por pastizales, matorrales, tuneras y otros.
		PA	Construcciones al servicio del espacio agrario: almacenes, pajeros, etc.
	ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	1	Protección de cultivos con lámina o malla plástica y estructura ligera.
		2	Invernaderos con estructuras industriales, de acero y vidrio.
		3	Cuartos de aperos para almacenaje de utillaje agrario, abonos, etc.
		4	Construcciones para almacenaje de productos agrarios sin elaborar: almacenes, silos, cobertizos, etc.
		5.1	Abancalamientos: creación de nuevos espacios agrarios.
		5.2	Roturaciones: labrar, remover, preparar los terrenos existentes.
		5.3	Roturaciones específicas para el cultivo de la viña al modo tradicional. Zanjas y cubrición de piedras, picón o arena.
		6	Muros cortavientos con paredes de bloques (peleas de hormigón).
		7	Muros de piedra en bancales, bordes de caminos, bordes de parcela y linderos.
	SISTEMAS PARA EL RIEGO	8	Vallados de explotaciones agrarias o UAE, con malla metálica.
		9	Vallados de explotaciones agrarias o UAE, con elementos de hormigón o cerámicos.
		EA	Elementos de almacenamiento y distribución de agua.
1		Grandes sistemas de almacenamiento de agua: presas y embalses.	
2.1		Estanques y depósitos hasta 2500 m <sup>3</sup> .	
FORESTAL	2.2	Pequeños estanques o depósitos hasta 200 m <sup>3</sup> para huerto familiar.	
	3	Canales y conducciones. Otras obras auxiliares.	
GANADERO	G EXPLOTACIÓN FAMILIAR	FA	Actividad de naturaleza económica que comprende la selvicultura y explotación forestal. Instalaciones para el desarrollo de la actividad.
		FG	Pequeñas construcciones, carga ganadera menor de 1,5 UGM y un máximo de 30 uds de aves y/o conejos.
	EXPLOTACIÓN GANADERA	EG	Unidad técnico-económica para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado.
		1	Construcciones para explotaciones bovinas, caprinas, ovinas y porcinas.
		2	Construcciones para explotaciones canícolas o avícolas.
PASTOREO	3	Construcciones para otras especies productivas.	
	4	Núcleos zoológicos, centros para animales de compañía.	
PESQUERO	P ACTIVIDAD PESQUERA	PG	Pastoreo controlado.
		EP	Instalaciones en el litoral relacionadas con la actividad pesquera, tales como embarcaderos, varaderos, tiendas u otras.
	IP	IP	Acuicultura.
		1	Instalaciones en el mar de jaulas cónicas.
RESIDENCIAL	R VIVIENDA: libre o protegida NUEVA CONSTRUCCIÓN	2	Cualquier forma de acuicultura con instalaciones en tierra.
		3	Instalaciones o construcciones en tierra de apoyo a la acuicultura, almacenes o silos.
	REHABILITACIÓN	VR	Construcciones dedicadas al uso de vivienda, con carácter permanente o vacacional.
		1.1	Tipologías varias en suelo urbano.
	OTROS	1.2	Vivienda rural, características propias del medio rural.
2		Construcción con tipología de vivienda, de interés etnográfico o arquitectónico: reconstrucción, rehabilitación y ampliación (688 TROTEN).	
RESIDENCIA COLECTIVA	3	Construcción tipo pajero o bodega, tipología tradicional, de valor etnográfico o arquitectónico. Rehabilitación para vivienda.	
	CR	Edificaciones para residencia permanente: conventos, residencias de mayores, albergues y otros análogos.	
TURISMO	T ALOJAMIENTO TEMPORAL	TT	Actividades turísticas alojativas desarrolladas según las modalidades y tipologías del PTET.
		1.1	Turismo Rural: CASA RURAL I - HOTEL RURAL I
		1.2	Identificado con Rural: CASA RURAL II y III - HOTEL RURAL II y III
		2.1	Hotelero: modalidades según PTET, LEY 6/2002 art 7.2.a)3) y DECRETO 149/1989: HOTEL genérico o con especialidad
		2.2	HOTEL APARTAMENTO genérico o con especialidad
		2.3	HOTEL FAMILIAR
		2.4	HOTEL CON ESPECIALIDAD DE NATURALEZA
		2.5	HOTEL genérico o con especialidad
		2.6	HOTEL APARTAMENTO genérico o con especialidad
		2.7	HOTEL FAMILIAR
		2.8	HOTEL CON ESPECIALIDAD DE NATURALEZA
		2.9	TROTEN an 67.4 HOTEL genérico o con especialidad
		2.10	HOTEL APARTAMENTO genérico o con especialidad
		3.1	Extrahotelero: modalidades según PTET y DECRETO 22/1989: APARTAMENTOS
		3.2	BUNGALOWS
		3.3	VILLAS
		3.4	Con especialidad de NATURALISTA
		4.1	Campamentos de turismo tipo I. Caravanas.
		4.2	Campamentos de turismo tipo II. Tiendas de campaña.
	SERVICIOS AL TURISMO	ST	Actividades directamente relacionadas con el turismo, sin carga alojativa.
1		Instalaciones temáticas relevantes en el medio rural o natural.	
2		Construcciones o espacios al servicio de las actividades de senderismo y excursiones temáticas.	
3		Centros de formación, idiomas, hostelería, restauración, guías.	
4		Otras oficinas de información o gestión. Alquiler de vehículos.	
5	Tiendas de artesanía y productos diversos.		



USO - CATEGORIA	clave	ESPACIOS - CONCEPTOS - EDIFICACIONES		
SISTEMAS GENERALES	G EDUCATIVO - CULTURAL	EQ Centros docentes y en general cualquier espacio relacionado con la enseñanza, bibliotecas, museos y análogos.		
	DEPORTIVO	PQ Recintos cubiertos o descubiertos, instalaciones y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.		
DOTACIONES	RECREATIVO	RQ Recintos o locales para ocio y recreo, parques de atracciones, parques recreativos, teatros, cines, auditorios, salas de fiesta		
	CIRCULATORIO	CG Sistema viario: peatonal o para el desarrollo de la actividad circulatoria de vehículos a motor.		
		1	Viano de primer nivel: viario estructurante general, principales ejes de conectividad territorial.	
		2	Viano de segundo nivel: viario estructurante zonal y principales ejes de conectividad comarcal	
		3	Viano de tercer nivel: principales ejes de conectividad local, viario capilar secundario.	
4		Viano de cuarto nivel: pequeño viario capilar de funciones limitadas.		
EQUIPAMIENTOS	COMERCIAL	5 Elementos tradicionales: caminos, senderos y servientías.		
		CQ Edificaciones o locales para exposición y venta de mercancías y servicios		
		VEHICULOS	1	Venta de vehículos a motor y ciclomotores.
			2	Venta de complementos, repuestos y otros suministros para vehículos.
		COMERCIO MAYOR	3	Comercio al por mayor e intermedios del comercio
	4		Productos alimentarios, congelados, carnicería, bollería, panadería, confitería, bebidas y tabaco.	
	COMERCIO MENOR	5	Productos del hogar, droguería, perfumería, tejidos, calzados y complementos.	
		6	Muebles y bricolaje	
	RESTAURACIÓN	7	Flores y plantas.	
		8	Materiales para la construcción y ferretería general. Material eléctrico. Maquinaria diversa	
		9	Materiales y productos específicos para la agricultura. Maquinaria, herramientas, productos químicos	
	ALMACENAJE	10	Venta de animales vivos.	
		11	Óptica, joyería, papelería, librería	
	SERVICIOS DIVERSOS	12	Electrodomésticos. Imagen y sonido.	
		13	Restaurantes, bares, cafés, merenderos y similares	
		14	Instalaciones, locales o espacios, destinados a la conservación o almacenamiento de cualquier producto.	
		DQ	Actividades administrativas, financieras y profesionales de carácter privado.	
		1	Financieros, seguros, inmobiliarios, de transporte, actividades informáticas, investigación y desarrollo.	
	SOCIAL	2	Despachos, oficinas y estudios técnicos. Otros servicios profesionales	
		3	Servicios de temporada en el litoral	
		4	Publicidad sobre cualquier soporte, percibida desde espacios públicos.	
		5	Servicios municipales: talleres y otros	
		SQ		
	SANITARIO	1	Hospitales, ambulatorios, clínicas, locales consulta médica y similares.	
		2	Guarderías, centros tercera edad, centros de acogida, centros para inserción social, instituciones benéficas, y similares.	
ASISTENCIAL	3	Iglesias, centros parroquiales y demás locales destinados al culto		
RELIGIOSO	4	Centros sociales, edificios o locales de reunión.		
ASOCIATIVO	5	Salas o edificios para congresos, exposiciones y conferencias		
CONGRESUAL	AD	Sedes institucionales, dependencias administrativas y judiciales.		
ADMINISTRATIVO	AD			
OTROS SISTEMAS	IQ	Conjunto diverso de dotaciones y equipamientos.		
PROTECCIÓN Y SALUBRIDAD	1	Edificaciones o instalaciones para protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente.		
	2	Parques y otros locales para servicios contraincendios.		
	3	compostaje.		
	4	Plantas para el tratamiento de inertes. Procesado de subproductos de reciclado.		
	5	Estaciones de depuración de aguas residuales EDAR (no comprende las unidades que cubren una necesidad puntual).		
	6	Alcantarillas y redes de saneamiento con canalización enterrada. Emisarios.		
	FUNERARIOS	7	Cementerios, instalaciones para incineración.	
		8	Mercados y similares	
	ABASTOS	9	Estaciones de guaguas, instalaciones de mantenimiento y cocheras.	
		10	Recintos cubiertos o descubiertos para guardado de vehículos, instalaciones de mantenimiento	
		11	Construcciones o locales de garaje	
		12	Estaciones de servicio: suministro de combustible, asistencia a vehículos, bazar, bar y otros servicios complementarios.	
		13	Redes aéreas de electricidad y telefonía.	
ENERGÍA	14	Centros de transformación y distribución de electricidad (excluye transformador que cubre la necesidad de la instalación).		
	AGUA	15	Alumbrado público con canalización enterrada	
		16	Energía eólica: instalaciones de aerogeneradores.	
	TELECOMUNICACIONES	17	Energía fotovoltaica: instalaciones de paneles fotovoltaicos.	
		18	Instalación industrial de biogás, con biomasa de diversa procedencia.	
	OTROS	19	Compostaje microbiológico controlado.	
		20	Plantas desaladoras. Plantas de potabilización.	
		21	Abastecimiento: depósitos y conducciones para suministro a la población.	
		22	Centros de telecomunicación. Estaciones de recepción y emisión. Antenas: telefonía móvil, radio y televisión.	
		23	Instalación de funicular o teleférico	
		24	Estaciones meteorológicas. Estaciones sísmicas. Centros experimentales	
		25	Helisuperficie.	



USO - CATEGORIA		clave	ESPACIOS - CONCEPTOS - EDIFICACIONES	
ESPARCIAMIENTO	L ESPACIOS LIBRES:	PARQUES	QL Lugares relevantes del sistema de espacios libres, con tratamiento vegetal mayoritario.	
		PLAZAS y JARDINES	JL Plazas, espacios ajardinados de relevancia y otros lugares públicos de estancia y esparcimiento.	
		AREAS DE JUEGO	AL Parques infantiles y otras zonas de juego.	
	N OTRAS ÁREAS:	RESIDUALES	RN Otros espacios libres o zonas verdes de escasa entidad. Obras de creación o acondicionamiento.	
		NATURALEZA	NN Espacios de disfrute de la naturaleza: áreas recreativas, itinerarios escénicos, miradores y senderos. Obra nueva o acondicionamiento.	
		LITORAL	NL Espacios aptos para el disfrute de la costa: playas, caillados, charcos, miradores. Obra nueva o acondicionamiento.	
	O INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO		IO	
			1	Parque Marítimo: atraques para embarcaciones deportivas, piscinas, playas, zonas de baño y demás servicios (restaurantes, etc)
			2	Conjuntos temáticos relacionados con la cultura del mar.
			3	Acondicionamiento ligero de borde litoral: charcones, protecciones, etc.
			3.2	Otras infraestructuras litorales: diques de protección, playas artificiales, piscinas de ribera, instalaciones deportivas ligeras.
			4	Parques temáticos sobre arqueología, etnografía y cultura.
			5	Centros temáticos de investigación e información sobre el medio natural. Centros de visitantes, Aulas de la naturaleza.
			6	Complejo cultural: auditorio, museos, exposiciones, conferencias y convenciones.
			7	Equipo concentrado recreativo-deportivo: parques acuáticos, canchas deportivas, centros de atracciones, motonismo, "karts" y otros.
			8	Instalaciones de bañeros.
			9.1	Campos de golf reglamentarios: tamaño mínimo de la actuación 60 Has, 18 hoyos, par 72.
		9.2	Otros campos de golf: campos de 9 hoyos, campos para prácticas.	
		10	Instalaciones hípiacas: espacios para la práctica ecuestre, cuadras, abrevaderos, etc.	
		11	Sistemas, dotaciones y equipamientos expresamente definidos en el PTET.	
INDUSTRIAL	U EXTRACTIVO	EU	Todo tipo de actividad extractiva.	
		1	Extracción de material compacto, piedras o rocas, maquinaria e instalaciones necesarias.	
		2	Extracción de áridos rodados, gravas y arenas, maquinaria e instalaciones necesarias.	
		3	Extracción de material volcánico, picón y arenas, maquinaria e instalaciones necesarias.	
		4	Extracción de tierras, maquinaria e instalaciones necesarias.	
		5	Extracción de sal marina, maquinaria e instalaciones necesarias.	
	6	Extracción de agua mediante pozos o galerías. Maquinaria e instalaciones necesarias.		
	MANUFACTURAS ALIMENTACIÓN y TABACO	AU	Elaboración o transformación de productos alimenticios.	
		1	Elaboración de productos cárnicos.	
		2	Mataderos para sacrificio de ganado bovino, ovino, porcino y caprino. Refrigeración, congelación, despiece.	
		3	Mataderos para sacrificio de aves o conejos. Refrigeración, congelación, despiece.	
		4	Conservación de pescado y otros productos marinos.	
		5	Preparación y conservas vegetales.	
		6	Industrias lácteas. Procesos industriales para la elaboración o envasado de quesos, leche, yogurt, mantequillas, etc.	
		7	Pequeñas instalaciones para elaboración artesanal de queso caprino, menor de 50 m <sup>2</sup> útiles.	
		8	Fabricación de productos para alimentación animal. Piensos compuestos.	
		9	Fabricación de harinas y gofio.	
		10	Elaboración y embotellado de agua mineral y bebidas refrescantes.	
		11	Bodegas vinícolas. Elaboración y embotellado de vinos.	
		12	Pequeña bodega de explotación familiar, menor de 50 m <sup>2</sup> útiles.	
		13	Otras instalaciones para la manipulación de productos agropecuarios.	
		14	Destilerías de bebidas alcohólicas. Aguardientes naturales. Elaboración de licores. Fabricación de cerveza.	
		15	Fabricación de tabacos y cigarrillos.	
		16	Instalaciones temáticas vinculadas a la producción agropecuaria de la finca. Construcciones necesarias.	
		MANUFACTURAS VARIAS	VU	
	TEXTIL		1	Industria textil, de la confección, cuero y calzado.
	MADERA y PAPEL		2	Carpinterías, fábricas de muebles, envases y artículos de papel.
			3	Instalaciones para el aserrado de la madera.
	EDICIÓN Y ARTES GRÁFICAS		4	Edición, artes gráficas y reproducción de soportes grabados.
	QUIMICA y PLÁSTICOS		5	Productos químicos básicos, fertilizantes, agroquímicos, farmacia, pinturas, materiales plásticos, perfumes y fibras sintéticas.
			6	Productos explosivos y pirotécnicos.
	METALURGIA y TALLERES		7	Elaboración de productos metálicos diversos. Fundiciones.
			8	Cerrajerías. Carpinterías metálicas. Elaboración de estructuras metálicas, depósitos, contenedores, etc.
			9	Talleres de forja, estampación, galvanización, etc.
	MAQUINARIA y EQUIPOS		10	Fabricación de máquinas y equipos mecánicos.
			11	Fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico.
	TRANSPORTE		12	Fabricación de vehículos de motor, remolques, carrocerías, otro material y equipos de transporte.
			13	Construcción y reparación naval. Instalaciones necesarias.
	ARTESANIA y OTRAS		14	Talleres de reparación de maquinaria y vehículos: mecánica, electricidad, chapá y pintura.
	15		Joyería, orfebrería, platería y bisutería.	
	16		Instalaciones para la producción de artesanía: cerámica, cestería, bordados, seda, telar, latornera, cuero, etc. Nuevas artesanías.	
	17	Instalaciones para la producción gastronómica tradicional: repostería, licores, frutas en conserva, mermeladas.		
	CONSTRUCCIÓN	CU	Industrias al servicio de la construcción.	
		1	Instalaciones para almacenaje de cemento. Silos.	
		2	Instalaciones para la elaboración de elementos de hormigón: bloques, vigas, etc.	
		3	Instalaciones para la elaboración de hormigón preparado.	
		4	Instalaciones para el trabajo de productos pétreos: piedra, mármoles y granito.	
		5	Instalaciones para la obtención de áridos por machaqueo.	
		6	Carpintería general: madera, aluminio, pvc, - Vidriería.	
	VERTIDOS	TU	Vertidos de materiales inertes en general.	
		1	Espacios para el vertido y acumulación de materiales pétreos procedentes de demoliciones.	
		2	Espacios para el vertido y acumulación de materiales metálicos y chatarras.	
		3	Espacios para el vertido y acumulación de piedras y tierras procedentes de excavaciones y desmontes.	
	MEDIOAMBIENTA	M PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	PM	Actividades para la conservación del medio urbano, rural y natural.
			1	Conservación del medio inerte y medio biótico en función de su valor intrínseco y fragilidad. Mantenimiento de hábitats y paisajes.
			2	Regeneración de paisajes y ecosistemas naturales.
			3	Intervención cualificada en un medio sensible: construcciones o usos con especial tratamiento y condiciones de integración.
			4	Conservación y rehabilitación de elementos singulares o representativos del medio rural o urbano: construcciones, espacios, vías.



### 3. Caracterización de los usos pormenorizados.

a). Se considera **uso principal** el que configura especialmente cada recinto urbanístico o unidad territorial, su carácter predominante vendrá dado por la extensión o intensidad asignada. Será **exclusivo** cuando es el único uso posible en el recinto de referencia.

b). Se considera **uso compatible** el que pueda coexistir con otros usos pormenorizados en el mismo recinto o unidad territorial, con las limitaciones y condicionantes que, en su caso, establezca el planeamiento, que, en todo caso, deberá tener en cuenta la compatibilidad de los distintos usos y salvaguardar el equilibrio de los mismos y sus intensidades con los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos previstos.

Será compatible con el uso principal, o podrá sustituirlo, en este caso no tendrá mayor aprovechamiento ni otras condiciones urbanísticas distintas a las del uso principal.

La compatibilidad entre distintos usos que son susceptibles de integrarse en una misma zona o edificación, vendrá determinada por estas normas urbanísticas, con las limitaciones que se deriven de la aplicación de la legislación sobre Actividades Clasificadas, Código Técnico de la Edificación, o cualquier otra norma sectorial que sea de aplicación.

c). Se entiende por **uso alternativo** el que, siendo admisible, excluye la posibilidad de implantación simultánea o posterior de otros usos pormenorizados asignados al mismo recinto, salvo particularidades que en algún caso se establezcan.

d). **Uso prohibido** es el que impide la consecución de los objetivos perseguidos por la ordenación urbanística, estando recogidos en la normativa del Plan.

Se consideran prohibidos los usos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de la legislación sectorial vigente.

e). Se considera **uso provisional** el que se establece de forma temporal y no precisa de obras o instalaciones permanentes.

### 4. Tipificación de actividades por su naturaleza.

Las distintas actividades por su naturaleza se considerarán:

a). Actividades inocuas, no reguladas por la vigente legislación sobre actividades clasificadas, por no producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para personas.

Las que se exceptúen de calificación, en virtud de lo previsto en el artículo 38 de la LAC.

También las que en el ámbito de la LAC, sean calificadas como "molestas", y que por su naturaleza, tamaño y con la aplicación de medidas correctoras puedan reducir las circunstancias de su calificación.

b). Actividades que aún con la aplicación de medidas correctoras, no pueden reducirse a los supuestos de inocuidad expresados en el punto anterior, son en general las calificadas como "insalubres, nocivas y peligrosas".

En estos casos la compatibilidad vendrá dada por la aplicación de medidas correctoras hasta conseguir esa situación, y sólo para servicios de protección y salubridad, estaciones de servicio y estaciones transformadoras eléctricas; en otro caso la actividad tendrá que situarse en suelo específicamente calificado como industrial y que permita estas actividades.



5.

### Tipificación según la ubicación.

En relación a la ubicación de un uso o actividad respecto de otras y según la edificación donde se aloje, se contemplan las situaciones siguientes:

Situación 1ª, en el mismo edificio o anejo a vivienda unifamiliar, o en planta piso, de edificio de vivienda plurifamiliar.

Situación 2ª, en planta baja y semisótano de edificio que albergue otros usos.

Situación 3ª, en edificios calificados como industriales o comerciales, compatibles con otras actividades.

Situación 4ª, en edificios exclusivos para la actividad.

6. En cualquier caso, los lugares de trabajo reunirán los requisitos exigidos por la normativa específica y en particular los contenidos en la normativa sobre Seguridad y Salud. A estos efectos se cumplirá con las exigencias del Decreto 486/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o norma que lo sustituya.

### Art. P9 USO RESIDENCIAL

Corresponde al uso global residencial (R) y a los usos pormenorizados de Vivienda (VR), libre o protegida, y de Residencia Colectiva (CR).

La clave VR1.1 comprende las distintas tipologías de edificación residencial en suelo urbano/urbanizable.

La clave VR1.2 comprende la tipología de vivienda rural en su diferente formalización.

#### 1. Definición de vivienda:

A los efectos de este Plan, se considera vivienda al conjunto de piezas de una edificación tal que sus aspectos funcionales o formales en que va a ser  o fue  construido, reconstruido, transformado o adaptado, esté  o haya estado  concebido para morada o habitación de personas.

#### 2. Condiciones de habitabilidad:

Se considera que una vivienda reúne condiciones para ser habitada cuando, la edificación destinada a este uso, disponga de los requisitos espaciales y constructivos mínimos establecidos en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

A este respecto, se podrá intervenir en cualquier construcción que haya tenido o tenga uso residencial a los efectos de su adecuación funcional a condiciones de habitabilidad, con la ejecución de las obras estrictamente precisas para este fin.

#### 3. Aspectos funcionales:

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un baño.

Se dispondrá como mínimo de un cuarto higiénico compuesto por ducha, lavabo e inodoro. Cuando exista solo un local de aseo, no se accederá directamente desde dormitorio, cocina, comedor o estancia.





Los dormitorios serán independientes del resto de las piezas habitables, de modo que no se les utilice como paso a otras dependencias de la vivienda. Todo dormitorio doble tendrá una superficie útil mínima de diez (10) metros cuadrados.

El acceso a la vivienda se realizará desde el espacio exterior, directamente a través de puerta principal o mediante espacio común que sirva de conexión entre ese espacio exterior y la vivienda. Alguna dependencia de la vivienda, exceptuando cocinas y baños, deberá tener conexión directa al exterior a través de una fachada; a estos efectos no se considerará espacio exterior donde se oriente una vivienda, los patios en los que no se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor de quince (15) metros.

En todas las dependencias de la vivienda, la altura libre entre piso y techo acabado será como mínimo de 2,50 mts., excepto en cuartos higiénicos, piezas de servicio y pasillos, que podrá ser de 2,30 mts.

El uso residencial podrá estar admitido bajo rasante de vía cuando esa situación no constituya sótano o semisótano.

#### **4. Admisibilidad del uso:**

a). Será prioritaria la vigilancia de los procesos de ocupación residencial VR del territorio, manteniéndose por debajo de los límites consignados, y fomentando la consolidación del núcleo urbano. Los espacios, urbano y rurales, previstos para albergar el uso residencial deberán gestionarse adecuadamente para soportar el progresivo incremento poblacional, sin que se deba incorporar más suelo para este fin

b). Se admite la introducción del uso residencial (VR-CR), en edificación de nueva planta o rehabilitación, en el suelo urbano, en las zonas calificadas con uso global residencial, así como en todas las áreas de suelo rústico categorizadas como asentamiento rural o asentamiento agrícola, de acuerdo a las determinaciones establecidas en este Plan.

Excepcionalmente podrá ser admitido en otras situaciones legalmente previstas.

#### **5. Utilización de la edificación:**

La aptitud funcional de una vivienda para ser habitada viene dada por la cédula de habitabilidad, cuyo procedimiento de obtención se regula en el Decreto 117/2006, sin perjuicio que el efectivo uso de la edificación esté sujeto a licencia urbanística, de conformidad con lo previsto en el artículo 166 del TROTEN y artículo 216 del RGEF.

#### **6. Residencia Comunitaria (CR):**

A los efectos de este Plan, se considera Residencia Comunitaria a las formas de hábitat en colectividad y con el carácter de residencia permanente, tales como Conventos, Residencias de Estudiantes y otras análogas. La compatibilidad territorial queda establecida conforme expresa el anterior punto 4, sin perjuicio de que en suelo rústico además podrán desarrollarse como dotaciones o equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, de conformidad con el artículo 67.3.a) del TROTEN.

### **Art. P10 USO TURÍSTICO**

Comprende el uso global (T) y los usos pormenorizados de Alojamiento temporal (TT) y Servicios al turismo (ST), de conformidad con los artículos E9 y P8 de la normativa del Plan, y según lo establecido en el PTET.



## 1. Definición de conceptos:

- a). **Turismo:** Comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año. Con fines de ocio, por negocios y otros.
- b). **Turista:** Es el viajero que pernocta al menos una noche haciendo actividades de turismo.
- c). **Uso turístico o uso de turismo:** Es el conjunto de las actividades destinadas a dar servicio al turista. Cuando la actividad turística se refiera a la acción de alojarse y pernoctar, se denomina uso turístico alojativo.
- d). **Establecimiento alojativo:** Es el conjunto de espacios, construcciones e instalaciones, puestos al servicio del usuario turístico. Comprendiendo zonas de uso común interiores y exteriores, y de uso privado destinadas a la pernoctación. Asimismo las dependencias e instalaciones de uso restringido al personal de servicio.
- e). **Unidad alojativa:** Es el espacio de uso privado para el turista. Comprende las dependencias que permiten pernoctar al usuario turístico, en condiciones de seguridad, tranquilidad e intimidad personal.
1. Constituye la unidad habitacional formada por dormitorio y baño, en su caso, otros dormitorios, salón-comedor, cocina y otros espacios de uso privado del turista.
  2. Cuando la construcción tenga tipología abierta, en que las unidades habitacionales puedan estar aisladas o adosadas, la unidad alojativa se identifica con esas unidades constructivas, de diversa composición funcional.
- f). **Plaza alojativa:** Es la unidad conceptual asociada al espacio habitacional correspondiente a una sola persona o usuario turístico.

Se utiliza como unidad de referencia en el sistema turístico.

La expresión "cama turística" no dispone de aplicación técnica, no obstante si tuviera que ser utilizada se ha de interpretar identificando: Una cama = Una plaza alojativa.

- g). **Autorización turística:** Como concepto amplio, comprende las autorizaciones pertinentes de los órganos competentes en materia de turismo, que habilitan para el ejercicio de la actividad turística alojativa.

El concepto de *autorización previa* se refiere al acto administrativo que autoriza un concreto proyecto de establecimiento alojativo, con definición de condiciones técnicas, modalidad alojativa, categoría y capacidad del establecimiento.

La *autorización previa* para un establecimiento alojativo lleva consigo el cumplimiento de todos los requisitos previstos en este Plan, en el planeamiento territorial y en la normativa específica en materia de turismo.

- h). **Capacidad alojativa:** Concepto general que hace referencia a la cabida de plazas alojativas en un espacio dado. Equivale a la expresión *capacidad de carga alojativa* o *carga alojativa*. Cuando se haga necesario expresar la condición de valor límite, la capacidad o carga alojativa se expresa con el adjetivo de máxima o mínima.

A los efectos de cómputo del número de plazas en un determinado establecimiento, se contará como mínimo dos plazas alojativas por dormitorio de que disponga cada unidad alojativa. Además contarán todas las camas supletorias dispuestas en la unidad alojativa en forma de camas convertibles o sofás-camas.

2. El cese temporal de una actividad turística alojativa no supone desvincularse de los



compromisos adquiridos de conservación del medio urbano, rural o natural, tampoco posibilita ejercer otro uso en la instalación turística.

Para el cese definitivo de una actividad turística se requiere el cambio de uso autorizado, o bien la eliminación de la construcción y la consecuente restauración del medio.

Para la solicitud de baja en el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos, se acompañará la licencia del cambio de uso o la certificación municipal acreditativa de la eliminación de la construcción.

Ejercer sin la preceptiva licencia, un uso distinto al turístico autorizado, se considera infracción, de conformidad con la legislación urbanística y turística, siendo de aplicación el régimen de infracciones y sanciones previsto en los artículos 202 y 214 del TROTEN y en el Título VI de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.

### 3. **Compatibilidad del uso residencial y turístico:**

Se estará a lo determinado en el PTET para los distintos núcleos, y al desarrollo establecido por el presente Plan:

a). Para los núcleos del PTET designados como unidades territoriales específicas UTEs Z151006 y Z152007, el Plan ha clasificado y categorizado el suelo de tal modo que la superposición de Zona (PTET) y Clase (PGO) determina el área común de compatibilidad, en este caso para el único núcleo mixto que el Plan otorga compatibilidad, que es el núcleo urbano de Los Llanos de Aridane (además del núcleo de El Remo, en espacio natural protegido).

Podrá desarrollarse en cualquier recinto de esa área de compatibilidad que en el Plan se recoja con uso global residencial (R).

b). En el espacio rústico, se procurará un encaje de la actuación prevista con el entorno de actividades existentes. El Plan determina las condiciones de implantación del uso turístico en el suelo rústico, concretando los asentamientos rurales que reúnen condiciones para el desarrollo del uso turístico.

Asimismo, para otras categorías de suelo se estará a la compatibilidad establecida en el Plan mediante la matriz de usos. Se exigirá la recuperación y mantenimiento del medio natural, paisajístico o agrario, con especial cuidado en el tratamiento de las construcciones.

c). En los núcleos convencionales, definidos en el PTET como:

- Puerto de Naos NTE-1
- Charco Verde NTE-2

Dentro de los cuales se establecen las clasificaciones de suelo urbano turístico, urbanizable no sectorizado turístico y urbanizable sectorizado ordenado residencial.

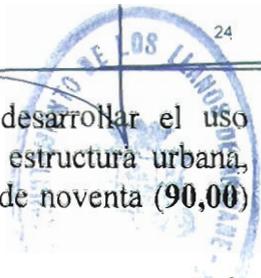
El objetivo es la especialización con destino turístico, de tal modo que solamente se admite el uso residencial en las siguientes situaciones:

Suelo urbano con uso global turístico de Puerto de Naos.

Suelo urbanizable ordenado con uso global residencial en Puerto de Naos.

La carga residencial máxima está en función de los alojamientos asignados, tal que de conformidad con el PTET queda inicialmente establecida en:

LÍMITE DE POBLACIÓN SEGÚN PLAZAS ALOJATIVAS				
NÚCLEOS CONVENCIONALES		TURISMO	POBLACIÓN	
		ALOJAMIENTOS ASIGNADOS	RESIDENTE MÁXIMA	
Puerto de Naos	NTE1	3879	1164	30%
Charco Verde	NTE2	961	0	0%



d). En el núcleo turístico NTE-1 (Puerto de Naos) se podrá desarrollar el uso residencial con la tipología edificatoria prevista según la zona de la estructura urbana, debiendo tener en cualquier caso cada unidad de vivienda un mínimo de noventa (90,00) metros cuadrados útiles.

4. Las instalaciones alojativas turísticas con autorización de apertura anterior al 11 de mayo de 2007, podrán continuar el ejercicio pleno de la actividad, sin que se entiendan fuera de ordenación en el caso de que existiera inadecuación a las previsiones del PTET.

5. El estándar de densidad turística, de conformidad con el PTET, se establece en sesenta metros cuadrados de suelo de parcela neta por cada plaza alojativa (60 m<sup>2</sup>/plaza). La aplicación se realizará sobre la parcela neta, que es el solar susceptible de materializar el aprovechamiento turístico, recinto que no puede estar desagregado ni afectado por elementos de dominio público. Esta verificación se llevará a cabo en el procedimiento del otorgamiento de la autorización turística o en todo caso de la licencia urbanística. Cualquier otra reseña de la carga alojativa por parcela tendrá carácter indicativo hasta la comprobación en ese ulterior momento procedimental que otorgará el aprovechamiento turístico y el derecho a edificar.

6. Las distintas limitaciones territoriales a la implantación turística alojativa, en cualquier clase de suelo, se concretan gráficamente en el plano O-19 (SISTEMA TERRITORIAL-ESPACIO TURÍSTICO), donde queda expresado el territorio municipal impedido para el uso turístico alojativo.

#### **Art. P11 USO INDUSTRIAL**

Comprende el uso industrial (I) definido en el artículo E9.2 h), abarca los usos pormenorizados definidos como: extractivos (EU), manufacturas alimentación (AU), manufacturas varias (VU) y construcción (CU).

1. Se clasifican en las siguientes categorías:

a). Categoría primera, comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.

b). Categoría segunda, comprende las actividades compatibles con la vivienda, correspondientes a talleres y pequeñas industrias de servicios.

c). Categoría tercera, relativa a aquellas actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas, debiendo ubicarse en zonas específicas.

d). Categoría cuarta, correspondiente a actividades no compatibles con la vivienda pero sí con otras actividades.

e). Categoría quinta, comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deberán ubicarse de forma aislada respecto de otras actividades.

2. Condiciones específicas:

a). Las actividades comprendidas en las categorías primera y segunda tienen compatibilidad con el uso residencial y el turístico, y podrán situarse en edificios destinados a esos usos siempre que se ubiquen en planta baja, sótanos o semisótanos, o anexos a los mismos. Cuando se trate de suelo rústico podrán coexistir estos usos de forma aislada en la parcela, sin perjuicio de las vinculaciones tipológicas legalmente requeridas.



b). Las actividades comprendidas en la categoría tercera, pueden ser compatibles con el uso residencial, aunque su ubicación no podrá ser en edificio de vivienda, en general se situarán en zonas específicas para este fin.

c). Las actividades comprendidas en las categorías cuarta y quinta, no son compatibles con el uso de vivienda, se ubicarán en suelo específicamente calificado para uso industrial y terciario, o en suelo rústico cuando resulten admisibles.

3. El grado de molestia se determinará por el nivel de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, con los límites fijados reglamentariamente o en la normativa sectorial correspondiente, en cualquier caso en las ordenanzas municipales, debiendo cumplirse las medidas correctoras que se indiquen en la clasificación de la actividad y en la preceptiva licencia.

**Art. P12 USO DE ESPACIOS LIBRES Y OTROS DE ESPARCIMIENTO**

1. Comprende el uso global de esparcimiento (L), desarrollado en el artículo P8.2 como *espacios libres y otras áreas*, con el siguiente estado detallado:

ESPARCIMIENTO	L	ESPACIOS LIBRES:		
		AREAS DE JUEGO	AL Parques infantiles y otras zonas de juego.	
		JARDINES Y PLAZAS	JL Plazas, espacios ajardinados de relevancia y otros lugares públicos de estancia y esparcimiento.	
			PARQUES	QL Lugares relevantes del sistema de espacios libres, con tratamiento vegetal mayoritario.
	N	OTRAS ÁREAS:		
		RESIDUALES	RN Otros espacios libres o zonas verdes, no computables. Obras de creación o acondicionamiento.	
		NATURALEZA	NN acondicionamiento	
LITORAL		NL Espacios aptos para el disfrute de la costa: playas, callados, charcos, miradores. Obra nueva o acondicionamiento.		

Son lugares propios para el ocio y recreo, no comprendiendo a las zonas ajardinadas y peatonales de las vías de circulación.

Estas áreas habrán de tratarse con jardinería, mobiliario urbano y servicios tal que se adecuen al desarrollo de las actividades previstas. El suelo y vuelo de estos espacios será siempre de dominio y uso público.

El uso pormenorizado de infraestructuras (IO), no forma parte del uso libre público, aunque en esos espacios se desarrollen actividades de ocio y recreo.

2. En el suelo-vuelo de estos espacios se admitirán:

a). Las instalaciones temporales para usos culturales, deportivos, recreativos o de ocio.

b). Los usos y construcciones del sistema dotacional expresamente previstos en el planeamiento.

c). El uso comercial mediante kioscos con superficie construida inferior a quince (15) metros cuadrados.

d). Las construcciones destinadas a las labores propias del espacio libre, para almacenaje, instalaciones y servicios higiénicos.

3. Cumpliendo con la función propia de esparcimiento, ocio y recreo, el subsuelo de estos espacios se regulará como sigue:

a). En el subsuelo de los espacios libres de dominio y uso público, el Ayuntamiento podrá realizar las construcciones precisas para ubicar usos de aparcamientos o del sistema dotacional.



b). Podrán existir espacios libres con dominio y uso público del suelo y del subsuelo, y con dominio y uso privado del subsuelo, en este caso a los solos efectos de aprovechamiento para aparcamientos.

c). A los efectos de lo previsto anteriormente, se podrán realizar las operaciones jurídicas precisas para segregar el suelo y subsuelo, como bien demanial y patrimonial, y en su caso enajenar éste. De cualquier modo, se preservará el interés general y el fin último para el que se ha destinado el suelo, sin que el Ayuntamiento deba soportar más cargas que las asumibles en situación de estricto uso del suelo para espacios libres.

4. Los distintos espacios calificados como de uso libre público se ordenarán según lo especificado en este artículo y de acuerdo a las características propias de su ubicación y función dentro de la estructura urbana o del sistema rural, en todo caso, no se podrá desvirtuar su naturaleza de espacios públicos para el esparcimiento.

5. Para los espacios libres que formen parte de los sistemas generales, o que computen en las reservas previstas legalmente para ámbitos, sectores, o asentamientos, no se podrá disponer accesos rodados permanentes a través de los mismos. Solamente los necesarios para la funcionalidad de los servicios públicos.

Como consecuencia, las parcelas que se encuentren totalmente dando frente a espacios de esta naturaleza, solamente podrán disponer de acceso peatonal a través de dichos espacios.

En otro caso el ayuntamiento valorará la posibilidad de permitir accesos con carácter restringido para garajes de edificaciones, o también cuando se imponga un interés general.

6. También dentro del uso global de Esparcimiento (L) están las infraestructuras culturales y de ocio (clave IO), que comprende un grupo diverso de instalaciones y construcciones, y que como usos o categorías pormenorizadas se distinguen trece tipos de usos, instalaciones o construcciones.

### Art. P13 USOS DEL SISTEMA DOTACIONAL

1. En el presente Plan, el sistema dotacional es comprensivo, tal como recoge el artículo 32 del TROTEN, *de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales*, completado por las previsiones de la ordenación pormenorizada, *de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.*

2. El sistema dotacional lo conforman los equipamientos y dotaciones comprensivos de los usos de índole colectiva o general, y los servicios públicos, categorizados conforme el anexo de conceptos del TROTEN, como sistemas generales, dotaciones y equipamientos.

La ordenación estructural establece los usos globales que se materializan en un conjunto de sistemas estructurantes (plano P-7) que son desarrollados y completados en la presente ordenación pormenorizada, recogiendo en el plano de ordenación O-3 "SISTEMA DOTACIONAL DETALLADO. Para el suelo urbano se recogen en los planos de ordenación O-8, O-9 y O-10 "SISTEMA PLANIFICADO-USOS Y TIPOLOGÍAS".

Determinados usos del sistema dotacional están compatibilizados para ubicarse en el suelo o subsuelo del sistema de espacios libres, tal como se recoge en el anterior artículo P12. En cualquier caso, no supondrán más del 2 % de ocupación.

3. De forma excepcional y en función del interés general, cuando concurren razones ajenas al Ayuntamiento que requieran modificar el uso dotacional inicialmente atribuido,



Se podrá llevar a cabo la implantación del nuevo uso y sus correspondientes construcciones e instalaciones, sin que ello conlleve realizar trámite de modificación de planeamiento, y siempre que este nuevo uso tenga el carácter de dotación. En ningún caso supondrá menoscabo de estándares legalmente establecidos.

Estos usos, con sus instalaciones o edificaciones, cumplirán la normativa específica que les sea de aplicación.

4. El sistema general de dotaciones previstos en el Plan, relacionados de conformidad con el 32 del TROTEN, se concreta en las siguientes actuaciones:

SISTEMAS GENERALES				
ESPARCIMIENTO JARDINES	L	QL3	PARQUE URBANO LA MONTAÑA	G
		QL4	PARQUE URBANO EL JABLE	
		QL5	JARDÍN BOTÁNICO DEL AZÚCAR	
		QL6	PARQUE PERIURBANO DE LAS MANCHAS	
		JL10	CONJUNTO DE PARQUE Y JARDINES "PLAZA-ACUEDUCTO"	
		JL11	ZONA VERDE Y PEATONAL "LOS LAVADEROS"	
		JL13	JARDÍN PREHISPÁNICO	
INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO	O	IO6.2	AUDITORIO INSULAR	G
EDUCATIVO-CULTURAL	EQ	EQ5	CENTRO INTEGRAL DE FORMACIÓN PROFESIONAL	
		EQ6	COLEGIO ÁREA SUR 18 uds	
ASISTENCIAL	SQ	SQ2.1	CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES	
		SQ2.2	CENTRO DE MAYORES	
OTROS SISTEMAS RELEVANTES				
ESPARCIMIENTO	L	QL7	PARQUE "PLAYA DE PUERTO DE NAOS"	D
INFRAESTRUCTURAS CULTURALES Y DE OCIO	O	IO1	PARQUE MARÍTIMO	Q
		IO4.2	PARQUE ETNOGRÁFICO LAS ÁNGUSTIAS	Q
		IO4.2	PARQUE ARQUEOLÓGICO AROCHA	Q
		IO5.1	CENTRO DE INTERPRETACIÓN CAVIDADES VOLCÁNICAS	D
		IO5.2	CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL MEDIO NATURAL	D
		IO5.3	CENTRO DE RECUPERACIÓN DEL SALTAMONTES-ACROSTIRA	D
EDUCATIVO-CULTURAL	EQ	EQ11	COLEGIO DE PRIMARIA "EL JABLE" 22 uds.	D
DEPORTIVO	PQ	PQ3	COMPLEJO ACUÁTICO "EL JABLE"	D
		PQ19	DEPORTIVO "ÁREA SUR"	D
		PQ20	INSTALACIÓN PARA KARTING	D
		PQ22	SDO-1 CAMPO DE GOLF	Q
RECREATIVO	RQ	RQ1	RECINTO FERIAL	D
SANITARIO SOCIAL-CULTURAL	SQ	SQ1.2	CENTRO DE ATENCIÓN DE EMERGENCIAS	D
		SQ5.3	MUSEO DEL AZÚCAR	Q
OTRAS INFRESTRUCTURAS Y SERVICIOS	IQ	IQ1.3	NUEVO CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	D
		IQ17	PLANTA DE ENERGÍA FOTOVOLTAICA	D
SISTEMA GENERAL				G
DOTACIÓN				D
EQUIPAMIENTO				Q

5. Particularidades del sistema:

a). En los parques arqueológicos (IO4.2-IO4.3) se procederá a su puesta en valor con las acciones necesarias para la recuperación de los espacios y preservación de elementos. En el complejo de Arocha (IO4.2) se permitirán las construcciones destinadas a centro de investigación, información, así como los servicios necesarios, con ubicación en la zona antropizada de cultivos.

b). En el parque etnográfico (IO4.1) "Las Angustias" se deberá actuar con extrema sensibilidad y respeto a los valores históricos y ambientales, eliminando elementos espurios y dando autenticidad al ámbito. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial del Paisaje Protegido Barranco de las Angustias.



c). En la Plaza de Triana (JL15), se combinan los usos de esparcimiento, jardines, local social existente en el subsuelo (SQ4.12). También un espacio en el lado sur, obtenido por donación y destinado específicamente a Iglesia Católica (SQ3.5).

La Iglesia dispondrá de 300 m<sup>2</sup> de suelo a rasante de la calle Pedro Miguel, a realizar en una planta con altura máxima de siete (7,00) metros, sin perjuicio de mayor altura en elementos singulares. Se podrá ocupar la totalidad de esa superficie, disponiendo de las instalaciones y servicios propios del uso principal destinado al culto.

d). En el sistema general de espacios libres denominado “Jardín Botánico del Azúcar” (QL5), a ubicar enteramente en suelo rústico de protección agraria, unidad territorial RPA-2.10, se admite la transformación de las 1,55 Has delimitadas, en un jardín etnobotánico que tiene como eje principal “el azúcar”, con los elementos y plantas relacionados, y con la creación de espacios de interés biográfico, donde el agua también adquiera especial protagonismo. Se podrán emplazar las edificaciones e instalaciones precisas para desarrollar este proyecto. Se admite una edificabilidad de **0,01** m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Se ha de cumplir con las condiciones de implantación que derivan de la aplicación del PTET, tal que cuando se admitan en recintos o parte de los mismos, fuera de UTH-3.4, UTH-4 y UTH-5.1, se tendrá que justificar la ubicación como única alternativa, en cualquier caso con las medidas ambientales precisas que evite afección a los valores en presencia.

La introducción de estos usos estará prohibida en recintos o parte de los mismos, que recaigan en Z0, UTH-1.1, UTH-1.2, UTH-1.3, UTH-1.4 y UTH-9.

El presente epígrafe se aplicará sin perjuicio de lo establecido en el artículo P48.8 de estas normas.

## **Art. P14 USO COMERCIAL Y DE OFICINA**

1. Comprende el uso de equipo (Q) definido en el art. E9.2 f), abarca los usos pormenorizados definidos como: comercial (CQ), servicios diversos (DQ) y administrativo (AD).

Las actividades agrupadas en el artículo P8.4.a) podrán disponerse en situación 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Las actividades agrupadas en el artículo P8.4.b) se dispondrán en situación 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

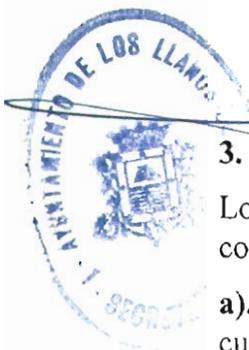
### **2. Condiciones generales:**

a). Todo local comercial y de oficinas deberá disponer de un cuarto donde se ubique al menos un inodoro y un lavabo, con dimensión en planta no menor a 0,80 mts., y ventilación natural o forzada. Podrá sustituirse el carácter individualizado por la adecuada previsión de servicios centralizados para un conjunto de locales.

Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad establezca la normativa sectorial correspondiente.

b). En los locales comerciales se podrán establecer entreplantas con ocupación menor al cincuenta (50) por ciento de la superficie del local, siendo la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta de 2,20 m. Estos espacios serán exclusivamente para uso de almacenaje y de servicios higiénicos.

c). Se tendrá en cuenta la exigencia sobre dotación de aparcamientos según se recoge en el artículo P16.2.



### 3. Condiciones para locales independientes

Los locales comerciales independientes, de forma aislada o agrupados en galerías comerciales, integrados en edificios con uso principal residencial, cumplirán lo siguiente:

- a). Todo local comercial ha de tener acceso directo desde un espacio público, se cumplirá lo previsto en la LBF y en el RABF como itinerario practicable.
- b). Los locales comerciales que se establezcan en situación de sótano o semisótano tendrán vinculación con la planta que está a rasante del espacio público, estando unida a ésta por amplias escaleras o aberturas que tengan como mínimo el quince (15) por ciento de la superficie de contacto.
- c). El uso comercial (CQ) en planta primera no podrá ser independiente de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta; si la comunicación es sólo mediante escalera, ésta tendrá un ancho mínimo de **1,50 mts.**

En todos estos casos, la altura libre será superior a tres (3) metros.

- d). Los usos establecidos en el apartado 1, no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas, ni portal. No se exigirán estas condiciones a los pequeños comercios de carácter familiar.
- e). Para toda edificación en la que se prevea uso comercial, se hará previsión de conductos de ventilación desde el local hasta la cubierta, en función del uso específico. En cualquier caso se dejará un tubo de doscientos (200) milímetros de diámetro. Esta previsión es independiente de la ventilación de aseos.

### 4. Condiciones para establecimientos comerciales específicos

- a). Los establecimientos comerciales que no estén sujetos al ámbito de aplicación de la Ley 12/2009, reguladora de la Licencia Comercial, podrán ubicarse en cualquier zona de los suelos urbanos, y en su caso en asentamiento rural, en *situación 2ª, 3ª o 4ª*, según prevé el apartado 5 del artículo P8 de estas normas.
- b). Los establecimientos que estén sometidos a “**licencia comercial**”, en consideración a la superficie útil de exposición y venta, según especifica la LRLC, los Grandes Establecimientos Comerciales, y los Centros Comerciales que lo requieran, solamente se podrán ubicar en el suelo urbano resultante del desarrollo del Plan Parcial I-2 “Los Campitos”.
- c). Esta regulación se establece sin perjuicio de lo que prevea el oportuno Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales, en relación con lo previsto en la disposición transitoria segunda de la LRLC. Asimismo de conformidad con la DOG-136 y según lo que disponga el Plan Insular de Ordenación.

## Art. P15 USO DEL SISTEMA VIARIO

1. El sistema viario comprende los usos definidos en el artículo E9.2.f) de la normativa estructural, como uso circulatorio CG (Sistema viario: peatonal o para el desarrollo de la actividad circulatoria de vehículos a motor), y en él se incluye:

- a). El sistema general de comunicaciones, que se refiere a la infraestructura viaria de carácter interurbano, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas al sistema. Constituye la red municipal de carreteras y caminos públicos definidos en los planos de ordenación. Será de aplicación la legislación general en materia de carreteras, en particular la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias; así como las disposiciones específicas



para los Caminos Vecinales dictadas por el Cabildo Insular y las determinaciones de ordenación establecidas en el Plan.

No tendrán la consideración de carreteras los tramos de vías generales que atraviesen suelo urbano, por lo que su diseño y tratamiento se atenderán a lo establecido por estas Normas, en virtud de lo especificado en el artículo 8 de la LCC.

b). El sistema local, que comprende el resto de las vías definidas por este Plan General, con sus aparcamientos, jardines y áreas complementarias; además de las que se incorporen como consecuencia del desarrollo del planeamiento.

2. La red se categoriza en varios niveles conforme se establece en el artículo E25 de la ordenación estructural. En los planos de ordenación correspondientes al sistema viario se definen las condiciones por las que una vía se categoriza en un determinado nivel, lo cual se debe tomar con sentido orientativo. En cualquier caso prevalecerá el nivel asignado en dichos planos de ordenación.

3. Se seguirá el criterio de mejora de la red viaria existente. Se evitará que se vea disminuida la funcionalidad de las carreteras como consecuencia de las actividades que se puedan desarrollar en su entorno, debiendo en todo caso mejorar los actuales enlaces.

En general no se permitirá la transformación de senderos o caminos en vías rodadas, si constituyen todavía antiguas trazas en su estado originario, potenciando la articulación de caminos en un sistema estructurado.

4. Las características de la sección de cada vía quedan expresadas en la presente normativa y en los correspondientes planos de ordenación, en todo caso se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales, y otros datos relevantes.

5. Las vías establecidas en la ordenación del Plan, con categoría de Sistema General, disponen de ordenación detallada, cuya ejecución podrá llevarse cabo mediante Proyecto de Sistema General.

6. Las paradas para los vehículos de transporte público de viajeros, con los elementos propios, como marquesinas u otros, se podrán ubicar junto al viario, tanto del suelo urbano como rústico, siempre que no perturbe el desarrollo normal del tráfico rodado.

**Art. P16 USO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES**

1. En suelo urbano y urbanizable se dispondrá de estacionamiento privado a razón de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, independiente de su superficie.

El destino prioritario de las plazas mínimas requeridas será para las necesidades que provengan de las viviendas, sin que en ningún caso se puedan destinar a cubrir necesidades generadas por otros usos.

2. Para los usos previstos en el artículo P13, en situación principal o compatible, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil del uso correspondiente, en todo caso, de la suma de los usos previstos.

3. En cualquier situación se aplicarán las condiciones exigidas para el uso de vivienda en el DCH o norma que lo sustituya.

4. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases, cuando se utilicen patios o chimeneas serán para su ventilación exclusiva.



En cualquier caso, las condiciones de los materiales y de las instalaciones, con específico cumplimiento a la salubridad, evacuación y señalización, se ajustarán a lo especificado en el CTE y demás normativa de aplicación.

5. Deberá existir conexión entre el garaje y los usos que lo demanden, en el interior del propio edificio, o en situación mancomunada con otro colindante, tal que no se tenga que utilizar a estos efectos los espacios públicos. Las viviendas tendrán conexión con el garaje de forma totalmente independiente al resto de los usos. Los modos de conexión podrán ser a través de escalera o ascensor, en todo caso cuando se instale ascensor, éste llegará hasta la planta de garaje más profunda.

6. Cuando resulte técnicamente inviable la previsión de garaje en el propio edificio, con justificación suficientemente a juicio del Ayuntamiento, el mismo estándar de plazas se tendrá que hacer efectivo en lugar a menos de trescientos (300) metros de recorrido desde el edificio. En último caso, el promotor también podrá cumplir la exigencia de aparcamientos con el abono en metálico, al Ayuntamiento, del importe que resulte al valorar las plazas a precios de mercado, y que tendrá como finalidad el tratamiento urbano necesario para la disposición de plazas de aparcamiento.

7. Dentro de las áreas de intervención especial, previstas en el Plan, sujetas a algún nivel de protección del patrimonio histórico, se mantendrá la exigencia de plazas, aunque el Ayuntamiento valorará la posibilidad de implantación en cada caso, en función de las concretas condiciones del emplazamiento.

En otro caso se procederá a la ubicación cercana o abono en metálico, conforme se ha expuesto en el apartado anterior.

8. Las claves IQ10 e IQ11, previstas en el sistema de usos que recoge el artículo P8.2, se refieren a instalaciones o edificaciones exclusivas para ese fin, no a los garajes vinculados al uso principal de una edificación.

Cuando se trate de suelo rústico, en cualquier categoría, se podrá realizar una construcción para garaje siempre que sea complementario a un uso que se autorice como principal en una parcela, y que por su naturaleza lo requiera.

## **Art. P17 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO**

### **1. Coexistencia entre usos**

La regulación zonal de los usos está recogida en la ordenación del Plan, carácter territorial que configura un ámbito espacial y define el modelo de utilización del territorio.

La adecuación de un uso al lugar en que se pretenda introducir, será consecuencia de esa expresa zonificación del Plan, o de la concreta caracterización del uso a introducir, para poder apreciar la posible compatibilidad.

a). El carácter reglado de la valoración sobre la coexistencia entre usos tiene el límite objetivo señalado en el Plan y en la normativa específica de aplicación. Más allá de estos límites el Ayuntamiento deberá analizar de forma razonada la adecuación de un uso al lugar de ubicación.

b). En cualquier caso, el uso a introducir en un espacio determinado ha de tener plena adecuación respecto a los de su entorno. No se podrá alterar el estado de coexistencia entre usos o actividades implantadas, con la introducción de uno nuevo que produzca molestias o perturbe ese equilibrio inicial.



c). A través de las correspondientes ordenanzas, el Ayuntamiento podrá desarrollar la regulación de usos contenida en el presente Plan, estableciendo los umbrales de los factores perturbadores.

d). Se atenderá especialmente a la incidencia en el medio urbano sensible, espacio donde el factor patrimonial es relevante, en convivencia con un tejido social y comercial en delicado equilibrio.

## 2. Especificidades sobre la adecuación

a). En los distintos núcleos urbanos, así como en los suelos urbanizables previstos, domina el uso residencial (R), en su caso el turístico (T), como usos globales que especializan cada uno de estos espacios, para los que la compatibilidad con otros usos se deberá resolver de modo que no se perturbe el normal desarrollo de la residencia o del turismo.

b). En particular, la compatibilidad de los usos recreativos (RQ), comerciales (CQ) e industriales (EU), con el uso principal residencial, será admisible en función de la actividad concreta y de su situación, tal como se recoge en el anterior apartado 1.

En cualquier caso, el Ayuntamiento solamente permitirá las actividades de talleres para la reparación de automóviles, carpinterías, cerrajerías, y de manufacturas varias, a las áreas con adecuada accesibilidad y fuera de las zonas de protección de elementos ambientales o históricos, en particular de las áreas de intervención especial definidas en los planos de ordenación del "Sistema Patrimonial".

En ningún caso podrán resultar afectados los elementos ambientales o históricos, en particular los señalados en la ordenación como elementos en protección.

## 3. Particularidades

### a). Instalaciones fotovoltaicas:

1. La instalación de paneles para la obtención de energía fotovoltaica, clave IQ17, se refiere a instalaciones que rebasen el nivel de consumo de la propia edificación, o la producción industrial sin consumo propio, para lo cual se estará a lo previsto en la matriz de usos. Existe total compatibilidad territorial cuando se trate de pequeñas instalaciones para el autoabastecimiento energético, es decir, siempre que el saldo producción – consumo no sobrepase el diez por ciento (10%) de la producción o incorporación a red.

2. En cualquier clase y categoría de suelo se podrá instalar paneles en la cubierta de las edificaciones, por lo general se admitirán sobre cubiertas inclinadas siempre que formen parte constitutiva de los faldones, sin que en ningún caso se coloquen de manera sobrepuesta con distinta pendiente y orientación. En otro caso se admitirán cuando la respuesta tipológica dada en el proyecto incorpore estos elementos como parte integrante de la edificación. No se admitirán cuando los valores patrimoniales o ambientales resulten perturbados, limitación que se extiende cuando se aprecie pérdida de calidad visual del entorno donde se pretenda emplazar la instalación.

### b). Instalaciones de telecomunicaciones:

1. Respecto de las telecomunicaciones, la regulación prevista en el presente plan general se formula en base a lo establecido en la legislación sectorial, en particular la Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias. Se atiende a la finalidad de garantizar la cobertura de los servicios de telecomunicaciones, teniendo en cuenta las exigencias legales respecto de la salud, de integración ambiental y de preservación del patrimonio.



2. Las instalaciones de estaciones base y antenas para las telecomunicaciones, comprendidas en la clave IQ20, se sujetarán a la compatibilidad expresada en la matriz de usos y en los planos de ordenación, con cuatro enclaves preferentes: La Muralla, Jedey, Montaña Cogote y Rodrigo. En otras unidades territoriales en las que se establece compatibilidad, constituyen situaciones alternativas o de complementariedad para mejorar el conjunto del sistema y disponer de adaptación a las necesidades que se generen.

En cualquier emplazamiento la administración podrá imponer el uso compartido de los recursos, atendiendo a motivos de salud pública o medio ambientales. Dispondrá los medios necesarios para el cumplimiento de este objetivo, evitando en lo posible el montaje de antenas para el servicio de un solo operador. Se deberá reconvertir a instalaciones únicas las situaciones preexistentes.

La instalación existente en Jedey se deberá reubicar en los espacios admitidos del entorno, dada la cercanía a viviendas.

En cualquier caso se hará previsión de otros emplazamientos si fueran necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio en el supuesto de imponer el uso compartido de instalaciones que conllevara la reducción de los niveles de potencia de emisión.

3. En otros casos, cuando se trate de antenas para radio, incluso radioaficionados, y para televisión, de tipo doméstico o comercial, podrán ubicarse en suelo rústico no protegido por sus valores ambientales, o en suelo urbano, salvo las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio.

4. En el suelo urbano de los distintos núcleos, salvo el industrial I2, no se admite la instalación de estaciones base de macrocélulas para telefonía móvil. De modo transitorio, por el interés general que comporta, podrán continuar en funcionamiento las instalaciones existentes, hasta que se complete el sistema que garantice la cobertura territorial y la de los núcleos urbanos; sin perjuicio de la aplicación de los plazos legales de adaptación técnica que procedan.

#### 4. Actividades artesanas

a). Las actividades artesanas, definidas en la Ley 3/2001, de Artesanía de Canarias, se enumeran en el Repertorio de Oficios Artesanos, revisado según Orden de 5 de marzo de 2007, de la Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías, en todo caso siempre se estaría a la última revisión vigente.

b). Tendrán amplia compatibilidad para su ejercicio en el territorio, en suelo urbano o suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones específicas contenidas en la normativa del Plan y las derivadas de su naturaleza cuando se consideren "actividades clasificadas". Para el suelo rústico se regulan fundamentalmente a través de las claves VU16 y VU17 de la matriz de usos de estas normas (artículo P51).

#### 5. Actividades de servicios

Se definen en estas normas, a los efectos de las referencias legales de utilización del concepto "servicios", como aquellas actividades que no producen bienes materiales de forma directa, sino servicios para satisfacer las necesidades de la población.

Componen un conjunto de áreas de la economía que conforman el denominado Sector Servicios, abarcando a los efectos expuestos: Seguros, Financieras, Educación, Restauración (restaurantes, bares, etc.), Franquicias, Industria de Ocio, Informática y tecnología, Transporte, Cuidados personales y de salud, y Servicios a empresas (consultoría, inversión y asesoramiento). No se incluyen otros como Turismo y Comercio por disponer en estas normas de regulación específica.



## Capítulo Segundo: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.



### Art. P18 EL PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL

1. Definición y ámbito: La finalidad de respeto y conservación sobre los bienes materiales que componen el patrimonio histórico municipal, en relación con lo previsto en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se desarrolla en este Plan a través de un sistema integrado de determinaciones que forman parte de la ordenación prevista.
2. Las determinaciones establecidas sobre el patrimonio histórico del municipio tienen por finalidad su protección, conservación, restauración, acrecentamiento, investigación, difusión, fomento y transmisión en las mejores condiciones posibles a las generaciones futuras, así como su disfrute por los ciudadanos como objeto cultural y educativo y de su aprovechamiento como recurso económico, en tanto tales usos armonicen con la referida finalidad.
3. El patrimonio histórico municipal de carácter material está constituido por los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico; de acuerdo a la propia valoración establecida en el Plan.

### Art. P19 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

#### 1. Instrumentación general:

Los bienes integrantes del patrimonio histórico municipal se incluirán en alguno de los instrumentos recogidos en el artículo 15 de la Ley 4/1999:

- a). Registro de Bienes de Interés Cultural.
- b). Inventario de Bienes Muebles.
- c). Catálogos arquitectónicos municipales.
- d). Cartas arqueológicas municipales.
- e). Cartas etnográficas municipales.
- f). Cartas paleontológicas municipales.

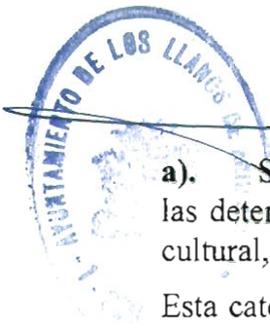
#### 2. Conservación de bienes inmuebles y espacios de interés. Régimen general de protección:

Los **bienes de interés cultural**, a que hace referencia el Capítulo I de la Ley 4/1999, declarados o que en el futuro obtengan declaración como tales, por ostentar notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura local, se regirán por el régimen singular de protección y tutela establecido en la declaración.

Los restantes bienes integrantes del patrimonio histórico se protegerán a través de su inclusión en el catálogo arquitectónico municipal, en el Inventario Regional de Bienes Muebles, o en la carta arqueológica o etnográfica, según corresponda.

Las determinaciones básicas de protección del patrimonio histórico, establecidas en el presente Plan, constituye el soporte normativo de instrumentos específicos de protección que puedan formularse, como los Catálogos y los Planes Especiales de Ordenación.

#### 3. Grados de protección:



a). Sobre los bienes inmuebles y espacios de interés se instrumenta de forma general las determinaciones de ordenación según los siguientes grados de protección: Protección cultural, Protección singular y Protección ambiental.

Esta categorización es comprensiva de los conceptos de protección Integral, Ambiental o Parcial, a que hace referencia el artículo 45 de la Ley 4/1999.

A cada grado de protección se le aplica el nivel de intervención más adecuada, según tipos de actuación o unidades de obra admisibles.

b). Definiciones:

1. Grado de protección cultural.

Se aplica a las edificaciones, y en su caso los espacios, que representan hitos relevantes en la historia del municipio, monumentos y espacios singulares que han sido referentes para la sociedad local. Constituyen el patrimonio histórico formalmente declarado como Bien de Interés Cultural, o susceptible de adquirir tal declaración, en virtud de la legislación específica sobre el patrimonio.

2. Grado de protección singular.

Se aplica a las edificaciones y elementos que sobresalen por sus valores arquitectónicos, morfológicos o históricos. Disponen de una componente artística destacable, superando la pura necesidad y recurriendo al lenguaje formal para expresar el estatus.

Pervivencias de gran interés por ser representativos de la sociedad tradicional del lugar. Inmuebles o conjuntos que mantienen con bastante integridad los aspectos formales y funcionales originales, para los cuales se requiere especial protección de sus características, o en todo caso las acciones pertinentes para su recuperación.

3. Grado de protección ambiental.

Se aplica a las edificaciones o espacios cuyo valor principal está en su relación con la estructura urbana, contribuyendo al mantenimiento del conjunto en cuanto constituyen pervivencias o rasgos que le dotan de singularidad.

Referido a los elementos con gran valor de imagen y visualización de un proceso histórico de organización social, su lectura da entendimiento a una trayectoria y evolución de la sociedad.

Este valor ambiental o de conjunto abarca también espacios y elementos del ámbito rural, representativos de ese medio y su paisaje tradicional.

4. Niveles de intervención:

a). Obras de rehabilitación. Concepto:

A los efectos de la presente normativa, se entenderá por rehabilitación la realización de cualquier clase de obras que tengan por objeto la restitución o reposición del bien patrimonial a su estado originario, o en todo caso a condiciones de salubridad y ornato, que permitan su adecuada utilización, evitando así su eliminación o sustitución.

b). Las obras admisibles en cada unidad patrimonial serán las necesarias para dejar el bien en condiciones estéticas y funcionales, cumpliendo así la finalidad de protección perseguida.

La justificación de una rehabilitación deberá sustentarse en una necesidad funcional o formal, que puede nacer desde el interés particular o como acción impositiva de la administración en la exigencia del deber legal de conservación. No se admitirán las obras



derivadas del mero capricho de modificación y no de la necesidad de adecuación.

Como principio general, en todo edificio de interés arquitectónico o ambiental prevalecerá siempre el objetivo de conservación, con mantenimiento de fachadas y alturas de cornisa, adecuación al entorno y el cumplimiento de las constantes tipológicas perceptibles. Los materiales tradicionales serán condición básica en las rehabilitaciones, reconstrucciones o sustituciones constructivas, así como en obras complementarias.

c). Medidas de intervención:

Para llevar a cabo la acción rehabilitadora o, en su caso, la nueva construcción, se actuará conforme a las siguientes medidas o formas de intervención:

1. Conservación.

Las medidas de conservación 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.

2. Restauración.

Las medidas de restauración son aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales tanto en sus aspectos formales como de organización espacial, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

Las obras a realizar consistirán en la recuperación del bien a su estado originario, con eliminación de añadidos que perturban la lectura como secuencia temporal.

3. Consolidación.

Las medidas de consolidación 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. La intervención no supondrá un cambio en el sistema estructural, sino la reposición puntual o parcial que permita mantener íntegra la tipología y condiciones básicas de uso.

4. Acondicionamiento.

Las medidas de acondicionamiento se refieren a las obras de rehabilitación necesarias para la adecuación de la edificación a los usos previstos, comprendiendo la adecuación a condiciones de habitabilidad, en su caso, con redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio, no admitiéndose las modificaciones de las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen exterior, composición y demás componentes materiales y elementos de interés que lo singularicen o caractericen como de una época o tipología determinada.

5. Remodelación.

Las medidas de remodelación 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.

Se trata de la reproducción de las características generales ambientales o tipológicas de los elementos arquitectónicos relevantes, para mantener los caracteres ambientales del edificio o del espacio urbano.

Cuando la remodelación afecta a parte de la estructura resistente, pudiendo alcanzar el vaciado interior con mantenimiento de la fachada, la acción se denomina *reestructuración*.



Cuando se elimina la totalidad del sistema estructural, por derribo de todos los elementos constructivos y estructurales, no existe rehabilitación y la acción se denomina *reconstrucción*.

**d). Obras de nueva edificación.**

A los efectos de la presente normativa, se entenderá por nueva edificación la realización de las obras cuyo resultado es una construcción totalmente nueva, realizada sobre solar existente o como producto de la acción edificatoria sobre solar obtenido por derribo de construcción. En cualquier caso las obras serán de ampliación del volumen existente, de reposición de una construcción demolida, o de nueva planta sobre solar existente.

**Art. P20 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN**

1. Las condiciones de actuación sobre los inmuebles y espacios son las derivadas del nivel de intervención para la obra nueva o rehabilitación, expresados en la normativa y planos, especificándose también los volúmenes y alineaciones.

Las determinaciones generales prevalecerán siempre sobre las específicas.

Se actuará siempre con el sentido de la preservación, del mantenimiento de fachadas, alturas de cornisa y en general el cumplimiento de las constantes tipológicas perceptibles.

**2. Acciones de obligado cumplimiento:**

Con independencia del grado de protección y nivel de intervención establecido, se considera como deber urbanístico, por tanto de obligado cumplimiento por los particulares y la administración, las siguientes acciones sobre los elementos que forman parte del patrimonio histórico:

- a). En general, el mantenimiento y conservación del patrimonio en cuanto al aspecto estructural y funcional, según los niveles de protección establecidos.
- b). Conservar, y en su caso restaurar, cualquier carpintería de puertas o ventanas identificada como originaria, reconocida como histórica o tradicional, o cualquier otra de merecido reconocimiento a su expresión formal.
- c). Los volúmenes de nueva construcción se resolverán siempre con la tipología de cubierta más adecuada a la mejor solución de integración con los edificios colindantes, según las preexistencias y la ordenación para ellos prevista.
- d). La conservación estricta de cualquier elemento de madera de tea y otras maderas nobles u originarias, y de los elementos constructivos que lo sustentan.
- e). La conservación, preservando su alteración, de los elementos originarios que por si mismo tienen valor histórico, artístico o etnográfico, como las destiladeras (piedra, talla y alacena), chimeneas, bancos, aljibes, graneros, en general cualquier elemento singular que perviva con independencia del estado del conjunto.
- f). Las fachadas deberán ser planas en su totalidad, no pudiendo los forjados sobresalir del plano de fachada. La formación de aleros y los elementos estructurales de los vuelos, tendrán un espesor no mayor de **15 cm**. El tratamiento de los vuelos será siempre con elementos de carpintería.

**3. Acciones permitidas con carácter general:**

- a). Eliminación de elementos espurios o cuerpos añadidos no reconocibles como parte esencial del tipo edificatorio.
- b). Reparar elementos estructurales existentes de madera y muros de mampostería.



- c). Sustituir elemento estructural irrecuperable (pilastras, vigas o piezas de la cubierta) de madera, por otro de las mismas dimensiones y características.
- d). Consolidar cimentación existente.
- e). Cambio de uso sin intervención en la redistribución de espacios.
- f). Tratamiento de restauración de paramentos exteriores con morteros y revocos tradicionales a la cal.
- g). La ejecución de nuevos tejados o sustitución de los existentes, siempre que se realicen con tejas de tipo tradicional, es decir, curva cerámica de color marrón oscuro.
- h). Intervención para la recuperación de elementos o texturas originales: esgrafiados, molduras, cornisas, zócalos, aleros, etc.
- i). Pinturas en exterior o interior tipo acrílica o plástica, mate y textura lisa, colores de integración con el entorno. Preferiblemente colores pastel, tonos suaves. Se recomiendan las tradicionales combinaciones con carpintería de madera pintada en color verde o marrón.
- j). Sustitución y reparación de suelos tradicionales de piedra, madera o mosaico hidráulico, deteriorado o inadecuado, por pavimentos con idéntica tipología y material.
- k). Renovación de pavimentos o alicatados en dependencias de baño o cocina por cualquier material al uso en el mercado.
- l). Reparación de carpinterías en fachadas que conserven los rasgos originarios, siempre que no suponga alteración de proporciones en los huecos o cambio de la tipología de la carpintería.
- m). La carpintería en módulos de nueva construcción, cuando se realice con la tipología tradicional del entorno, en madera, manteniendo proporciones y tratamiento ciego-acristalado según los distintos modelos de referencia.
- n). En interior, tanto en rehabilitación como en obra nueva, elementos (puertas o mamparas) de vidrio templado.
- o). Elementos de las instalaciones como arquetas, registros o armarios, cuando se realicen de forma oculta e imperceptible, en todo caso mimetizados con el paramento.
- p). Intervenciones para la eliminación de instalaciones aéreas o sobrepuestas en los paramentos.
- q). Colocación solamente en fachadas traseras, de elementos en cobre para la evacuación de pluviales.
- r). Reparación o nueva realización de instalaciones en general: saneamiento, fontanería, electricidad y telefonía.
- s). La ubicación de elementos relativos a las instalaciones: depósitos de agua, antenas de telecomunicaciones, aparatos y paneles de producción de agua caliente o energía solar, u otros, cuando queden ocultos desde las visuales del entorno inmediato sin especiales obras o sistemas de ocultamiento.
- t). Utilización de técnicas o elementos para mejorar el aislamiento acústico o térmico de la edificación, siempre que no comprometan los objetivos de rehabilitación para el nivel correspondiente.

#### 4. Acciones prohibidas con carácter general:



Todas las que resulten contrarias a las expresamente permitidas, o de obligado cumplimiento, y en particular las siguientes:

- a). Introducir o modificar el uso, en cualquier nivel de intervención, con menoscabo de los valores a proteger.
- b). Eliminar elementos estructurales o constructivos de madera de tea: vigas y tablazón de pisos, vigas y entramado de techos, pilastras de porches o galerías y cualquier otro elemento constituido por ese material.
- c). Los tejados renovados o nuevos cuyos ángulos entre planos de faldones y la horizontal no estén en el intervalo entre 28° y 32°, para teja cerámica curva, o más de 40° para teja cerámica plana.
- d). Colocación de tejas de colores vivos o de materiales no cerámicos, o esmaltadas. En general las piezas cerámicas que no sean de color marrón oscuro.
- e). La realización de espacios abuhardillados.
- f). Los nuevos módulos que pudieran permitirse, cuando no dispongan de propia estructura y se realicen con independencia de la construcción antigua.
- g). Revestimiento o tratamiento de paramentos exteriores imitando mampuestos, con acabados vítreos, de piedra en lajas, con paneles metálicos, también cuando se oculte la cantería vista original.
- h). Resaltar la cantería oculta, salvo que se justifique suficientemente su preexistencia a cara vista.
- i). Pinturas de textura rugosa o brillante.
- j). Pinturas que resalten las juntas de cubreras y limas.
- k). Modificación del sistema de evacuación de pluviales en fachadas, alterando gárgolas o canalones.
- l). Colocación de instalaciones de forma vista sobrepuestas en los paramentos de las fachadas.
- m). La ubicación de elementos relativos a las instalaciones: depósitos de agua, antenas de telecomunicaciones, aparatos y paneles de producción de agua caliente o energía solar, u otros, cuando no puedan ser ocultados desde las visuales del entorno inmediato, o que a su vez se perciba el propio sistema de ocultamiento.

## **Art. P21 SISTEMÁTICA APLICADA**

En los planos de ordenación correspondientes se recogen los niveles de intervención aplicados a los distintos espacios o bienes, en función de la valoración ambiental o arquitectónica considerada, bien sea como rehabilitación o como obra nueva.

El ámbito de aplicación se establece específicamente para las áreas de intervención especial y para los elementos aislados, tal como se recoge en los planos de ordenación.

1. Para actuaciones de rehabilitación, se han establecido cinco niveles de intervención, señalados como P1, P2, P3, P4 y P5, desde el mayor interés por la conservación a la posibilidad de admitir la renovación.

En el siguiente cuadro se establece la admisibilidad de una ACTUACIÓN REHABILITADORA según el NIVEL DE INTERVENCIÓN considerado:



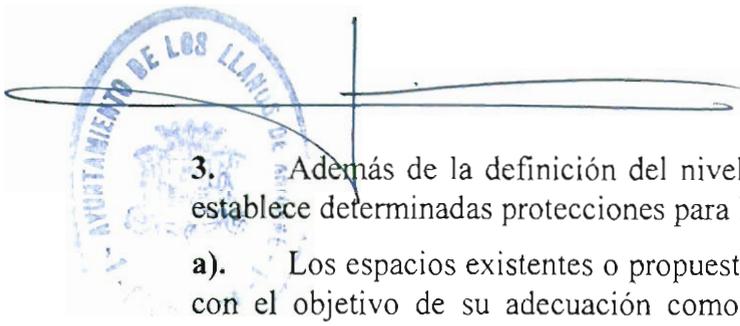
OC	Obligado cumplimiento
SI	Se admite la actuación
	No se admite la actuación

TIPOLOGÍA DE LA ACTUACIÓN ACTUACIÓN REHABILITADORA	NIVELES DE INTERVENCIÓN				
	P1	P2	P3	P4	P5
<b>ACTUACIONES QUE AFECTAN A LA ESTRUCTURA :</b>					
Demolición total para nueva edificación					SI
Vaciado total del edificio manteniendo al menos los muros y huecos de fachada.				SI	SI
Introducir nuevos elementos estructurales: de características distintas a las tradicionales existentes			SI	SI	SI
Introducción de volúmenes edificatorios en situación de sótano			SI	SI	SI
Introducir nuevos elementos de cimentación.			SI	SI	SI
Sustituir elemento estructural por otro de diferentes dimensiones y características.				SI	SI
Realzar muros en dimensión necesaria para ejecutar zuncho de amarre.			SI	SI	SI
Modificación de la solución estructural de la cubierta inclinada, guardando el aspecto formal,				SI	SI
Cambiar tipología de la cubierta en cuanto inclinación.				SI	SI
Abrir nuevos huecos o cerrar huecos existentes: en fachada principal					SI
en fachadas traseras o secundarias			SI	SI	SI
<b>ACTUACIONES QUE AFECTAN A LA FUNCIONALIDAD Y ESTÉTICA :</b>					
Realzar muros y elevar cubierta por razones funcionales, hasta 2,50 mts entre piso terminado y durmiente				SI	SI
Modificar, añadir o eliminar elementos de tabiquería.		SI	SI	SI	SI
Puntual modificación de la tabiquería para la realización de nuevo baño o cocina.	SI	SI	SI	SI	SI
Cubiertas: recuperación de tejados originales en primera crujía	OC	OC	OC	SI	SI
cambio de cubierta de teja cerámica plana por teja curva, o viceversa, con similar tipología, material y color			SI	SI	SI
Tratamiento de suelos: sustitución de pavimento de piedra, madera o mosaico hidráulico, por otro al uso en el mercado				SI	SI
Reparación de carpintería en fachada: arreglo de elementos sin cambio tipológico o dimensiones de las piezas	OC	OC	SI	SI	SI
Sustitución de carpintería en fachada: por otra de madera con tipología reconocida como tradicional			SI	SI	SI
por otra de similar tipología, aunque el material no sea de madera					SI
Introducir nuevos elementos en cubierta: chimeneas, tragaluces, soporte de antenas, etc.		SI	SI	SI	SI

2. Para las actuaciones de obra nueva se han establecido tres niveles de intervención, señalados como N1, N2, y N3, por orden decreciente de exigencias en cuanto a la necesidad de actuar con referentes tipológicos determinados.

En el siguiente cuadro se establece la admisibilidad de una ACTUACIÓN de OBRA NUEVA según el NIVEL DE INTERVENCIÓN considerado:

TIPOLOGÍA DE LA ACTUACIÓN OBRA NUEVA	NIVELES DE INTERVENCIÓN		
	N1	N2	N3
<b>ACTUACIONES QUE AFECTAN A LA ESTRUCTURA :</b>			
Realizar elementos estructurales:			
volúmenes en situación de sótano (en N1 no pueden existir elementos de identificación, como puertas, etc.)	SI	SI	SI
volúmenes en situación de semisótano			SI
vuelos abiertos en fachada, tipo balcón		SI	SI
<b>ACTUACIONES QUE AFECTAN A LA FUNCIONALIDAD Y ESTÉTICA :</b>			
Cubiertas:			
a cuatro aguas en más del 80% de la superficie de todas las cubiertas, para edificaciones hasta dos plantas	OC	SI	SI
plana tránsitable o no		SI	SI
Volúmenes en sobrealtura:			
Construcciones por encima de la altura máxima: cajas de escalera, lavaderos o cuartos de instalaciones		SI	SI
Fachadas. Revestimiento o tratamiento de paramentos exteriores:			
continuos con morteros y revocos, de acabado liso fino	OC	SI	SI
con piedra natural o revoco a la tirolésa en partes singulares de las fachadas		SI	SI
con otros materiales o acabados al uso en la práctica de texturas rugosas, pétreos y monocapas raspados			SI
Carpintería y otros elementos:			
de madera con rasgos tipológicos tradicionales	OC	SI	SI
con rasgos tipológicos tradicionales del entorno, sin distinción de material		OC	SI
con materiales y composición de libre disposición			SI
puertas de vidrio templado en fachada		SI	SI
colocación de la carpintería a ras de la cara exterior de la fachada	OC	SI	SI
elementos sobrepuestos o exteriores para control de luz o seguridad, tipo rejas, persianas o similares		SI	SI



3. Además de la definición del nivel de intervención sobre los bienes inmuebles, se establece determinadas protecciones para los espacios libres privados, en dos categorías:

a). Los espacios existentes o propuestos, con valores de interés para su conservación o con el objetivo de su adecuación como espacio de especial tratamiento, se establecen gráficamente en los planos de ordenación (trama rayada verde). El tratamiento será ajardinado en su mayor parte, preservando la vegetación de porte existente y dotando de nuevos elementos vegetales.

Cualquier paramento de construcción lindante con estos espacios tendrá necesariamente un tratamiento de fachada con apertura de huecos, debiendo retirarse los paramentos de las líneas establecidas, si fuera necesario para cumplir esa condición.

b). En otro caso están los espacios de menor valor o con una función residual entre elementos protegidos, tales como terrazas, patios y otros espacios intersticiales, expresados en los planos de ordenación sin un tramado ni color específico. No tendrán requerimientos especiales para su tratamiento y tampoco podrán ser ocupados por edificación, salvo en los reajustes volumétricos permitidos a las intervenciones de reestructuración o reconstrucción.

c). Cuando en los planos de ordenación el tramado de protección en los niveles P1-P2-P3 se sobrepone a espacio no construido, debe entenderse que se protege el espacio tal como se encuentra.

d). El encuentro de una edificación nueva que se alza sobre una en protección impone a aquella una solución de fachada tradicional, corredor, etc., sobre la edificación protegida.

e). En ciertos casos es posible disponer de un volumen edificado sobre un inmueble sometido a algún grado de protección, lo cual se recoge en los planos de ordenación.

Por ejemplo, un grafismo +I significa una planta sobre el inmueble existente.

4. En los planos de ordenación O-5 (SISTEMA PATRIMONIAL – ELEMENTOS EN PROTECCIÓN) y O-15 (SISTEMA TERRITORIAL-ASENTAMIENTOS RURALES), se recogen específicamente elementos y edificaciones con valor histórico, arquitectónico o ambiental, debiéndose actuar conforme a lo siguiente:

a). Las intervenciones de rehabilitación se realizarán con el máximo respeto a los valores de cada caso concreto, pero al menos se actuará con las exigencias del nivel de intervención **P3**.

b). Cuando se trate de edificaciones en cualquier categoría de suelo rústico, de conformidad con el artículo 66.8.a) del TROTEN, se podrán rehabilitar aunque su situación sea la de *fuera de ordenación*. Solamente cuando se trate de edificaciones con rasgos inequívocos de haber constituido habitáculo para la morada humana, se podrán rehabilitar para el uso de vivienda, con la restauración y ampliación necesaria para conseguir el nivel mínimo de condiciones de habitabilidad.

## Art. P22 INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO

1. El preceptivo informe municipal se establecerá siempre sobre la base de contrastar la propuesta de intervención con la realidad existente, deducida de visita al lugar de emplazamiento.

El proyecto o documentación técnica que corresponda para la petición de licencia urbanística, deberá contener un exhaustivo análisis del elemento patrimonial que permita su total comprensión desde el punto de vista histórico y artístico. Se justificará



suficientemente la propuesta de intervención planteada, en función de los valores a proteger.

2. Las edificaciones sujetas a algún grado de protección o nivel de intervención, recogidas en el Plan, se encuentran a todos los efectos en situación de compatibilidad con la ordenación, sin que la posible inadecuación a las condiciones generales de la ordenación conlleve la aplicación del régimen legal de *fuera de ordenación*.

Las edificaciones con algún grado de protección, recogidas en la ordenación del Plan, mantendrán como uso propio el que se viniera ejerciendo, en todo caso, se les atribuirá el uso más adecuado a sus características funcionales y constructivas.

3. La declaración de ruina sobre edificaciones sujetas a algún grado de protección o nivel de intervención, no obliga a su demolición, actuándose conforme dispone el artículo 155 del TROTEN. El propietario deberá adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos necesarios para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación. El Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva, pudiendo ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada.

4. En los distintos ámbitos de protección se mantendrá la unidad parcelaria existente. Se admitirá la regularización de linderos con las operaciones necesarias de segregación y agregación parcelaria, siempre que las parcelas resultantes, como fincas independientes, no dispongan de una longitud sobre la alineación de vía superior a quince (15) metros.

5. Se formulará un **Catálogo** de inmuebles o espacios de interés, según lo previsto en el artículo 39 del TROTEN. Las determinaciones del presente Plan sobre los elementos edificatorios y espacios, servirán de base para la formulación de dicho catálogo, en todo caso se podrá apreciar circunstancias específicas no recogidas en el Plan, pero sin que se pueda modificar las condiciones de ordenación para establecer menores exigencias de conservación.

6. Los propietarios de las edificaciones que el Plan incluya en algún grado de protección, deberán realizar inspección dirigida a determinar el estado del inmueble y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas, de conformidad con el artículo 154 del TROTEN.

## Art. P23 EXCEPCIONES A LAS EXIGENCIAS LEGALES

### 1. Exigencias del Código Técnico de la Edificación.

a). Las exigencias básicas de calidad en la edificación, previstas en el CTE, se aplicarán también a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, siempre que sean compatibles con el grado de protección, de acuerdo a los niveles de intervención indicados. No obstante, de conformidad con el artículo 2.3 del CTE, si las determinaciones de protección no resultaran compatibles con dichas exigencias básicas, deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

También con carácter general, aunque una edificación no se encuentre sujeta a protección patrimonial, pero las obras sean de sencilla técnica y escasa entidad constructiva, como mejoras funcionales de dependencias o de condiciones de habitabilidad, se podrá considerar incompatible la intervención con la aplicación del CTE.

b). De conformidad con el Documento Básico HE Ahorro de Energía del CTE, quedan excluidos de su campo de aplicación los "*edificios y monumentos protegidos oficialmente*



por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto”, en este sentido se han de considerar exceptuadas las edificaciones sujetas a algún nivel de intervención, señalados como P1, P2, P3, P4, y P5 cuando no implique reconstrucción.

En estos casos, tampoco será de aplicación la preinstalación de energía solar térmica, de conformidad con el artículo 2.4 de la Ley territorial 1/2001 (de 21 de mayo, sobre construcción de edificios aptos para la utilización de energía solar), por la que se prevé dicha preinstalación.

Asimismo, toda edificación de nueva construcción situada en las áreas de intervención especial, señaladas en los planos de ordenación Sistema Patrimonial O-6, podrá disminuir la contribución solar térmica, o incluso quedar exenta de ese cumplimiento, si no se encontrare adecuado encaje que evite alteración de valores del entorno, que en cualquier caso supondrá la percepción de la instalación desde el espacio público inmediato.

c). Las excepciones previstas no se podrán aplicar siempre que exista posibilidad técnica y funcional de ubicación evitando la alteración de los valores mencionados, a estos efectos hay que tener en cuenta que los espacios ocupados en la cubierta por piezas que pudieran tener otro emplazamiento (tales como trasteros o piezas de servicio) no tendrán prioridad sobre el espacio necesario para la instalación solar térmica.

## **2. Exigencias de accesibilidad.**

### **a). A la urbanización:**

Se deberá armonizar las exigencias sobre accesibilidad en el medio urbano con los valores históricos a preservar, tal como previene el artículo 15 y la norma U.1.7 del RABF. En este sentido el Plan se considera estudio bastante para actuar conforme a sus previsiones, de otro modo se efectuarán los estudios precisos para lograr la máxima accesibilidad con el mantenimiento de las peculiaridades urbanas, en su caso, justificando las limitaciones para actuar en la mejora de la accesibilidad.

### **b). A la edificación:**

La construcción, ampliación, rehabilitación y reforma de edificios de titularidad pública o privada, total o parcial, cuyo uso implique en todo o en parte concurrencia de público, se realizarán de forma que resulten adaptados, no obstante, de conformidad con el artículo 7 de la LABF y el artículo 16 del RABF, *“En los casos de ampliación, rehabilitación y reformas en que tal adaptación suponga una inversión económica con un costo adicional superior al 20% del presupuesto total de la obra ordinaria, o que, por razones técnicas, se demuestre fehacientemente su no adaptabilidad, se admitirá el nivel practicable.”*

A este respecto, en el artículo 4 de la LABF se califican los espacios, instalaciones, edificaciones o servicios, según el nivel de accesibilidad:

*“Practicable. Un espacio, instalación o servicio se considera practicable cuando, sin ajustarse a todos los requerimientos que lo califiquen como adaptado, no impide su utilización de forma autónoma a las personas con limitación o movilidad o comunicación reducida.”*

La aplicabilidad de la excepción conlleva adecuada justificación en el proyecto de ejecución.



## Capítulo Tercero: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

### Art. P24 GENERALIDADES

1. Toda edificación o instalación deberá cumplir con las especificaciones técnicas, de habitabilidad y de accesibilidad exigidas en el CTE, en el DCH, en la LABF y en el RABF; sin perjuicio de cuantas normas sectoriales resulten de aplicación en función de la actividad concreta.

También con carácter general, aunque una edificación no se encuentre sujeta a protección patrimonial, pero las obras sean de sencilla técnica y escasa entidad constructiva, como mejoras funcionales de dependencias o de condiciones de habitabilidad; se podrá considerar que la intervención no es compatible con las exigencias básicas de aplicación del CTE, pudiéndose llevar a cabo la intervención con la debida justificación de inobservancia de dichas exigencias.

2. Las normas generales de edificación contenidas en el presente capítulo tendrán aplicación supletoria respecto de otras determinaciones específicas establecidas en la normativa del Plan.

### Art. P25 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BÁSICA

Las tipologías edificatorias se relacionan en el artículo E14 de la normativa urbanística de la ordenación estructural. Se concretan, con independencia del uso, en las tipologías generales siguientes: tipología urbana y tipología rural.

En suelo urbano y urbanizable, en función de los volúmenes y su relación espacial, las tipologías básicas se concretan en: edificación cerrada, edificación semicerrada y edificación abierta.

### Art. P26 PARCELA EDIFICABLE

1. Una parcela en Suelo Urbano tendrá la consideración de solar, y por tanto podrá ser edificada, cuando reúna las condiciones definidas en el artículo P7.1.f). La parcela cumplirá además con las condiciones particulares requeridas para los distintos usos y tipologías.

2. Los terrenos en los que se necesiten realizar obras para adquirir la condición de **solar**, podrán ser edificados si se asegura la ejecución simultánea de la urbanización o infraestructura necesaria, mediante las garantías que la administración municipal considere oportunas.

En todo caso la parcela dará frente a vía rodada o peatonal, o a espacio libre público, previsto en la ordenación pormenorizada establecida por el Plan.

3. La configuración de una parcela como solar constituye la referencia para verificar el cumplimiento del **deber de urbanizar** y para determinar el nacimiento del **derecho a edificar**.

4. Todo terreno en suelo urbano podrá ser objeto de parcelación urbanística cuando tanto la finca matriz como la que se segrega cumplan con las condiciones de solar que le sean de aplicación.

5. En Suelo Rústico, una finca será edificable para un determinado uso, cuando reúna las condiciones urbanísticas previstas en el Plan, adquiriendo así la condición de Unidad Apta para la Edificación, de conformidad con el Anexo de conceptos del TROTEN.



6. Toda parcela, en cualquier clase de suelo, podrá disponer del derecho a edificar, si cumple las previsiones urbanísticas del presente Plan y las determinaciones de la normativa que le sea de aplicación, en relación con los usos a desarrollar.

7. Las especificaciones del presente Plan referidas a núcleos o suelos urbanos, se han de entender, salvo consideración contraria, aplicables a las parcelas clasificadas como suelos urbanos y a las parcelas procedentes de la ejecución de suelos urbanizables.

**Art. P27 ALTURA DE PLANTAS**

Las alturas libres, entre piso y techo acabados, cumplirán con los siguientes mínimos:

- Para uso de vivienda o turismo:..... **2,50** mts.
- Para uso de oficina, administrativo y despachos profesionales en plantas piso:..... **2,50** mts.
- En garajes:..... **2,20** mts.
- Para otros usos en cualquier planta:..... **3,00** mts.

**Art. P28 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

1. La altura reguladora es la máxima altura que puede alcanzar la edificación, estando en función del número entero de plantas establecido. Define el perfil máximo o envolvente que puede alcanzar la edificación.

2. En edificación cerrada o semicerrada, el punto de medición de la altura reguladora estará en la rasante de la vía sobre la acera u otros espacios públicos. Cuando se trate de edificación abierta, en los espacios privados junto al plano de las fachadas.

Se medirá entre el punto así establecido y la arista horizontal de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y la del último elemento estructural horizontal o la estructura de cubierta inclinada.

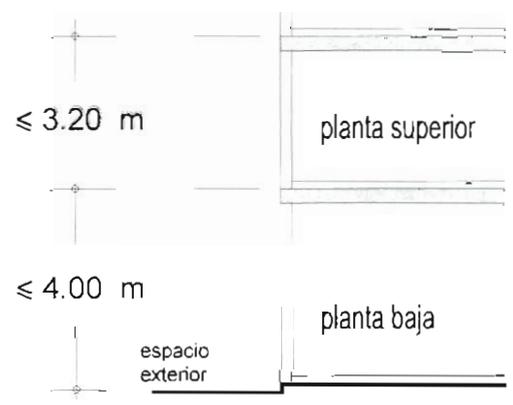
3. En los planos de ordenación, para el suelo urbano, se establece la altura de la edificación, y la alineación de vía en la que se mide o el punto exacto de medición.

4. La equivalencia en metros, sin perjuicio de las especificaciones particulares expresadas en esta normativa, es la siguiente:

a). De forma general, la planta baja o planta única tendrá una altura máxima de **4,00** metros, tomada entre el punto de medición del suelo exterior y el plano definido por la cara superior del elemento estructural de separación entre pisos.

b). Las plantas superiores tendrán una altura máxima de **3,20** metros, medida entre los planos definidos por las caras superiores del elemento estructural de separación entre pisos.

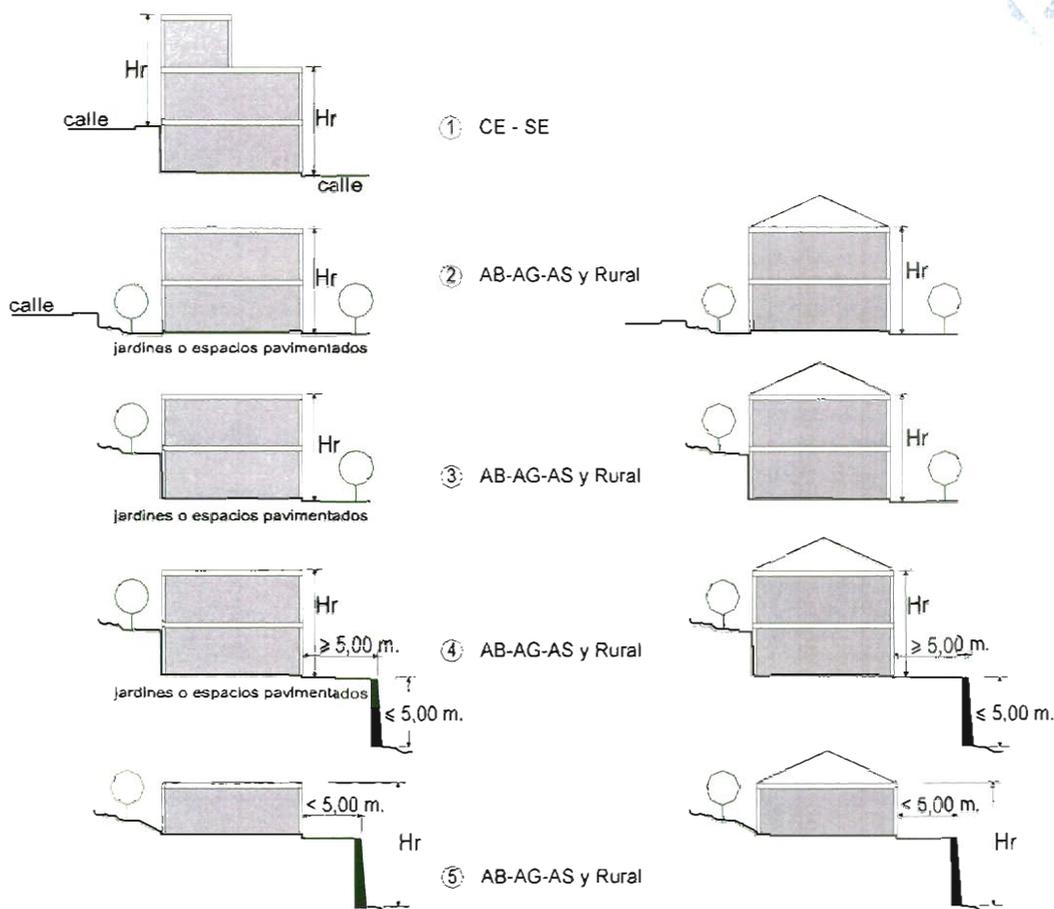
c). Para cualquier edificación la mínima altura edificable será la correspondiente a una planta menos de las establecidas.



## Art. P29 MEDICIÓN DE LA ALTURA REGULADORA

### 1. Condiciones generales de medición

Sin perjuicio de lo expresado en el punto siguiente, sobre medición de la altura reguladora, para cualquier clase de suelo y tipología edificatoria se cumplirá con la altura máxima permitida medida en cada una de las fachadas, actuando conforme a los siguientes esquemas explicativos:



a). En tipología de edificación cerrada o semicerrada (esquema 1), las alineaciones de vía a las que de frente la parcela constituirán la referencia de medición de la altura reguladora, en su caso, realizando los escalonamientos que se precisen. Se atenderá a lo indicado en los planos de ordenación, conforme a lo siguiente:

1. Cuando en los planos de ordenación se consigne la altura reguladora (I, II, III,...) sin indicación gráfica de ningún punto de medición en toda la manzana, se medirá en la alineación de vía correspondiente a cada solar.
2. Cuando en los planos de ordenación se consigne la altura reguladora (I, II, III,...) asociada a la indicación gráfica del punto de medición, en alguna alineación de vía, se actuará conforme a lo siguiente:

1º La altura reguladora se medirá para cada solar desde las alineaciones de vía que recoja el correspondiente plano de ordenación, solamente donde se consigne la alineación de vía de referencia y la altura asociada, expresada con la siguiente simbología.

▷ III : Altura de la edificación general en manzana y alineación de vía en la que se mide



2° La altura reguladora se medirá desde las alineaciones de vía que recoja el correspondiente plano de ordenación, solamente donde se consigne el punto concreto de la alineación de vía de referencia y la altura asociada, expresada con la siguiente simbología.

▶ III : Altura de la edificación (nº de plantas) y punto de medición

3° Podrán existir combinaciones de las dos situaciones anteriores, cuando en la alineación de vía existan diferentes alturas, separadas gráficamente por línea que expresa el cambio de altura.

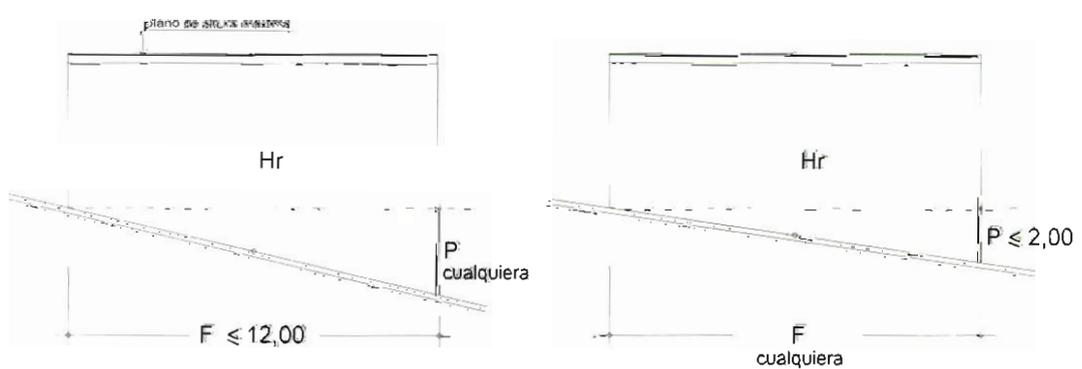
3. En los planos de ordenación, la alineación de vía que no sirva de referencia para la medición de la altura reguladora, no dispone de ningún signo gráfico ni valor asociado. En este caso, la altura reguladora de esa alineación de vía vendrá determinada por las condiciones de las otras vías que definen el plano máximo de los volúmenes edificables.

b). En tipología de edificación abierta y tipología rural (esquemas 2 a 4), la medición de la altura reguladora se realizará junto al plano de cada una de las fachadas.

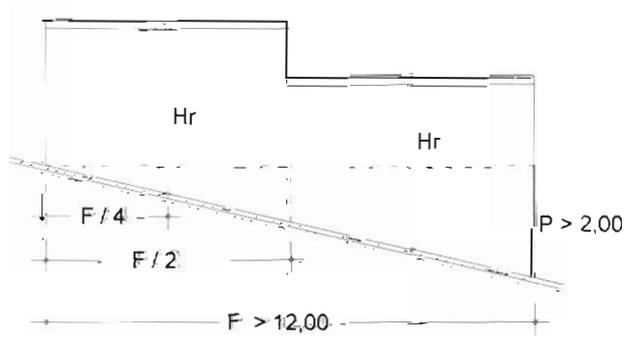
Cuando exista muro de contención a menos de cinco metros de la edificación (esquema 5), la altura del muro cuenta para la medición de la altura reguladora.

2. Cuando deba tomarse como referencia para la medición de la altura reguladora algún punto del espacio público, se actuará conforme a lo siguiente:

a). Para cualquier ancho de fachada ( F ) en que el desnivel ( P ) sea menor de dos metros (2,00), la medición de la altura reguladora se realizará en la mitad de la fachada. También se medirá en la mitad, para cualquier desnivel ( P ) siempre que el ancho de la fachada sea menor de doce metros (12,00).

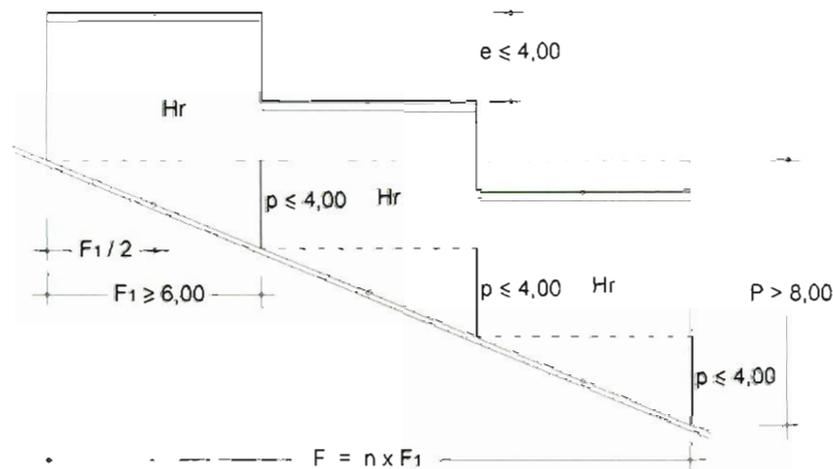


b). En los casos en que P sea mayor de dos metros (2,00) y longitudes de fachadas ( F ) mayores de doce (12,00), se dividirá la longitud F en dos partes y la altura reguladora se medirá en la mitad de cada parte.



c). En los casos de fuerte pendiente o longitud de fachada importante, podrán producirse alturas **P** mayores de ocho metros (8,00), para estos supuestos, siempre que **F** no sea menor de doce (12,00), la fachada se dividirá en partes (**F1**) tales que el desnivel en cada una (**p**) no sea mayor de cuatro metros (4,00). Cada parte tendrá dimensión no menor de seis metros (6,00), si así no fuese se dividiría en un número menor de partes.

La medición de la altura reguladora se realizará en la mitad de cada una de estas partes.

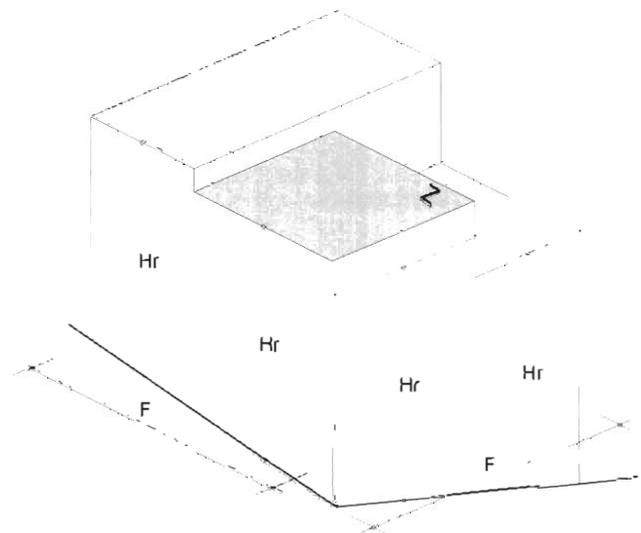


### 3. Edificación en esquina

En la definición de la altura de una edificación en esquina, el plano (**Z**) definido por la cota más alta de las alturas **Hr** más próximas a la esquina correspondiente a cada fachada, prevalecerá en todo el solar o hasta el primer escalonamiento, en función de las longitudes (**F**) de las fachadas.

Se estará a la misma regla cuando el número de plantas establecido sea diferente para cada calle.

4. En cualquier caso, no se producirán escalonamientos superiores a cuatro metros (4,00) entre planos de altura máxima del propio edificio ni respecto de los colindantes, en este caso se considerarán edificados con la altura reguladora.



## Art. P30 CONSTRUCCIONES EN LA CUBIERTA

### 1. Construcciones por encima de la altura reguladora

a). En cualquier tipología edificatoria, por encima del plano máximo definido por la altura reguladora sólo se permitirá de forma general, sin perjuicio de las limitaciones específicas del Plan, las siguientes construcciones o instalaciones:

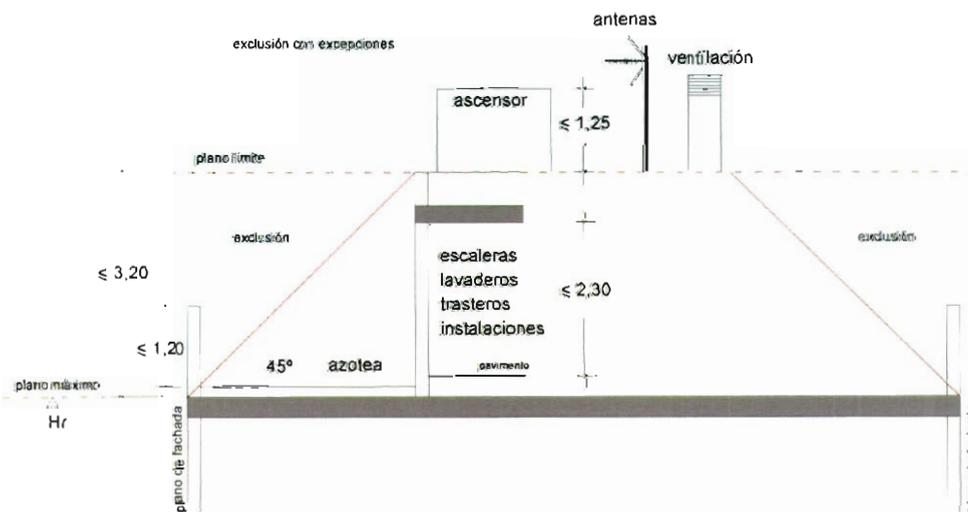
1. Los cuartos o dependencias destinados a albergar las siguientes instalaciones del edificio: maquinaria de ascensor, instalación de telecomunicaciones y energía solar térmica. Tendrán las dimensiones requeridas como mínimas por la normativa técnica específica.



2. Los volúmenes resultantes de los remates de las escaleras que accedan hasta la cubierta.
3. Cuando se trate de viviendas, las piezas de servicio o trasteros, exigidos en la normativa sobre condiciones de habitabilidad, las cuales se ejecutarán como habitáculos individuales, como máximo uno (1) por vivienda, con una superficie máxima de dos con veinticinco (2,25) metros cuadrados útiles cada uno.
4. Cuarto comunitario con equipo higiénico básico, cuando sea exigible por la normativa sobre condiciones de habitabilidad, con una superficie máxima de dos con cincuenta (2,50) metros cuadrados útiles.
5. Elementos de las instalaciones del edificio, de necesaria colocación en la cubierta, tales como: captadores solares, antenas, chimeneas u otros relativos a la salubridad.

b). Toda construcción en la cubierta, o elementos de instalaciones, deberá estar dentro del volumen definido por un plano a 45° de inclinación que pase por la línea de perfil máximo de cada una de las fachadas principales o secundarias, y por el plano horizontal (plano límite) definido a tres con veinte metros ( 3,20) por encima del plano que establece la altura reguladora.

Con expresa justificación, cuando las mayores alturas de coronación no afecten a perspectivas urbanas, el Ayuntamiento podrá permitir la ocupación sobre el plano a 45°, solamente si se trata de fachadas interiores.



- c). En cualquier tipología edificatoria, solamente podrán sobresalir por encima del plano límite, los siguientes elementos de las instalaciones: la caja de ascensores, hasta 1,25 metros; la antena de telecomunicaciones; y las chimeneas destinadas a ventilación.
- d). La superficie útil máxima (m<sup>2</sup>) en situación de sobre altura, será el resultado de multiplicar el valor tres (3) por el número de viviendas. Entran en este cómputo los elementos enunciados en el anterior punto a), a excepción de los elementos comunes de comunicación (escalera y ascensor).
- e). Los captadores destinados a la energía solar térmica, tendrán prioridad para su ubicación en la cubierta, frente a los usos y construcciones que puedan disponerse en otra ubicación.
- f). Solamente se admitirán en situación de sobre altura, las construcciones o instalaciones que estén directamente requeridas por el uso del edificio.



## 2. Otras condiciones constructivas

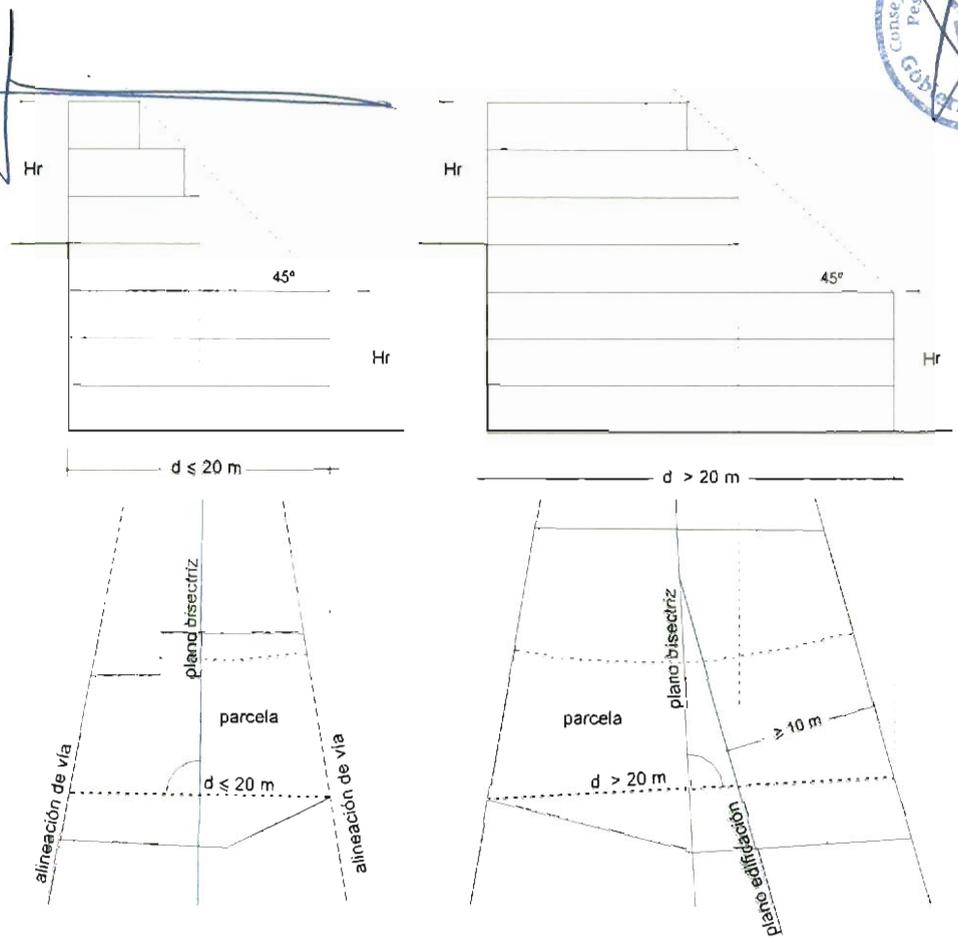
- a). Los parapetos de la cubierta tendrán antepechos como máximo a 1,20 mts sobre la azotea transitable. Estos elementos de seguridad podrán disponerse por encima del plano a 45° definido anteriormente.
- b). No se admitirá ningún tipo de elemento destinado a dotar de sombra (tipo pérgolas o similares) a cualquier zona de la cubierta, tampoco a los espacios de retranqueo en las situaciones de cambios de altura. Solamente será admisible la incorporación de toldos a base de textiles.
- c). En edificaciones con más de una (1) vivienda, salvo en las tipologías de unifamiliares (AS y AG), se prohíbe la comunicación que permita el acceso entre las dependencias que se dispongan por encima de la altura reguladora, conforme al apartado 1 anterior, y la planta inmediatamente inferior, salvo la establecida mediante los elementos comunes de escalera y ascensor.
- d). Cualquier instalación permitida en la cubierta, deberá quedar oculta desde las visuales del entorno público inmediato sin especiales obras o sistemas de ocultamiento.
- e). Las dependencias que se realicen en la cubierta, de conformidad con los apartados anteriores, computarán a todos los efectos como superficie edificable. Quedarán exceptuados los espacios abuhardillados u otros, que dispongan una altura libre menor de uno con cincuenta (1,50) metros, que no formarán parte de las superficies útil y construida de la edificación.
- f). Si una edificación agota el número de plantas permitidas pero no alcanza la altura del plano máximo dado por la altura reguladora, la referencia para el trazado del plano límite y del plano a 45°, será la realidad física proyectada.

### Art. P31 EDIFICACIÓN ENTRE DOS ALINEACIONES OPUESTAS

1. Cuando se trate de una parcela que alcance ambas alineaciones, se tiene lo siguiente:

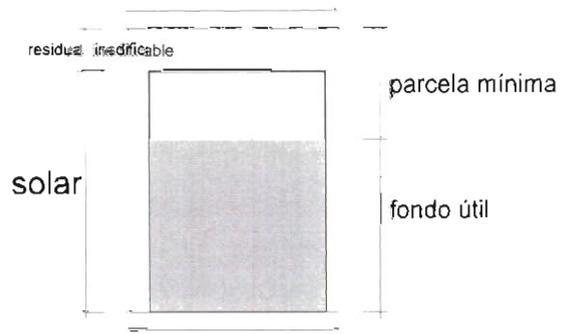
Si las dos alineaciones de vía están a diferente cota (o existen diferentes alturas  $H_r$  para cada vía), el escalonamiento que debe producirse se efectuará:

- a). En el plano bisectriz de ambas alineaciones, siempre que dicho plano se mantenga a una distancia menor de diez (10,00) metros de la alineación de vía, medida en sentido normal a esta.
- b). Para mayor distancia, el plano donde se produce el escalonamiento distará no menos de diez (10,00) metros del plano definido por la alineación de vía de la rasante inferior. En cualquier caso, también se estará al límite que derive de la aplicación del fondo edificable de veinte (20,00) metros.
- c). En ambos casos, descritos en los apartados anteriores, la edificación se mantendrá por debajo del plano a 45° trazado por la altura máxima de la rasante inferior.
- d). Se resolverá conforme a los siguientes esquemas explicativos:



2. Cuando se trate de una parcela que no alcance ambas alineaciones, se tiene lo siguiente:

- a). No podrá dejarse en la alineación opuesta un solar residual que no cumpla con las condiciones de parcela edificable, por tanto el fondo se verá reducido hasta cumplir esta condición.
- b). Se realizará la comprobación de que la edificación se mantiene por debajo del plano a 45° de la altura máxima de la rasante inferior.
- c). Se evitará cualquier situación de paramentos ciegos no susceptibles de adecuado tratamiento urbano.



### Art. P32 ESPACIOS NO EDIFICADOS

1. En suelos urbanos, o de desarrollo de suelos urbanizables, las distintas tipologías edificatorias, así como otras situaciones sobre protección del patrimonio, generan espacios libres de dominio privado, para los cuales se regula la utilización del subsuelo y del suelo.

Estos espacios libres tienen la siguiente naturaleza:

- a). En edificación cerrada o semicerrada, la parte de parcela que rebase el fondo edificable, o la línea límite de edificación expresada en los planos de ordenación.



- b). Los espacios resultantes de los retranqueos laterales, en la edificación ~~semicerrada~~.
- c). En edificación abierta, la parte de parcela no ocupada por la edificación.
- d). En los planos de ordenación del “Sistema Patrimonial”, los espacios consignados en la leyenda como “ESPACIOS Y ELEMENTOS PRIVADOS”.
- e). En los planos de ordenación del “Sistema Planificado - Usos y Tipologías”, los espacios consignados en la leyenda como “Zona no edificable (N)– (R)”, que no estén comprendidos en los anteriores.

2. Según la tipología edificatoria, se tiene:

- a). Los espacios previstos en el punto 1.a) y 1.b), podrán tener aprovechamiento edificatorio solamente en el subsuelo, en situación de sótano o semisótano.

En ningún caso el espacio interior no edificable entre dos alineaciones opuestas, que nace como consecuencia de lo expresado en el punto 1.a), deberá elevarse del plano piso de la planta baja de la edificación con rasante más elevada.

- b). En edificación abierta, los sótanos y semisótanos no podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos, pero podrá tener aprovechamiento edificatorio todo el subsuelo correspondiente a la superficie de ocupación permitida.

3. Cuando exista aprovechamiento del subsuelo, los usos admisibles serán los de aparcamientos, almacenaje y otros expresamente permitidos por el Plan.

En la cubierta de esos espacios se podrá hacer uso del suelo para colocar elementos de ventilación, así como mobiliario e instalaciones propias para el esparcimiento o juegos.

4. El uso del suelo en los espacios resultantes de retranqueo lateral o de retranqueo a vía, en cualquier tipología, podrá estar vinculado a la actividad comercial que existiera en la planta baja de la edificación.

5. En cualquiera de los casos, los espacios resultantes de los retranqueos entre la alineación de vía y la alineación de la edificación deberán destinarse a zona ajardinada al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie, el resto podrá disponerse para terrazas o aceras.

6. Los muros para el vallado o deslinde del espacio público no superarán la línea definida a una altura de un metro veinte (1,20 m) en obra de fábrica, medida de forma paralela a la rasante de vía. Sobre la parte ciega podrá colocarse elementos de forja o acero incrementado un metro (1,00 m) más de altura. Resulta determinante la valoración del entorno para conseguir adecuada integración del cerramiento. Se dispondrán cerramientos vegetales cuando fuera materialmente factible.

7. Para los usos del suelo no inicialmente previstos, que se pretendan introducir en estos espacios de dominio privado, sin perjuicio de su admisibilidad por las normas urbanísticas u ordenanzas municipales, no se otorgará licencia si estuvieran prohibidos por los estatutos de la comunidad de vecinos, en todo caso serán objeto de acuerdo por parte de ésta para su autorización. Como consecuencia, para la solicitud de licencia se aportará certificación del acuerdo de la Comunidad autorizando la actividad.



## Art. P33 ELEMENTOS ENTRANTES Y SALIENTES

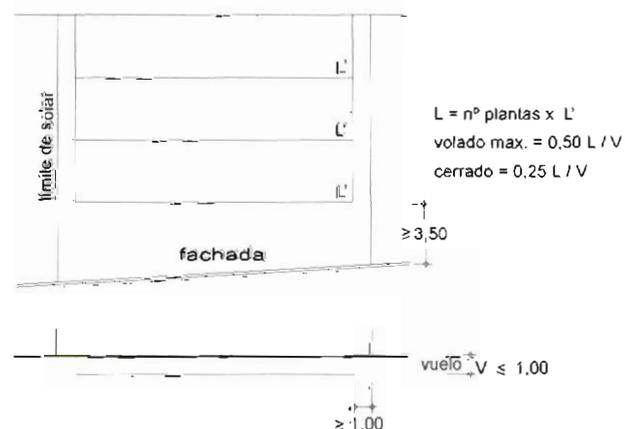
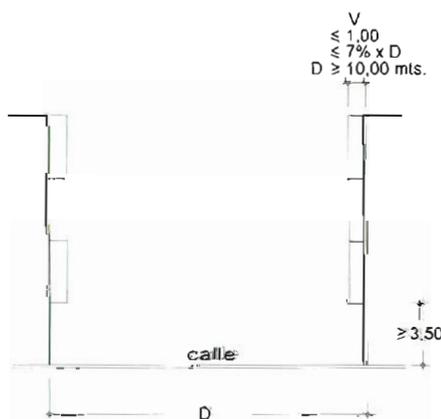
### 1. Cuerpos o elementos volados.

Los cuerpos salientes se denominan **cerrados** cuando tienen, en dos o más lados, cerramientos fijos o móviles, en otros casos se denominan **abiertos**.

### 2. Vuelos o entrantes en edificación cerrada o semicerrada.

Se sujetarán a las condiciones siguientes:

- Se admitirán vuelos siempre que la distancia entre los planos de fachada sea como mínimo de diez (**10,00**) metros.
- Ningún vuelo superará el siete por ciento (**7%**) de la distancia entre dos planos de fachadas enfrentadas. En cualquier caso, el vuelo máximo será de un metro (**1,00 m**).
- Todo vuelo o entrante se separará de la línea de contigüidad con el solar o edificio colindante, como mínimo la distancia de un metro (**1,00 m**).
- Los pequeños entrantes, que no tengan la consideración de patio abierto, se podrán disponer en fachada hasta una profundidad de cincuenta centímetros (**0,50 mts.**) sin expresa justificación.
- Las molduras de las jambas del portal y, en general, los elementos decorativos de la planta baja, tendrán como saliente máximo diez centímetros (**10 cm.**).  
Las impostas y cornisas en plantas altas, tendrán como máximo veinte centímetros (**20 cm.**) de saliente.
- Cualquier elemento volado sobre la acera estará a más de **3,50 mts.** de altura libre medida en el punto más desfavorable.
- A nivel de planta baja se evitará producir espacios residuales, salvo justificación funcional, en particular no se admitirán entrantes en el acceso a garajes tal que se perciba la rampa de acceso desde el exterior, en este sentido, la puerta de garaje no estará desplazada de la alineación de vía más de cincuenta centímetros (**0,50 mts.**).
- La longitud total de volado (metros) no será mayor del cincuenta (**50**) por ciento de la suma (**L**) de longitudes de fachada por plantas (**L'**) dividida por el vuelo efectivo (**V**), de este cómputo (**0,5 L/V**) podrán ser volados cerrados la mitad (**0,25 L/V**). El total de longitudes podrá ser redistribuido con las limitaciones expresadas.





i). Con las condiciones anteriores, en edificación semicerrada, se podrá volar sobre los espacios resultantes de los retranqueos, siempre que no se abran huecos con vistas rectas sobre la finca vecina a una distancia menor de dos (2,00) metros.

j). Sobre un chaflán sólo se admitirán **vuelos abiertos**, con las condiciones anteriores, siendo la distancia mínima del vuelo a las aristas que lo definen de **0,50 mts**. El vuelo realizado en estas condiciones, será como máximo el correspondiente a la vía de menor ancho.

A su vez, desde la arista vertical intersección del plano de fachada y del chaflán, habrá una distancia mínima de **0,50 mts** a los vuelos que estén en cada plano de fachada.

### 3. **Vuelos o entrantes en edificación abierta.**

Los vuelos en edificación abierta estarán sujetos al porcentaje de ocupación de suelo permitido, midiéndose los retranqueos desde el límite del vuelo.

## Art. P34 PATIOS

Los patios se clasifican en:

1. Patios interiores, de conformidad con la definición dada en el artículo P7.1.r):

-- La superficie mínima será de **nueve** metros cuadrados, tal que se pueda inscribir un cuadrado de **3 mts.** de lado sobre un plano horizontal y a cualquier altura.

-- Se cumplirán las exigencias de la legislación reguladora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y del CTE.

### 2. **Patios abiertos**

a). Se consideran patios abiertos cuando tengan un frente abierto a espacio público, formando parte de la edificación los otros tres lados.

b). En tipologías en que la alineación de vía coincida con la alineación de la edificación, solamente se permitirán cuando el frente abierto sea menor de cinco (5,00) metros y la profundidad menor de uno con cinco (1,50) metros.

c). Se podrán realizar los patios abiertos, sin ninguna limitación, cuando la alineación de vía no coincida con la alineación de la edificación. En estos casos, a efectos del cómputo de la ocupación, el patio abierto se considerará espacio exterior, siempre que se mantenga como tal en toda la altura sobre el suelo.

3. **Patios mancomunados** son aquellos que se levantan sobre el suelo que pertenece a varios propietarios, pudiendo ser interiores o abiertos.

a). La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública que no podrá cancelarse sin la autorización del Ayuntamiento.

b). Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este derecho real para conservar sus dimensiones mínimas.

## Art. P35 CHAFLÁN

La situación de los chaflanes en la trama urbana viene definida en los planos correspondientes, siempre con longitud mínima de tres (3,00) metros, pudiendo el Ayuntamiento alterar estas condiciones generales mediante valoración razonada de las circunstancias preexistentes en el entorno de ubicación.



En edificación abierta los chaflanes se realizarán en la cerca o vallado de parcela.

#### **Art. P36 TRATAMIENTO DE PARAMENTOS**

1. En ningún caso se podrá dejar paramentos ciegos en más de una planta de altura respecto de la edificación colindante prevista en la ordenación.
2. Con independencia de la tipología, en ningún caso se podrá edificar dejando pared ciega sobre la edificación o espacio colindante, cuando estos estén sometidos a algún régimen de protección patrimonial.
3. Cuando, en la propia edificación, aparezcan muros al descubierto como consecuencia de diferentes alturas reguladoras, o cualquier otra circunstancia que produzca escalonamientos o retranqueos, tendrán tratamiento de fachada.
4. No se producirá adosamiento en la línea que define un cambio de tipología, por lo que cualquier edificación se retirará de esa línea una distancia de dos (2,00) o tres (3,00) metros, según se trate de edificación cerrada/semicerrada o abierta, respectivamente.
5. No se podrán abrir huecos en un muro de contigüidad, salvo que el paramento se retire dos (2,00) metros del eje de medianería, o que se constituya servidumbre de luces y vistas.
6. En edificaciones existentes se permitirá siempre el tratamiento de fachada de una pared ciega, con independencia de la situación jurídica respecto de la ordenación.

#### **Art. P37 DISTANCIA ENTRE FACHADAS**

La distancia entre dos fachadas laterales de edificaciones diferentes no será menor de **4 mts.** en edificación CERRADA-SEMICERRADA, y de **6 mts.** en edificación ABIERTA salvo que sean patios interiores, en cuyo caso se estará a lo especificado para estos. Cualquier edificación retranqueará su fachada hasta conseguir este mínimo.

Las fachadas principales estarán supeditadas a las condiciones establecidas para el viario o espacio libre en el lugar de ubicación, según las alineaciones de la edificación.

#### **Art. P38 CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN AL ENTORNO**

1. Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo del modelo previsto se someterán a la normativa sobre edificabilidad, estética, o cualquier otro requerimiento del ayuntamiento para mejorar la integración en el medio urbano o rural. La admisión de un determinado uso o actividad, y sus correspondientes edificaciones, no solo requiere resultar autorizable en el Plan, además se deberá cumplir con cuantas medidas correctoras se consideren pertinentes para la integración del proyecto en el medio ambiente.
2. El Ayuntamiento podrá formular ordenanzas por las que se concrete y regule los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y edificaciones, con la finalidad de la preservación, protección y puesta en valor de los espacios urbanos y de enclaves de interés en el ámbito rural. Asimismo, fomentando la realización de arquitectura contemporánea de calidad.
3. Los siguientes requerimientos constituyen medidas ambientales para preservar aspectos funcionales y estéticos de los espacios urbanos o rurales, sin perjuicio de que las



ordenanzas que se formulen en base al artículo 40 del TROTEN regulen los aspectos morfológicos o estéticos que se considere necesarios, no definitorios de la edificabilidad y destino del suelo.

**a).** Sobre la urbanización del espacio público:

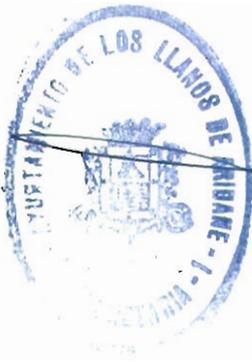
1. Se fomentará el enterramiento de las redes de servicios, conforme se produzca la renovación y reurbanización del espacio público.
2. No se podrá realizar nuevas extensiones del cableado aéreo existente. En el suelo rústico se podrán realizar extensiones de las redes aéreas de distribución existentes, salvo lo previsto para el uso turístico, en todo caso, se enterrarán en el interior de la UAE.
3. Queda prohibida la colocación en cualquier punto de las fachadas, con percepción desde el espacio público: antenas de cualquier clase, unidades de climatización, así como la utilización de terrazas o balcones con elementos propios de trasteros o piezas de servicio.
- 4.R Para la ejecución de las aceras se utilizarán las baldosas y bordillos que el Ayuntamiento determine, según los modelos que en cada caso se aprueben. Cuando excepcionalmente se admita un tratamiento singular, se preverá un depósito de un 25% de piezas del pavimento especial utilizado.
5. En las áreas especiales delimitadas a efectos de la protección del patrimonio, no se admite la remodelación con eliminación de los pavimentos de piedra existentes.

**b).** Sobre los elementos vegetales:

1. Cualquier elemento vegetal de porte arbóreo deberá ser conservado y protegido de las acciones que pudieran acarrear su desaparición. La pérdida por causa de fuerza mayor, conlleva la reposición de forma inmediata.
2. Los espacios libres existentes, jardines o huertos, públicos o privados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones.
3. En las plantaciones de jardines particulares, el Ayuntamiento podrá determinar las especies a incorporar.
- 4.R Cuando una obra pueda afectar a especies arbóreas, se garantizará un adecuado recubrimiento rígido y las medidas técnicas necesarias para la protección de las raíces.

**c).** Sobre las limitaciones a la publicidad exterior:

- 1.R La publicidad exterior mediante carteles, rótulos, anuncios o vallas, queda limitada a los que sirvan para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas, asociaciones o colectivos, el ejercicio de actividades comerciales, mercantiles o profesionales, los carteles de obra; y los de información general previstos por la administración pública.
- 2.R Los elementos de información que no estén en el ámbito de las necesidades de la administración pública, se fijarán exclusivamente en las edificaciones o instalaciones que son sede o domicilio de la actividad que se publique.
- 3.R En otros puntos exteriores se admitirán, con carácter provisional, sobre vallas o paramentos que el Ayuntamiento autorice.
- 4.R Solamente se podrá instalar vallas publicitarias permanentes, en instalaciones deportivas descubiertas. Con carácter provisional, el Ayuntamiento podrá autorizar la publicidad sobre muros o vallas, en parcelas de los núcleos urbanos, siempre que considere que no perturba el paisaje urbano.
- 5.R La publicidad privada no se admitirá sobre elementos exentos del espacio público, tales como postes, bastidores, soportes, columnas u otros.
- 6.R En las áreas de suelo urbano, con uso general residencial o turístico, no se admitirán los anuncios perpendiculares a las fachadas, cuando invadan el espacio público.



7. En ningún caso se colocarán anuncios por encima del plano que define la altura máxima de la edificación.

8.R No se permitirá la colocación de anuncios cuyo soporte oculte los elementos arquitectónicos o decorativos, tales como cornisas, molduras, jambas u otros elementos significativos. En las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta la ubicación de anuncios en la fachada, debiendo recogerse en el proyecto los espacios susceptibles de utilización.

9. Los anuncios luminosos tendrán tramitación de actividad clasificada, tal que en ningún caso podrán perjudicar a las viviendas próximas.

d). Sobre otras actuaciones:

1.R Los toldos que invadan el espacio público, solamente se admitirán los de tipo retráctil o enrollables, colocados sobre la proyección de los huecos. En ningún caso se admitirán ocupando toda la longitud de fachada. El vuelo no rebasará nunca el ancho de la acera. Se aplicará a los toldos las previsiones establecidas en el anterior punto c).8.

2.R Queda totalmente prohibida la exposición de mercancías sobre el espacio público, ni la colocación de vitrinas u otros elementos colgados en la fachada.

3. Las parcelas no edificadas, situadas en suelos urbanos, deberán cerrar todo su perímetro de contacto con los espacios públicos, con la alineación que determine el Ayuntamiento. La altura no será superior a dos (2,00) metros, empleándose materiales y soluciones constructivas que garanticen su seguridad y estabilidad. Se dispondrá de hueco de paso que permita el acceso para el mantenimiento de la parcela en condiciones de salubridad.

e). Sobre condiciones de estética:

1. Los edificios de nueva construcción, o las modificaciones de fachada en edificación existente, así como las obras que completen o decoren las plantas bajas de los edificios, tendrán en cuenta los efectos sobre el entorno, debiendo armonizar con éste, tal que los aspectos formales no tendrán una composición en contraste, poniendo especial cuidado en los elementos, ritmos, dimensiones y demás detalles. Se hará propuesta razonada, justificando la adecuación a las circunstancias del entorno de ubicación.

El Ayuntamiento podrá denegar una licencia cuando entienda, mediante informe técnico razonado, que lo pretendido no dispone de condiciones de adecuación al entorno.

2. Todas las fachadas tendrán un tratamiento en cuanto a sus materiales, texturas, elementos decorativos, composición arquitectónica y técnicas constructivas, que valore ambientalmente la edificación y el entorno de ubicación. El tratamiento ha de ser integral para todas las fachadas de la edificación, tal que la percepción indique noción de homogeneidad y unidad.

3. Los cerramientos de terrazas o balcones, cuando resulten autorizables, se presentarán como diseño unitario de todo el edificio, por el conjunto de propietarios o por la comunidad legalmente constituida. Autorizado el diseño común, la ejecución podrá realizarse por fases.

En ningún caso se podrán ejecutar obras que vulneren las condiciones urbanísticas aplicables de edificabilidad, longitud del vuelo, o proporción global entre vuelo cerrado y abierto.

4. Para la edificación común, básicamente residencial, se utilizará preferentemente la composición de huecos con dominio de la vertical, en cuanto a tipología y alineación, siguiendo en cualquier caso la lógica compositiva de la arquitectura tradicional de la zona. Se procurará mantener el plano general de fachada en toda la altura del edificio.

5. Toda fachada se mantendrá exenta de elementos o instalaciones que no se hayan incorporado en el proyecto arquitectónico. Se hará la debida previsión en la fábrica de los conductos que han de alojar las redes de servicios, tanto en remodelación como en obra nueva.



No se admite ningún tipo de canalización de forma sobrepuesta al paramento de ninguna de las fachadas.

Se hará adecuada previsión de encaje de los elementos que conforman las aberturas de ventilación necesarias por exigencias de salubridad. Preferentemente se integrarán en las carpinterías.

6. Preferentemente se utilizará carpintería de madera, admitiéndose el PVC y el aluminio (excepto anodizado en su color).

No se admiten los falsos despieces en la vidriería de huecos.

En el proyecto, se hará previsión de los elementos necesarios para el control de luz, tipo persianas o similares. En ningún caso se colocarán cajas de alojamiento de persianas sobrepuestas al plano de fachada.

Se prohíbe la incorporación de rejas exteriores sobrepuestas a las carpinterías, en cualquier planta de la edificación. En todo caso, el reforzamiento de las condiciones de seguridad se preverá con otras soluciones técnicas.

4. Estas condiciones generales de adecuación, se aplicarán sin perjuicio de especificaciones particulares sobre intervención en el patrimonio, o de exigencias específicas para las construcciones en el medio rural.

Se excluye de la aplicación directa de las condiciones anteriores a los apartados señalados con (R), que constituyen recomendaciones hasta tanto no se disponga de ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

## TITULO TERCERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Capítulo Primero: CUESTIONES GENERALES.

#### Art. P39 PARCELACIONES

##### 1. Definición.

Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

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.

La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos rurales o agrícolas, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informe favorable de la Administración agraria competente, salvo que todas las fincas resultantes de la segregación fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

##### 2. Parcelación urbanística.

Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos.





Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.



### **Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.**

Las superficies mínimas a efectos de segregación, en relación con lo previsto en el artículo 82 del TROTEN, serán las siguientes:

1. En suelo urbano y urbanizable: La superficie de parcela establecida como mínima para edificar en cada caso, según las condiciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada.
  2. En suelo rústico de asentamiento rural o agrícola: La superficie de parcela establecida como mínima a efectos de edificar en el correspondiente asentamiento. En todo caso se evitará la segregación múltiple y simultánea de una finca en varias unidades parcelarias, para lo cual a partir de una primera segregación de la finca matriz, solamente se podrán realizar segregaciones en intervalos con un tiempo mínimo de CUATRO años. A estos efectos, la finca matriz será la unidad de parcela tal como se encuentre conformada a la entrada en vigor del Plan.
- b). Serán indivisibles los terrenos siguientes:
1. 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 a los efectos de formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
  2. Cuando con la edificación permitida o existente se hubiese agotado la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca.
- c). Los terrenos quedarán vinculados, en la forma prevista legalmente, a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
- Quando el vínculo se haya formalizado como asiento registral, se podrá desvincular de la edificación la parte de suelo no afectada por razones de edificabilidad, cumpliendo en todo caso las condiciones generales especificadas para segregar.
- d). Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
- e). No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada, a estos efectos:
1. En suelos en que no resulte necesaria la tramitación de instrumento de equidistribución, se podrán realizar a partir de que la parcela tenga condición de solar, circunstancia que será certificada por el Ayuntamiento.
  2. En suelos en que resulte necesaria la tramitación de instrumento de equidistribución, se podrán realizar a partir de la aprobación e inscripción registral de dicho instrumento.

## **Capítulo Segundo: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.**

### **Art. P40 DESARROLLO EN SUELO URBANO**

1. El desarrollo de este Plan General en Suelo Urbano se realizará de conformidad con la categoría que ostente, según queda recogido en los planos de ordenación. En cualquier caso, de conformidad con el artículo 206 del RGEP, la ejecución de la edificación en el



suelo urbano se realizará cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

La totalidad de los suelos urbanos establecidos en el Plan se han categorizado como:

- a). Suelos urbanos consolidados por la urbanización, cumpliendo con las condiciones de solar. Se desarrollarán las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos y para la ejecución de los sistemas generales y locales previstos.
- b). Suelos urbanos no consolidados por la urbanización, para los que el Plan detalla en todos los casos su ordenación pormenorizada.

En ambos casos se podrá formular los oportunos Proyectos de Urbanización, de Obra Pública Ordinaria y de ejecución de Sistemas Generales, para llevar a cabo las determinaciones de la ordenación; así como Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten con las finalidades establecidas por la legislación urbanística.

2. En suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, 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 y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente. Se estará de acuerdo a lo siguiente:

- a). Cuando la parcela disponga de la condición de solar, se tiene el derecho al aprovechamiento urbanístico y se materializa de forma inmediata con la expedición de licencia urbanística.
- b). Cuando la parcela no disponga de la condición de solar, el derecho al aprovechamiento urbanístico queda condicionado a que, previa o simultáneamente, se ejecuten las obras precisas para adquirir tal condición, de conformidad con lo siguiente:

1. Para la ejecución de la edificación y la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela de acuerdo con el Plan, será preciso, en todo caso, la previa ejecución de las obras de urbanización o, simultanear aquéllas con las de edificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 207 del RGEP.

Las obras podrán ser ejecutadas por la administración bajo criterio y programación general de la ejecución del Plan. Si el particular interesado pretendiera edificar anticipadamente y materializar el aprovechamiento al que en principio tiene derecho, tendrá que realizar las obras e instalaciones mínimas necesarias para que su parcela adquiera la condición de solar.

2. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en el suelo urbano consolidado previsto en el Plan, con total ordenación pormenorizada, se podrá llevar a cabo mediante las operaciones urbanísticas de normalización de fincas, a través de proyecto de parcelación o segregación, o mediante reparcelación económica, conforme dispone el artículo 188 del RGEP.

En esta situación se encuentran determinadas áreas del suelo urbano consolidado que necesariamente hay que gestionar de forma conjunta. También se podrá en cualquier momento delimitar otras con el objeto de llevar a cabo su gestión y ejecución. Estas *actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado* (ASUC) se señalan en los planos de la ordenación pormenorizada, con las siguientes denominaciones:

ASUC-1	“LA CARRILLA”	ASUC-7	“TANAUSÚ”
ASUC-2	“LA FUENTE”	ASUC-8	“PICASSO”
ASUC-3	“RETAMAR”	ASUC-9	“MEDEROS”
ASUC-4	“FERNÁNDEZ TAÑO”	ASUC-10	“ARGUAL”
ASUC-5	“CONVENTO”	ASUC-11	“LOS LAJONES”
ASUC-6	“AVENIDA VENEZUELA”		



En las siguientes fichas se recogen las especificaciones concretas para cada ASUC:

ASUC	ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO				espacios públicos	espacios privados
	DESCRIPCIÓN	FINALIDAD Y CONDICIONES	INICIATIVA	GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
sup. afectada sup. edificable	artículos 187-188-189 del RGEF					
<b>ASUC-1</b> LA CARRILLA 2.926,89 m <sup>2</sup> suelo 4.587,97 m <sup>2</sup> edific	Comprende varias fincas catastrales que lindan con la calle La Carrilla. No hay espacios públicos en el ámbito. Varias tipologías y construcciones con protección patrimonial.	Adaptación de las parcelas a la ordenación. No hay espacios públicos a ceder. Regularización de fincas y distribución equitativa por compensación económica	PRIVADA	Cualquier instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria. Proyecto o Convenio para la Reparcelación Económica y la normalización de fincas.	verde	
					viano	
					suelo edificable	1739,81
					no edificable	2638,27
					elemento protegido	288,62
<b>ASUC-2</b> LA FUENTE 1.243,34 m <sup>2</sup> suelo 3.421,92 m <sup>2</sup> edific	Comprende dos fincas catastrales que lindan una con nueva calle y otra con parque. Conformación triangular con dificultad para realizar adecuados proyectos arquitectónicos que resuelvan satisfactoriamente el paisaje urbano.	Adaptación de las parcelas a la ordenación. Regularización de fincas para que cada una participe de la vía y de la zona verde en el interior de manzana. Ejecución y cesión de peatonal y de parque interior.	indistinta PRIVADA PÚBLICA	Cualquier instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria. Proyecto o Convenio para la Reparcelación Económica y la normalización de fincas.		280,83
						107,23
						855,48
<b>ASUC-3</b> RETAMAR 483,65 m <sup>2</sup> suelo 1.809,43 m <sup>2</sup> edific	Comprende varias fincas catastrales que lindan con la calle Retamar. No hay espacios públicos en el ámbito. Varias tipologías y construcciones sobre las que el plan permite la renovación.	Adaptación volumétrica prevista en el plan para ocultar medianera y mejorar el paisaje urbano. Rectificación de la alineación a la calle, con pequeña cesión.	PRIVADA	Cualquier instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria. Proyecto o Convenio para la Reparcelación Económica.		483,65
<b>ASUC-4</b> FERNÁNDEZ TAÑO 5.062,59 m <sup>2</sup> suelo 4.804,84 m <sup>2</sup> edific	Comprende varias fincas catastrales que lindan con Fernández Taño y con Calvo Sotelo, además se organiza un espacio público peatonal que enlaza ambas calles.	Adaptación de las parcelas a la ordenación. Regularización de fincas para que cada una participe del espacio público. Ejecución y cesión de peatonal.	indistinta PRIVADA PÚBLICA	Cualquier instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria. Proyecto o Convenio para la Reparcelación Económica y la normalización de fincas.		804,39
						2402,42
						1577,89
						277,89
<b>ASUC-5</b> CONVENTO 2.174,44 m <sup>2</sup> suelo 3.649,04 m <sup>2</sup> edific	Comprende varias fincas catastrales que lindan con la calle Convento y con la plaza del Museo Arqueológico. No hay espacios públicos en el ámbito, salvo residuales. Varias tipologías y construcciones sobre las que el plan permite la renovación, con uso residencial y comercial.	Adaptación de las parcelas a la ordenación. Rectificación de alineaciones y regularización de fincas para que cada una participe del espacio público. Aprovechamiento residencial y comercial, y protección patrimonial, que implica compensación. Ejecución y cesión de viano	indistinta PRIVADA PÚBLICA	Cualquier instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria. Proyecto o Convenio para la Reparcelación Económica y la normalización de fincas.		72,13
						1825,51
						35,33
						241,47



<b>ASUC-6</b> <b>AVENIDA VENEZUELA</b> 3.621,99 m <sup>2</sup> suelo 10.960,70 m <sup>2</sup> edific	Comprende varias fincas catastrales en el interior de la manzana definida por Avda. Venezuela, Avda. Carlos Fco. calle Díaz Pimenta, Calle Real. Hay espacio público en el ámbito para parque. Espacio interior de manzana que tiene limitaciones de conexión con la estructura urbana.	Adaptación de las parcelas a la ordenación definida por espacio de parque central y edificación residencial con fachada al mismo. Subsuelo de espacio libre para aparcamientos, con dominio privado. El suelo y vuelo será de dominio público. El acceso rodado que se indica en planos tendrá más de 8 m de ancho con gálibo mayor de 4 m, a través del cual se accederá a subsuelo del espacio libre; también habrá acceso rodado a rasante del espacio libre para vehículos de servicio público. Ejecución y cesión de espacio libre.	PRIVADA	Cualquier instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria. Proyecto o Convenio para la Reparcelación Económica y la normalización de fincas. Convenio para la gestión del espacio libre y los aparcamientos, definiendo condiciones de relación entre la administración pública y los particulares propietarios del suelo.	1404,67
					2192,14
					25,08
<b>ASUC-7</b> <b>TANAUSÚ</b> 1.690,54 m <sup>2</sup> suelo 1.480,18 m <sup>2</sup> edific	Comprende una finca catastral dando a la Avda Tanausú y calle de Pueblo Nuevo. Hay espacio público en el ámbito para zona verde y viario.	Adaptación de la parcela a la ordenación definida por la trama urbana. Cesión de zona verde y de viario.	indistinta PRIVADA PÚBLICA	Proyecto o Convenio para materializar cesiones y regularizar la parcela.	142,33
					725,89
					822,32
<b>ASUC-8</b> <b>PICASSO</b> 2.322,85 m <sup>2</sup> suelo 2.571,14 m <sup>2</sup> edific	Comprende varias fincas catastrales en el interior de manzana, entre las calles Picasso y Armas, donde se organiza un espacio público de viario y peatonal que enlaza ambas calles.	Adaptación de las parcelas a la ordenación, consistente en la organización del interior de la manzana, con espacio edificable residencial y viario. Regularización de fincas para que cada una participe del espacio público. Ejecución y cesión del viario.	indistinta PRIVADA PÚBLICA	Cualquier instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria. Proyecto o Convenio para la Reparcelación Económica y la normalización de fincas.	1037,28
					1285,57
<b>ASUC-9</b> <b>MEDEROS</b> 2.258,42 m <sup>2</sup> suelo 6.438,96 m <sup>2</sup> edific	Comprende varias fincas catastrales en el interior de manzana, entre las calles Picasso y Armas, donde se organiza un espacio público de viario y peatonal que enlaza ambas calles.	0	indistinta PRIVADA PÚBLICA	Cualquier instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria. Proyecto o Convenio para la Reparcelación Económica y la normalización de fincas.	454,04
					1804,38
<b>ASUC-10</b> <b>ARGUAL</b> 3.606,15 m <sup>2</sup> suelo 2.104,31 m <sup>2</sup> edific	Comprende dos fincas catastrales que definen parte de la manzana de la Plaza de Argual de Abajo. Contiene casona de valor patrimonial "Velez Ontanilla" y zona de almacén y empaquetado. No hay espacio público en el ámbito. La alineación existente está en ordenación.	La materialización del aprovechamiento turístico está vinculada a la rehabilitación de la Casona y demás elementos, compromiso que de no sustanciarse impide cualquier licencia con fines de alojamiento turístico.	PRIVADA	Cualquier instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria. Proyecto o Convenio para la Reparcelación Económica y la normalización de fincas.	2630,39
					975,76
<b>ASUC-11</b> <b>LOS LAJONES</b> 18.696,82 m <sup>2</sup> suelo 15.413,71 m <sup>2</sup> edific	Comprende el área de Los Lajones al norte del casco de Puerto de Naos, totalmente urbanizada y prácticamente edificada. Existió desarrollo sistemático de una unidad de actuación, realizándose reparcelación económica	La unidad delimitada coincide con la antigua unidad de actuación. La delimitación obedece a la necesidad técnico/jurídica de dar cobertura a un proceso inconcluso. La unidad delimitada carece de sentido si el proceso tiene conclusión jurídica.	PÚBLICA	No procede nuevo instrumento de gestión y ejecución. Se deberá concluir el expediente de la reparcelación económica realizada, si fuera el caso.	4442,55
					14254,3



3. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU), el Plan delimita los ámbitos y los ordena de forma detallada, a los efectos de viabilizar su gestión.

Se delimitan un total de SIETE ámbitos, en los núcleos urbanos de Los Llanos de Aridane y de La Laguna. En el núcleo urbano de El Remo, la ordenación urbanística será establecida por el Plan Especial del Paisaje Protegido.

a). La denominación y superficie de cada uno de los ámbitos es la siguiente:

<b>G1 LOS LLANOS</b>	ÁMBITOS suelo urbano no consolidado ordenado	G1-A1 - SOTOMAYOR	14.378
		G1-A2 - ARGUAL	13.300
		G1-A3 - MEDEROS	4.251
		G1-A4 - CENTRO	5.159
		G1-A5 - TRIANA	8.267
<b>G2 SUR</b>	<b>SUNCO</b>	G2-A1 - CARRETERA	9.231
		G2-A2 - LAS MARTELAS	19.077
<b>G3 LITORAL</b>		G3-A1 - EL REMO	55.666
			<b>129.330</b>

b). La densidad límite en viviendas y población, consecuencia de la ordenación establecida, será la siguiente:

	NÚMERO VIVIENDAS	POBLACIÓN 3,38 Hab/viv	DENSIDAD hab / ha	
URBANOS NO CONSOLIDADOS	G1A1	0	0	
	G1A2	77	259	
	G1A3	23	77	
	G1A4	36	120	
	G1A5	41	140	
		<b>177</b>	<b>596</b>	<b>38,57</b>
	G2A1	31	106	
	G2A2	23	78	
		<b>54</b>	<b>184</b>	<b>19,74</b>
	G3A1	254	856	
	<b>254</b>	<b>856</b>		
<b>Suma</b>	<b>485</b>	<b>1636</b>	<b>42,16</b>	

c). Los parámetros urbanísticos de estos ámbitos se establecen en las fichas correspondientes del Anexo 1 a esta normativa.

#### Art. P41 DETERMINACIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

1. Se permitirán parcelaciones urbanísticas en todo el suelo urbano delimitado, de conformidad con lo expresado en el capítulo V del TROTEN, en cualquier caso, tanto la finca matriz como la segregada serán de igual o mayor dimensión que la exigida para edificar.

2. Para los distintos usos, la tipología edificatoria se establece gráficamente en los planos de ordenación.

3. En caso de parcelas residuales que no puedan cumplir las condiciones urbanísticas generales por el grado de consolidación de la edificación, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan con las condiciones higiénicas o de habitabilidad definidas por estas Normas o por la normativa sectorial de aplicación para el uso pretendido. En otro

caso se hará necesario modificar la estructura parcelaria para poder regularizar y alcanzar al menos esas mínimas condiciones, a través del instrumento reparcelatorio o de normalización de fincas que resulte más adecuado.

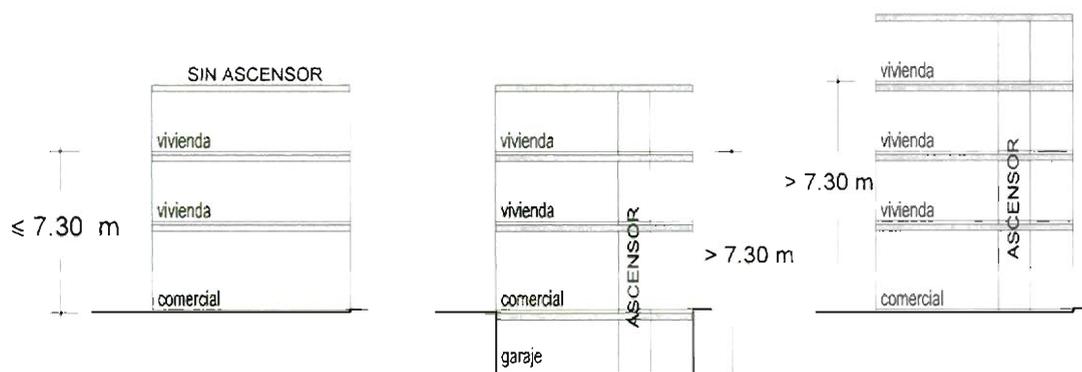
4. Si una vez establecida la altura reguladora y definidos los planos de altura máxima, se obtiene espacio, por la pendiente de la calle, para acceder a través de puerta a una planta en parte bajo rasante, esta también se considerará semisótano, y no se contará como una planta más de la edificación, siempre que se destine exclusivamente a garajes, a instalaciones comunes del edificio, o trasteros vinculados a viviendas.

5. Toda edificación, tal que su parcela esté en el límite del Suelo Urbano, tendrá fachada hacia ese límite (fachada posterior). Se evitará la existencia de paramentos ciegos con perspectiva desde los espacios públicos urbanos y desde el suelo rústico.

También tendrá tratamiento de fachada los paramentos que pretendan edificarse en el límite entre la tipología de edificación cerrada-semicerrada y la tipología de edificación abierta, resolviéndose en todo caso con el retranqueo necesario.

Cuando exista retranqueo a lindero será obligatorio el tratamiento como fachada, con similar tratamiento estético que la fachada principal.

6. Se requiere la colocación de ascensor para el acceso a toda planta o nivel de una edificación en la se desarrollen los usos de vivienda, comercial o de oficina, cuando haya que salvar una altura superior a DOS plantas o 7,30 metros. Esta altura se medirá sobre la rasante de la calle o terreno exterior urbanizado, medidos en el eje del portal, también será referencia desde el nivel más bajo de garaje. En cualquier caso será de aplicación lo previsto en la normativa sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas.



#### Art. P42 ZONA CON CALIFICACIÓN RESIDENCIAL

1. Corresponde a los recintos cuyo uso principal es el residencial, en edificación unifamiliar o colectiva, con los usos compatibles según lo establecido en estas Normas.

Según sea el tipo de edificación, se establece la siguiente denominación en los planos de ordenación:

- a). Residencial en Tipología Cerrada (CE).
- b). Residencial en Tipología Semicerrada (SE).
- c). Residencial en Tipología Abierta en Bloque (AB)
- d). Residencial en Tipología Unifamiliar Adosada (AG)
- e). Residencial en Tipología Unifamiliar Aislada (AS)



La edificación residencial cerrada o semicerrada cumplirá con lo siguiente:

a) Parámetros de parcela:

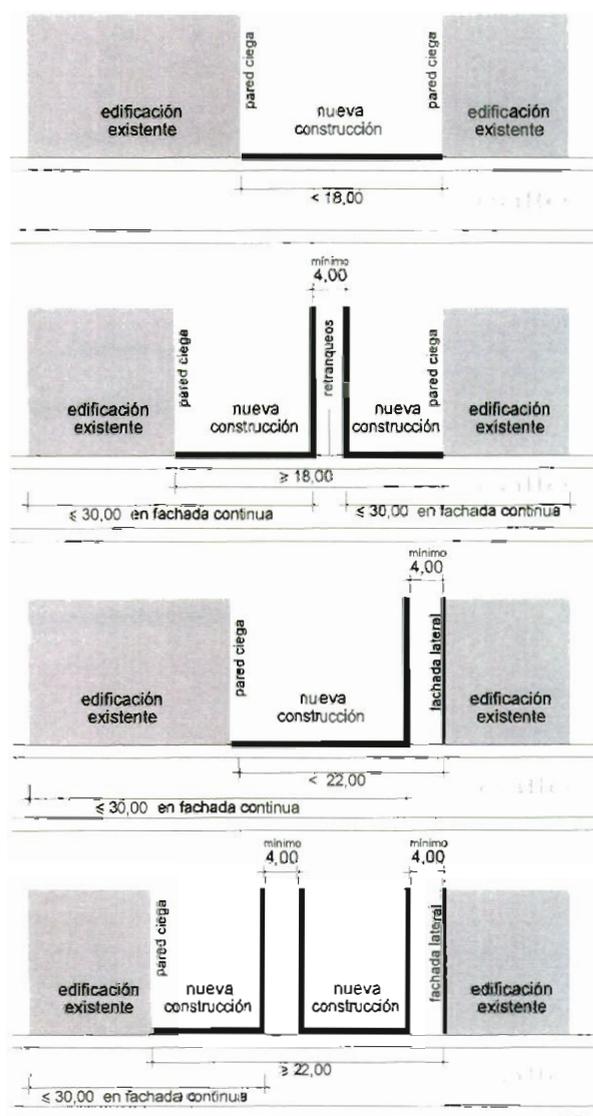
- Superficie..... mayor ó igual a ..... 100 m<sup>2</sup>
- Círculo inscrito..... mayor ó igual a ..... 6 m. diámetro
- Frente de solar ..... mayor ó igual a ..... 6 m.  
(frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- Fondo edificable según planos, o si no estuviera consignado será menor ó igual a ..... 20 m.

b). La alineación de la edificación está expresada en los correspondientes planos de ordenación, en todo caso será materialmente señalada por el Ayuntamiento sobre el terreno.

c). En edificación semicerrada, la longitud de fachada continua no será mayor de treinta (30,00) metros, excepto por razones de situaciones preexistentes.

En cualquier caso se ha de estar a la regla de evitar producir situaciones singulares o de excepción, lo que deberá ser analizado en cada momento por el Ayuntamiento.

d). Las distintas situaciones urbanas se resolverán de acuerdo a las edificaciones existentes, conforme a los siguientes esquemas explicativos.



3. La edificación residencial abierta cumplirá con lo siguiente:

a). Los parámetros de edificabilidad se expresan en los planos de ordenación, concretándose para cada recinto: la ocupación, edificabilidad, número de plantas y la tipología edificatoria.

b). La superficie no ocupada por la edificación se destinará al menos en un treinta por ciento (30%), a espacios ajardinados de forma efectiva, con plantación de arbolado, el



resto de superficie podrá destinarse a terrazas, accesos, aparcamientos, etc.

c). Manteniendo el porcentaje mínimo ajardinado, se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes u otros elementos de amueblamiento, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de los habitantes de la parcela.

d). Se permite edificar en situación de sótano, siempre que se mantenga el porcentaje mínimo ajardinado y sin afectar a los espacios de retranqueo mínimo.

e). En los planos de ordenación se especifican los valores para cada recinto relativos a: Tipología, Número de Plantas, Edificabilidad y Ocupación.

f). En los subtipos de **Vivienda Unifamiliar Aislada (AS)** y **Adosada (AG)**, se tiene:

1. Uso principal: Residencial en tipología de vivienda unifamiliar.
2. Solamente se admiten usos compatibles de: pequeños talleres artesanales y oficina en situación primera, en general el uso comercial de escasa entidad y el industrial en categoría primera, con superficies hasta **100** metros cuadrados útiles.
3. En la tipología de vivienda unifamiliar aislada (AS), las unidades de vivienda podrán desarrollarse de forma aislada o en situación de adosamiento con un máximo de DOS viviendas pareadas, en este caso se resolverá mediante proyecto único, teniendo la parcela una superficie mayor de **400** metros cuadrados.
4. En la tipología de vivienda unifamiliar adosada (AG), la longitud del conjunto edificado en situación de adosamiento no será mayor de cuarenta (**40**) metros, con un frente mínimo por vivienda de **5,50** metros.

5. Parámetros urbanísticos:

- Parcela mínima ..... **200 m<sup>2</sup>**
- Retranqueos ..... **3 mts.** (mínimo)
- Frente mínimo de solar ..... **12 mts.**  
(frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- La parcela permitirá inscribir un círculo de **12 mts.** de diámetro.

g). En el subtipo **Abierta en Bloque (AB)**, se tiene:

1. Uso principal: residencial en tipología de vivienda colectiva.
2. En general se admite cualquier uso complementario en situación de compatibilidad con el uso de vivienda: comercial, almacenaje, oficina y el industrial en categoría primera y segunda.

3. Tipología de edificación abierta hasta dos plantas:

- Parcela mínima ..... **300 m<sup>2</sup>**
- Retranqueos ..... **3 mts.** (mínimo)
- Frente mínimo de solar ..... **12 mts.**  
(frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- La parcela permitirá inscribir un círculo de **12 mts.** de diámetro.

4. Tipología de edificación abierta para más de dos plantas:

- Parcela mínima ..... **500 m<sup>2</sup>**



Retranqueos a vía.....	5 mts. (mínimo)
-- Retranqueos a linderos.....	3 mts. (mínimo)
-- Frente mínimo de solar .....	14 mts.
(frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)	
-- La parcela permitirá inscribir un círculo de 14 mts. de diámetro.	

5. Podrán existir varios edificios dentro de una misma parcela respetando el porcentaje de ocupación y tal que la distancia mínima entre los puntos más próximos de paramentos de fachada sea de **6 mts.**

6. El tratamiento de la parcela resolverá adecuadamente el encuentro con el espacio público al que da frente.

7. Sin dar lugar a aumentos de ocupación en planta, se permite adosar dos o más edificaciones, tal que el volumen presente unidad proyectual y constructiva. En todo caso, siempre se respetarán los retranqueos a vía. Tampoco podrá formalizarse a modo de fachada continua, en este caso se tendría una longitud máxima de adosamiento de **30 metros.**

#### Art. P43 ZONA CON CALIFICACIÓN DE USO TURÍSTICO

1. Corresponde a los recintos cuyo uso principal es el turístico, conforme se define en el artículo P10, desarrollándose según las tipologías establecidas en los planos de ordenación.

2. El uso turístico alojativo en núcleos urbanos, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el Plan, ha de cumplir con la regulación prevista en el PTET. Se podrá desarrollar en los siguientes núcleos urbanos previstos en el Plan:

a). Los Llanos de Aridane: núcleo urbano con uso global residencial y comercial, para el que el PGO otorga compatibilidad con el uso turístico y excepción al estándar de densidad, en las áreas que se corresponden con ciertos ajustes, con las previstas en el PTET, tal como se expresa gráficamente en el plano O-18.1. En las fichas de estas normas correspondientes a las especificaciones para los ámbitos y sectores, se expresa la admisibilidad o exclusión del uso de turismo alojativo.

También, en correspondencia con lo previsto en el PTET, este Plan establece que la zona de Argual de Abajo, es área con posibilidad de uso turístico en la modalidad/tipología de turismo rural.

b). En todo el suelo urbano de La Laguna (consolidado y no consolidado) y en los suelos urbanizables anexos (SUSND, G2S1, G2S2 y G2S3), no se admite el uso de turismo alojativo, salvo la tipología de turismo rural de rehabilitación ( clave TT1.1).

c). Puerto de Naos: núcleo urbano con uso global turístico, disponiendo de compatibilidad para el uso residencial, en los términos previstos en el PTET.

d). Los núcleos de Charco Verde y El Remo, disponen de las condiciones para el uso turístico previstas en el PTET y en el Plan Especial del Paisaje Protegido.

3. El uso residencial en situación de principal puede ser desplazado por el uso turístico en situación de uso alternativo, cuando se encuentre dentro de las áreas de admisibilidad recogidas en los planos O-18 de la ordenación pormenorizada, donde se recoge la compatibilidad residencial y turística; esto excluye la posibilidad de implantación simultánea o posterior de otros usos pormenorizados asignados al mismo recinto, salvo el



uso comercial. En estos casos, la tipología edificatoria y demás parámetros de edificabilidad serán los establecidos para el uso residencial.

El uso turístico establecido en los planos de ordenación para determinados recintos, será uso exclusivo, sin perjuicio de las compatibilidades contempladas en el Plan.

4. El espacio territorial donde el PGO admite el uso turístico alojativo dentro de los suelos urbano y urbanizables del núcleo Los Llanos de Aridane, correspondiente con las UTEs Z151006 y Z152007 y de conformidad con el PTET, queda determinado según los términos gráficos expresados en el plano O-18.1 de la ordenación urbanística pormenorizada.

Asimismo, se admite el uso turístico en el núcleo de El Remo, en los términos establecidos por la ordenación detallada del Plan Especial correspondiente.

Se consideran admisibles en estas áreas urbanas los usos o instalaciones al servicio del turismo, previstos en la regulación general de usos establecida en la Norma 14 del PTET y sus correspondientes en el PGO.

5. En el núcleo de Los Llanos de Aridane se ordena de forma explícita, los siguientes recintos destinados al uso turístico:

a). Recinto Gazmira (aprox. 0,67 has): espacio destinado al uso turístico en modalidad hotelera, con categoría mínima de *cuatro estrellas*, con las condiciones urbanísticas expresadas en el plano de ordenación O-8. Resultan compatibles en el mismo recinto los usos comerciales y de restauración. El proyecto tiene vinculación con el viario en túnel que atraviesa la parcela, tal que de realizarse la edificación en primer lugar, se dispondrá adecuada solución estructural y constructiva para dejar realizada la vía en ese tramo.

Se deberá cuidar la solución arquitectónica, conforme a las características especiales del emplazamiento, un enclave singular dentro de la estructura urbana. Se adaptará al perfil de la montaña, sin que resulte sobrepasada en altura. La coronación dispondrá de espacios que se integren en ese entorno de parque urbano.

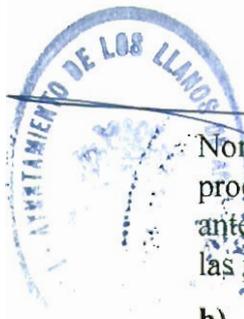
b). Recintos en Argual:

1. Suelo urbano no consolidado ordenado, SUNCO-G1A1 (SOTOMAYOR), 1,44 has, espacio que contiene zona calificada para uso turístico en modalidad hotelera (aprox. 0,72 has), con categoría mínima de *tres estrellas o una palmera*, con las condiciones urbanísticas expresadas en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente. El proyecto tiene vinculación con el espacio de la Plaza Sotomayor y construcciones dentro del ámbito, debiendo resolverse a nivel técnico y jurídico, la ordenación de dichos espacios y elementos.

2. ASUC-10, espacio destinado al uso turístico en modalidad hotelera (aprox. 0,36 Has), con categoría mínima de *tres estrellas o una palmera*, con las condiciones urbanísticas expresadas en los planos de ordenación. El proyecto se resolverá en el marco técnico y jurídico de la actuación ASUC, debiendo dar solución a la rehabilitación de la Casona Vélez de Ontanilla. La totalidad del ámbito dispone del uso turístico como principal, sin que en ningún caso pueda introducirse el uso residencial.

6. En los núcleos turísticos, NTE-1 (Puerto de Naos) y NTE-2 (Charco Verde), el objetivo será la especialización turística, según se establece en el PTET y en este PGO, sin perjuicio de la admisión del uso residencial en los términos que este PGO regula.

a). En el casco de Puerto de Naos (suelo urbano) y en el sector SUSO-R-G3S1 de suelo urbanizable ordenado (ambos dentro del NTE-1 en la UTH Z106001), se admite en virtud de la



Norma 15 del PTET la coexistencia del uso de turismo y del uso residencial, procediéndose según lo dispuesto en el artículo P10, asimismo según lo especificado en el anterior punto 3. En cualquier caso la población residencial será como máximo el 30% de las plazas implantadas con autorización de apertura turística.

b). En el suelo urbano de Puerto de Naos se ha delimitado, conforme dispone el PTET, un área sujeta a excepción del estándar de densidad turística, en los términos gráficos expresados en el plano O-18.2 de la ordenación urbanística pormenorizada.

c). La calificación residencial establecida en la ordenación pormenorizada para determinados recintos del suelo urbano del núcleo de Puerto de Naos resulta meramente indicativa. La posibilidad real de implantación residencial en ese suelo urbano está sujeta a que el Ayuntamiento compruebe, en cada caso, que no se supera la capacidad límite residencial del núcleo turístico NTE-1.

d). El sector de suelo urbanizable ordenado G3S1 se desarrollará conforme a las especificaciones establecidas en el PGO, sin alterar la calificación residencial o turística establecida en la ordenación pormenorizada. Se respetará la capacidad residencial límite establecida en 141 viviendas, equivalentes a 475 habitantes.

#### **Art. P44 ZONA CON CALIFICACIÓN INDUSTRIAL Y DE USOS TERCIARIOS**

1. Los usos terciarios comprenden la actividad comercial, de servicios, administrativo y de oficina, que se desarrollarán en recintos que el Plan califique con uso principal industrial o terciario, sin perjuicio de las situaciones de compatibilidad.

En los recintos con esta calificación en situación de uso principal, no existe compatibilidad con el uso turístico.

Según sea el tipo de edificación, se establece la siguiente denominación en los planos de ordenación:

- a). Terciario Comercial en Tipología Cerrada (CC).
- b). Terciario Comercial en Tipología Semicerrada (CS).
- c). Terciario Comercial en Tipología Abierta en Bloque (CB).
- d). Terciario Industrial en Tipología Abierta Adosada (IA).
- e). Terciario Industrial en Tipología Abierta Aislada en naves (IS).

2. Sin perjuicio de las calificaciones que el Plan establece con estas tipologías, también se podrán desarrollar en términos de compatibilidad en los recintos que disponen como uso principal el residencial, turístico o de equipo. Se actuará conforme a lo especificado en los siguientes apartados.

3. Sin necesidad de modificación de planeamiento, se podrá sustituir el uso global residencial previsto en los recintos-manzanas que se recogen en los planos de la ordenación estructural (CATEGORIZACIÓN Y UNIDADES DE GESTIÓN), por el uso Terciario Comercial u Oficina, configurándose como uso principal a nivel de parcela. En todo caso cabría la admisión de estos usos siempre que por su naturaleza, o implementando medidas correctoras, pueda existir plena compatibilidad con el uso residencial del propio recinto o del entorno.

Las parcelas en las que se introduzcan los usos industriales o comerciales, cumplirán las especificaciones urbanísticas sobre tipología edificatoria, edificabilidad, altura y



ocupación, dadas en la ordenación pormenorizada para el uso principal residencial en ese recinto.

4. El uso terciario comercial en tipología cerrada (CC) o semicerrada (CS) tiene compatibilidad con el uso residencial, al cual puede sustituir cuando éste sea el principal de un recinto. Podrá ubicarse en situación 2ª y 3ª.

En general se admite cualquier uso complementario en situación de compatibilidad con el uso de vivienda: comercial, almacenaje, oficina y el industrial en categoría primera, segunda y tercera.

5. El uso terciario comercial en tipología abierta en bloque (CB) no tiene compatibilidad con el uso residencial, ni con el turístico. Los distintos usos que se ubiquen en la edificación tendrán carácter compatible, pudiendo desarrollarse en situación 3ª y 4ª.

El uso principal es el comercial, admitiéndose el de almacenaje, oficina y el industrial en categoría tercera y cuarta.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima ..... **400 m<sup>2</sup>**
- Retranqueos a vía..... **5 mts.** (mínimo)
- Retranqueos a linderos..... **3 mts.** (mínimo)
- Frente mínimo de solar ..... **12 mts.**  
(frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- La parcela permitirá inscribir un círculo de **12 mts.** de diámetro.

6. El uso industrial en tipología abierta adosada (IA) no tiene compatibilidad con el uso residencial, ni con el turístico. Los distintos usos que se ubiquen en la edificación tendrán carácter compatible, pudiendo desarrollarse en situación 3ª y 4ª.

El uso principal es el industrial en categoría tercera y cuarta, admitiéndose el comercial, el de almacenaje y oficina.

La edificabilidad permitida en parcela podrá disponerse en unidades de volúmenes adosados.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima ..... **500 m<sup>2</sup>**
- Retranqueos a vía..... **5 mts.** (mínimo)
- Retranqueos a linderos..... **3 mts.** (mínimo)
- Frente mínimo de solar ..... **14 mts.**  
(frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- La parcela permitirá inscribir un círculo de **14 mts.** de diámetro.

7. El uso industrial en tipología abierta aislada en naves (IS) no tiene compatibilidad con el uso residencial, ni con el turístico. Los distintos usos que se ubiquen en la edificación tendrán carácter compatible, pudiendo desarrollarse en situación 3ª y 4ª.

El uso principal es el industrial en categoría tercera y cuarta, admitiéndose el comercial, el de almacenaje y oficina.



La edificabilidad permitida en parcela se dispondrá como volumen aislado tipo nave industrial.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima ..... **600 m<sup>2</sup>**
- Retranqueos a vía..... **5 metros. (mínimo)**
- Retranqueos a linderos..... **3 metros. (mínimo)**
- Frente mínimo de solar ..... **16 metros.**  
(frente a viario o espacio público previsto en el Plan General)
- La parcela permitirá inscribir un círculo de **16 mts.** de diámetro.
- La altura interior máxima hasta la estructura de techo será de **10 metros**, pudiendo dividirse en un máximo de **dos** plantas, deduciendo así los metros cuadrados edificables, como suma de cada una de las plantas.

8. La superficie libre se podrá dedicar a patios de maniobras, almacenaje al aire libre, aparcamientos, etc. En cualquier caso la zona libre lindante con el espacio público deberá disponer de ajardinamiento y plantación de arbolado en la máxima longitud de contacto posible.

9. Las edificaciones industriales o comerciales que puedan estar situadas en zonas de uso global residencial, cumplirán las normas de volumen y alineaciones del lugar donde se ubiquen.

10. El suelo urbano industrial I-2 “Los Campitos”, es un espacio para actividades productivas donde las implantaciones propiamente industriales comparten espacio con las actividades de servicios. La ordenación urbanística se rige por la normativa específica del plan parcial ejecutado, sin perjuicio de la aplicación de las siguientes determinaciones:

a). Aspectos estéticos y tipológicos:

1. La exposición a visuales desde la carretera LP-2, con la cual se articula, y también visuales más lejanas desde el norte, carretera LP-3 (Tajuya), implica arbitrar medidas que mitiguen estos efectos, consistentes en la creación de masa arbórea en el espacio destinado a tal fin en la zona norte de la urbanización (principalmente pinar), en general los espacios destinados a zonas verdes públicas deberán ser tratados con árboles de porte, igualmente los espacios privados de parcela.
2. Se aplicará un criterio de uniformidad en la estética de las construcciones, con similares materiales, texturas y colores. También para los cerramientos de parcela se preverá una solución de uniformidad. En defecto de ordenanzas reguladoras se dispondrán pinturas en tonos muy claros (blanco-marfil), carpinterías de cualquier material en color oscuro, cubiertas metálicas color verde oscuro. Los vallados dispondrán de parte inferior ciega con un máximo de 1,25 m de altura, de materiales o revestimientos pétreos en color oscuro (tonos gris); parte superior con malla metálica industrial en verde oscuro, hasta una altura total de 2,25 m, medido todo desde el interior del patio o espacio libre.
3. Será de aplicación lo expresado en el anterior apartado 8.

b). Aspectos ambientales: El uso industrial a implantar será compatible con usos comerciales a desarrollar en el ámbito de este suelo urbano, en particular con los grandes establecimientos y centros comerciales; también los distintos usos industriales de posible implantación deberán disponer entre sí de compatibilidad. A estos efectos, se prohíbe la instalación de industrias que no puedan reducir sus niveles de emisión de contaminantes a



un estado de inocuidad, y por tanto que la alteración de la calidad del aire resulte incompatible con otros usos y actividades admisibles.

Se limitarán las actividades nocivas y peligrosas que por su naturaleza no puedan reducir los efectos sobre el entorno, por razones de su propia naturaleza. En cualquier caso se deberá tener estricto control de las medidas correctoras que a cada instalación se le imponga. En particular resulta prohibida la implantación de las siguientes actividades industriales: industrias de siderurgia y laminación, fundición a partir de chatarra, y plantas de aglomerado asfáltico.

#### **Art. P45 ZONA DE EQUIPO COMUNITARIO**

1. Corresponde a los espacios, edificaciones o instalaciones, cuyos usos corresponden al sistema dotacional, tal como se expresa en el artículo P13, desarrollado en las categorías de **sistemas generales, dotaciones y equipamientos**.

En los planos de ordenación O-8, O-9 y O-10 "SISTEMA PLANIFICADO-USOS Y TIPOLOGÍAS", se recogen para el suelo urbano, los distintos usos, estableciendo, según sea el tipo de edificación, la siguiente denominación:

- a). Usos del Sistema Dotacional en tipología cerrada o semicerrada (DC).
- b). Usos del Sistema Dotacional en tipología abierta aislada (DA).
- c). Usos del Sistema Dotacional sin edificabilidad (DS).

2. El sistema dotacional tiene compatibilidad con el uso residencial, al cual puede sustituir cuando éste sea el principal de un recinto.

En general se admite cualquier uso complementario en situación de compatibilidad con el uso dotacional: residencial, turístico, comercial, almacenaje, oficina, y el industrial en categoría cuarta.

3. Se cumplirá con las siguientes condiciones urbanísticas:

- a). El equipo correspondiente a edificación cerrada o semicerrada cumplirá con el volumen y alineación del recinto o manzana donde se ubique.
- b). El equipo correspondiente a edificación abierta, salvo que se encuentre en el Plan con regulación específica, cumplirá con lo siguiente:

- Ocupación máxima ..... **50 %**
- Retranqueos ..... **5 mts.**
- Altura máxima ..... **DOS plantas**
- No existe limitación de ocupación y altura para el sistema IO6.2 (Auditorio Insular).

c). Cuando se trate de instalaciones sin edificabilidad (DS), deportivos u otros, se tratarán con las condiciones que el uso concreto requiera, pudiendo realizar cuartos, casetas y aseos, según necesidades de las instalaciones.

4. Cuando se trate de equipamiento comercial, con dominio privado, las condiciones urbanísticas serán las previstas en el artículo P44, según la concreta tipología en que se desarrolle el uso terciario-comercial y con los parámetros que figuran en cada caso en los planos de la ordenación pormenorizada.



### Capítulo Tercero: RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

#### Art. P46 DETERMINACIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL

1. Las edificaciones deberán estar de acuerdo con las condiciones del entorno de ubicación. Adecuación que se refiere a la composición general de las fachadas, cubiertas, textura, color, etc., ejerciendo el Ayuntamiento el control en el cumplimiento de estas condiciones e indicando, en su caso, a qué características estéticas deberán ajustarse las construcciones. Para reducir los impactos sobre el medio físico se dará cumplimiento estricto a las exigencias de adecuación e integración.

2. En las categorías de protección ambiental, no se admitirán las implantaciones que puedan producir impactos severos en el medio, sin que se tomen medidas concretas de mitigación de los efectos negativos. Las formas, texturas y colores de construcciones admisibles deberán tender a una integración de camuflaje, donde la recuperación de espacios con arbolado deberá tenerse siempre presente.

Se evitarán redes e instalaciones no previstas en el PGO, salvo que discurren enterradas, o que el interés general sea prevalente sobre el aspecto ambiental.

3. Se cuidará la reducción de los impactos sobre el medio físico, con el cumplimiento estricto de las exigencias de adecuación e integración. En las implantaciones de uso turístico se exigirá la recuperación y mantenimiento del medio natural, paisajístico o agrario, con especial cuidado en el tratamiento de las construcciones. Para el uso de industria o comercio, cuando se requiera realizar construcciones, se exigirá que tengan adecuada escala al lugar donde se implanten, cuidando los aspectos volumétricos y estéticos.

4. En cuanto a los posibles impactos de las infraestructuras y construcciones en el medio rural, se tendrá especial seguimiento en el proyecto y en la ejecución para evitar o mitigar efectos negativos. Se evitará el impacto de tuberías (enterrándolas o en todo caso pintándolas), al menos en los suelos de protección ambiental; se restringirá el uso de techados plásticos, relegándose a las zonas con más aptitud agraria; se evitarán cuartos de aperos o similares en zonas no agrarias, en todo caso limitados a las necesidades reales de las explotaciones agrarias.

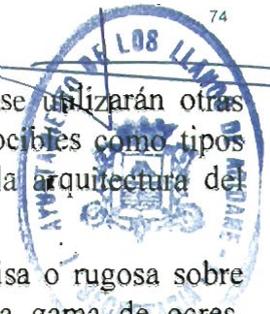
5. El territorio se vertebrará con las dotaciones, sistemas e infraestructuras necesarias. Para cada actuación se extremarán las exigencias de minimización de impactos sobre los ecosistemas, el paisaje, el patrimonio o el sistema turístico. Se desarrollarán conforme a las previsiones establecidas, con las modificaciones o ajustes que estrictamente resulten más adecuados según las necesidades del desarrollo.

6. Se procurará conseguir el objetivo de reducción de la utilización de fertilizantes y fitosanitarios, incrementando su eficiencia.

Se implementarán medidas de promoción de la *producción integrada* que utilicen al máximo los recursos y los mecanismos de producción naturales.

La producción agraria se deberá potenciar bajo los principios de la agroecología. Salvo por razones ambientales de consideración, no habrá restricción a la ocupación territorial para espacios destinados a la agricultura ecológica, siempre que no precise de instalaciones o construcciones de consideración.

7. Las tipologías edificatorias atenderán a los rasgos presentes en el entorno, como tipos básicos en los que deberá basarse la acción proyectual. Se cumplirá con las siguientes exigencias:



a). Cuando la entidad o características del proyecto lo requiera, se utilizarán otras referencias distintas al entorno inmediato, pero identificables y reconocibles como tipos empleados en el medio insular. A estos efectos sirven de ejemplo: la arquitectura del indiano, neocanaria, historicista, racionalista u otras.

b). El tratamiento de fachadas podrá ser con pinturas de textura lisa o rugosa sobre enfoscado; se utilizarán tonos claros, preferiblemente se empleará la gama de ocres, admitiéndose el color blanco. Se podrá emplear otros recursos estéticos en cuanto a color y textura, en elementos o zonas singulares de las fachadas, tales como zócalos, molduras, cornisas, etc. Podrá emplearse como material de fachada la cantería natural, no admitiéndose los aplacados pétreos irregulares, ni los materiales cerámicos, los mármoles o granitos. Podrá admitirse el hormigón visto, o texturas similares, en edificios singulares.

c). La cubrición del edificio se podrá realizar excepcionalmente mediante cubierta plana, si la tipología arquitectónica lo requiere, debidamente justificado. En general se emplearán cubiertas inclinadas, con módulos preferentemente a cuatro aguas acabados con teja cerámica curva color oscuro, pudiendo combinarse con una máximo del 25% de la ocupación, con cubiertas planas. No se admiten los aleros de teja como remate del edificio.

d). La carpintería será preferiblemente de madera pintada o barnizada. Si no se estimase inadecuada al entorno, se podrá admitir la carpintería metálica pintada o lacada, el aluminio anodizado o lacado, y el PVC.

e). Por razones climáticas y orográficas, las edificaciones para vivienda o turismo tendrán la orientación oeste como dominante. Se dispondrán elementos o dispositivos que controlen el soleamiento de esa orientación.

f). No se admitirá la tipología de *casa de madera*, definida como el elemento arquitectónico en que sus paramentos exteriores, o parte de ellos, tienen como material constitutivo o de revestimiento, la madera, con independencia de su acabado.

8. Se evitarán los procesos de alteración de las características geológicas y geomorfológicas del territorio que pudiesen inducir a riesgos, con especial atención a los riesgos detectados de avenidas procedentes de Los Llanos y el Barranco Tenisca, respecto del núcleo de Los Llanos. Los riesgos que representan los barrancos del sur municipal, serán observados en la medida que se realicen obras de afección o alteración de cauces, o de modificación del drenaje del territorio y puedan provocar avenidas sobre el litoral de Puerto de Naos y El Remo.

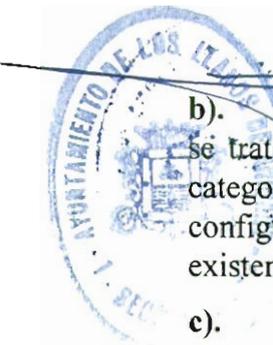
#### Art. P47 NORMAS GENERALES

1. Cualquier actuación que se autorice en Suelo Rústico garantizará la conservación de los elementos naturales, la flora, la fauna y el paisaje.

2. Respecto del viario rural, se cumplirá con las siguientes especificaciones:

a). Con carácter general, se mantendrá la actual red de caminos y pistas como sistema viario del medio rural, pudiendo mejorar su firme y rectificar sus alineaciones.

A borde de caminos tanto rodados como peatonales se establecerán alineaciones que permitan obtener, al menos, anchos mínimos de cuatro (4,00) metros. El Ayuntamiento establecerá las alineaciones adecuadas para cada autorización en función de las previsiones o criterios que estimase oportuno aplicar en particular a cada vía, en todo caso según las previsiones de la ordenación.



b). Solo se admitirá la apertura de nuevas pistas de acceso a los predios rústicos cuando se trate de estricta necesidad derivada de una actividad agropecuaria permitida, y en la categoría de protección agraria. En otras categorías, y para los mismos fines, se podrá configurar nuevas pistas siempre que se realicen a través de la mejora de pasos o servientías existentes.

c). No se podrá transformar los caminos peatonales originarios, señalados en la ordenación como *trazas antiguas*, en pistas rodadas pavimentadas. No obstante el Ayuntamiento valorará la posibilidad de acceso rodado cuando se trate de acceder a vivienda existente.

3. Se prohíbe toda instalación publicitaria, tanto en carteles como marcados sobre el terreno, sin perjuicio de lo expresamente regulado en estas normas.

4. Las redes de infraestructura se podrán autorizar en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que se realicen con canalización enterrada a través del sistema viario existente, en dominio público o en servidumbre, sin perjuicio de lo que disponga el organismo responsable de la vía. En otro caso, se actuará conforme a lo expresado en el artículo siguiente.

5. Sin perjuicio de aspectos limitativos de orden ambiental, se deberá posibilitar cuantas obras sean necesarias para mejorar o implantar cualquier tipo de infraestructura hidráulica destinada a suministro o riegos, en particular los elementos de almacenaje y conducción: canalizaciones, balsas, estanques, depósitos, arquetas, pesadoras y otros que las nuevas técnicas requieran.

6. El Ayuntamiento valorará en cada caso la posibilidad de autorizar o limitar la circulación de vehículos a motor por cualquiera de las pistas y caminos que conforman la red viaria municipal, teniendo en cuenta la afección ambiental que pudiera ocasionarse. En cualquier caso no se admitirá la circulación ordinaria de vehículos tipo moto (motos, quads, bugys, etc) por la red de caminos y senderos peatonales del municipio (vías CG5).

Podrá autorizarse actividades deportivas en las que intervengan vehículos a motor, cuando sean competiciones organizadas, siempre con la salvaguarda de que la afección a determinados aspectos ambientales resulte reversible.

7. En cualquier circunstancia, los residuos y escombros producto de obras deberán ser retirados y trasladados por el promotor o el constructor a los vertederos debidamente autorizados.

8. Las construcciones en suelo rústico responderán a su carácter de aisladas y cumplirán las condiciones de estética e higiénicas definidas en estas normas urbanísticas y en las sectoriales que sean de aplicación.

9. Condiciones urbanísticas generales:

a). En defecto de expresa regulación en estas normas, para poder ejecutar instalaciones o construcciones en relación con una actividad autorizable, se aplicarán las siguientes determinaciones (no serán aplicables a los usos y construcciones regulados en los siguientes artículos, salvo que exista invocación expresa):

1. Parcela:

-- La Unidad Apta para la Edificación dará a viario estructurante.

-- Frente mínimo al viario estructurante ..... 15,00 mts.



2. Edificación:

- Retranqueo a linderos ..... 5,00 m. mínimo
- Retranqueo a ejes de camino (viario estructurante):.... 12,00 m. máximo
- ..... 7,00 m. mínimo

Excepto por razones justificadas de idoneidad de cultivos o impacto, que podría determinar otra distancia como mejor solución.

- La superficie edificable máxima estará en relación a la superficie de la parcela (UAE), de acuerdo a lo siguiente:

		CATEGORÍAS EN SUELO RÚSTICO			
		RAR	RAA	ECONÓMICA	AMBIENTAL
Se	=	0,10 · Sp	0,05 · Sp	0,05 · Sp	0,05 · Sp

b). Sin excepción alguna, en parcelas menores de 500 m<sup>2</sup> no se podrá realizar ninguna construcción.

c). De forma general en categorías que no sean asentamientos, para el conjunto de las instalaciones y construcciones de los diversos usos admitidos en una parcela, se dispondrá de un límite de ocupación que será del 40% en protección económica y del 25% en protección ambiental, salvo lo dispuesto por expresa regulación establecida en estas normas.

d). En cualquier categoría, la coexistencia entre usos (no alojativos ni de vivienda) atenderá a la edificabilidad máxima calculada por el que esté en situación de principal (mayor superficie edificable), de modo que la superficie edificable no agotada por éste puede ser absorbida por otros usos permitidos.

e). Cuando se admita en estas normas una altura de DOS plantas, estará siempre supeditada a la debida justificación en relación con los supuestos de excepción previstos en la Norma 18.1.a).2 del PTET.

f). En las vías de titularidad insular (LP-211, LP-213, LP-215) la distancia desde el borde de la calzada hasta la arista más cercana de una edificación no será inferior a doce (12,00) metros. Los cerramientos, muros o vallados podrán situarse hasta una distancia mínima de tres (3,00) metros, en todo caso de conformidad con lo previsto en la legislación sobre carreteras.

10. La superficie de parcela que se encuentre ocupada con instalaciones de techado plástico para protección de cultivos (clave PA1), con invernaderos (clave PA2) o con instalaciones fotovoltaicas (clave IQ17), constituye superficie de la UAE que computa para conformar la mínima exigida, pero se detraerá del total de la parcela a los efectos de cálculo de la superficie edificable para otros usos. Como consecuencia, la introducción de estas instalaciones estará sujeta a la utilización del resto de parcela no agotada por los usos existentes.

11. El valor del espacio EA en una parcela es un límite que deberá respetar el conjunto de los usos, para cuyo cumplimiento quedan condicionadas las edificabilidades y tipologías. Superar los límites de los espacios EL y EE, y por tanto no alcanzar el límite mínimo del espacio EA, deberá ser resuelto mediante PAT.



12. La autorización de introducción de usos, instalaciones o construcciones conlleva la verificación del estado preexistente en la UAE, para garantizar el cumplimiento urbanístico del conjunto conforme a las determinaciones de estas normas.

13. En general, además de las limitaciones específicas que se establecen en estas normas urbanísticas, será de aplicación lo establecido en el artículo 65 del TROTEN, en cuanto a determinaciones de directa aplicación.

14. Para las categorías de suelo rústico de *protección ambiental*, los usos, actividades, construcciones e instalaciones no prohibidos por el Plan, resultan compatibles con el régimen de protección al que cada unidad territorial está sometida.

15. En toda parcela situada en suelo rústico se podrá implantar los usos, construcciones e instalaciones admitidas en la ordenación territorial y urbanística, siempre que reúna las condiciones mínimas para que pueda ser considerada Unidad Apta para la Edificación (UAE). Los servicios mínimos deberán ser los precisos para las necesidades de la concreta actividad y que, en defecto de regulación expresa en estas normas, han de ser al menos el viario de acceso rodado y, en su caso, las redes de electricidad y agua (riego o consumo) preferiblemente dispuestas enterradas.

16. En el interior de la Zona Cero y UTH-1 del PTET, planos O-17 y O-19, para cualquier categoría de suelo rústico establecida en el PGO, excepto protección agraria, y sin perjuicio de lo especificado en el artículo P49.4.e) de estas normas, no se admitirá ningún tipo de construcción, salvo las que se declaren de interés general.

17. En relación con la autorización de los usos, instalaciones o construcciones previstos en suelo rústico, se estará, en su caso, a la legitimación mediante el acto administrativo o el instrumento que legalmente proceda, calificación territorial (CT) o proyecto de actuación territorial (PAT).

18. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo P49.4.g) de estas normas, los usos, instalaciones o construcciones de posible implantación en las áreas con exigencia de especial protección de sus valores paisajísticos, según dispone la Norma 12.3 del PTET, y que se recogen en el plano O-10 (SISTEMA TERRITORIAL-ORDENACIÓN DE USOS-NORMA 12.3 PTET) de la ordenación pormenorizada, tendrán las limitaciones previstas en dicha norma y que literalmente se transcribe:

1. La introducción de otros usos distintos a los existentes o admitidos por los instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio, o de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.
2. Edificaciones o construcciones, sea cual fuere su naturaleza; infraestructuras y redes de servicios, o apertura de nuevos viarios; y ningún elemento dispuesto como señalética privada, tales como anuncios, carteles u otros. En estos casos cabrían excepciones justificadas por interés general.

#### **Art. P48 ESPECIFICACIONES PARTICULARES SOBRE USOS Y CONSTRUCCIONES**

A los efectos de instrumentar la ordenación territorial y urbanística en el Suelo Rústico de la forma más amplia y pormenorizada posible, de acuerdo con la realidad física del territorio, se regula de forma detallada las siguientes construcciones y usos:

##### **1. Edificaciones e instalaciones de interés general.**

a). Excepcionalmente podrán permitirse los usos y construcciones de tipo industrial, residencial, turístico y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de



interés general, conforme dispone el artículo 66 del TROTEN; se admitirán las construcciones necesarias de carácter accesorio o complementario exigidas por normas sectoriales.

Según establece el artículo 67 del TROTEN y sin perjuicio del desarrollo normativo preciso para la legitimación de las actuaciones, se podrá realizar mediante Proyectos de Actuación Territorial las actuaciones enunciadas en dicho precepto, relativas a:

1. Actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios, comprendiendo:
    - Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.
    - Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.
    - Las áreas de servicio de carreteras.
  
  2. Actuaciones de carácter industrial, que entre otras, se podrá realizar:
    - Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
    - Instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.
    - Actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes, que tengan por objeto habilitar suelo con carácter industrial declaradas de interés estratégico por decreto del Gobierno.
  
  3. Actuaciones de carácter turístico, que se sujetarán al marco específico de la Ley 6/2002 y del planeamiento que la desarrolle, PTET y PIO; tanto para el instrumento legitimador como para la implantación.
- b). Se ha de atender lo requerido en la DOG-62, que exige que los PATs que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de protección agraria, deban estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en los suelos de menor valor agrológico.
- c). En las categorías de protección ambiental no estará admitido ningún uso o actividad que se legitime mediante un PAT, salvo lo dispuesto por la regulación específica para el uso turístico.
- d). Conforme a lo previsto en el artículo 67.5 del TROTEN, será objeto de Calificación Territorial:
  - Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.
  - Cuando sean determinados reglamentariamente se podrán realizar los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión.
  - Las instalaciones de deporte al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.
  - Las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, que resulten accesorias a las de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructura.
  - Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación implantadas en suelo rústico de protección de infraestructuras.
  - Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rehabilitadas (turismo rural tipo I del PTET) en cualquier categoría de suelo rústico, esté o no previsto el uso turístico en el planeamiento.
- e). Las construcciones necesarias para los usos que se declaren de interés general cumplirán las condiciones urbanísticas siguientes, en función del tipo de instalación de que se trate, y siempre en defecto de específica regulación en estas normas:



- Parcela mínima ..... **sin limitación**
- Altura máxima ..... **UNA planta.**
- Justificadamente por mejor alternativa ambiental, según razones tipológicas y reducción de ocupación, podrán disponerse en DOS plantas.
- Retranqueos ..... **condiciones generales**
- Área de movimiento.... **limitada por retranqueos**
- Edificabilidad ..... **0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

f). Los usos, con sus instalaciones o construcciones, que deban resolverse con declaración de interés general, tienen el carácter de uso alternativo, lo que excluye la posibilidad de implantación simultánea o posterior de otros usos pormenorizados asignados al mismo recinto. No obstante dispondrán de compatibilidad aquellas actividades vinculadas y que conforman el programa de necesidades de la actividad principal.

**2. Actividades y construcciones relacionadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y otras.**

Son las construcciones directamente relacionadas con el uso específico, tipo de cultivo o aprovechamiento ganadero, a que se dedica la finca, así como las ligadas a explotaciones de agua y áridos. Como tales se entienden las siguientes:

**a). Roturaciones y abancalamientos.**

1. La acción de preparar el terreno para su utilización agraria, realizando terrazas o bancales, como superficies para el cultivo, se le denomina abancalamiento (clave PA5.1).

Los bancales se realizarán al modo tradicional, con muros de mampostería en seco, en todo caso con hormigonado interior no visto. Se planteará la solución de ordenación de bancales que resulte más adecuada a la finalidad agraria prevista, supeditada a conseguir la mejor integración ambiental y adaptación topográfica. Se hará expresa justificación de la procedencia de los recursos piedra-tierra empleados.

La altura vista de los muros no excederá de cuatro (4,00) metros, pudiendo sobrepasar esta altura en tramos que no representen más de un cinco (5,00) por ciento de la longitud de los bancales.

-- Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos. En cualquier caso no serán admisibles afecciones a las UTH-1 y UTH-2 del PTET.

2. Se denomina roturación (clave PA5.2) cuando se trate de preparación de las tierras para su cultivo, labranza o movimientos del terreno para la mejora de las condiciones agrológicas del suelo, incluso la mejora constructiva de bancales existentes, en su caso, completar el espacio agrario con estructuras nuevas en menos de un cinco (5,00) por ciento del total de la finca.

Se podrá recuperar la antigua función agraria de terrenos seminaturalizados con el fin de capturar espacios con capacidad agrológica y mantener su potencialidad, evitando su transformación a espacio naturalizado, siempre que esté admitida la actividad de roturación.

-- Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:



Para las distintas categorías de suelo en que se permita esta actividad de roturación (PA5.2), se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales pero solamente con la estricta actividad de mejora agrológica de los terrenos y paredes existentes, y siempre que se justifique que no hay un avanzado grado de naturalización cuya destrucción provoque un daño ambiental.

Z113001	Z113002	Z114001				
Z114002	Z114003	Z114004	Z114005			
Z121001	Z121002	Z121003	Z121004	Z121005	Z121006	Z121007
Z121008	Z121010	Z121011	Z121012	Z121014	Z121020	Z523001

3. Los trabajos específicos de preparación de las tierras para el cultivo de la viña en terrenos llanos o en pendiente (clave PA5.3), consisten en la limpieza y preparación de suelos, movimiento de tierras y formación de terrazas sin paredes de contención.

Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:

Para las distintas categorías de suelo en que se permita esta actividad de cultivo de viña (PA5.3), se admitirán en la parte que invada a las unidades territoriales expresadas en el punto anterior, pero solamente para la estricta recuperación de cultivares en abandono, sin que en ningún caso se afecten valores ambientales presentes.

**b). Estanques o depósitos de agua.**

1. Bajo las claves EA1 y EA2 se recoge en la matriz de usos los distintos sistemas para el almacenamiento de agua, debiendo cumplir las especificaciones siguientes:

- A los grandes sistemas de almacenamiento tipo balsas (EA1), se les exigirán cuantas medidas restauradoras del entorno sean pertinentes.
- En general para todo tipo de estanques (EA2) se les exigirá su ocultamiento de las visuales más importantes del entorno. Se cuidará la estética de estas construcciones, integrándolos adecuadamente en el terreno.
- Los estanques para riego (EA2.1), asociados a fincas agrícolas, se podrán realizar con el sistema tradicional de hormigón armado circulares, o de chapa metálica, en las unidades territoriales especificadas.
- Los estanques o depósitos asociados a las pequeñas explotaciones familiares (EA2.2), menores de doscientos (200) metros cúbicos, serán de mampostería vista cuando sobresalgan del terreno, salvo que sean depósitos con menos de diez (10) metros cúbicos.
- Siempre que se realicen totalmente enterrados y sin percibirse ninguno de sus muros o paredes, podrán realizarse en cualquier unidad territorial del suelo rústico aunque no estén admitidos en la matriz de usos, excepto en laderas con más del 50 por ciento de pendiente. En otro caso se estará a lo dispuesto en la matriz de usos.
- En todos los casos, estarán debidamente protegidos y a una distancia mínima de dos (2,00) metros a linderos y siete (7,00) metros al eje de caminos. No obstante, si mediara acuerdo con propiedad lindante, podrán adosarse a los linderos de la parcela. El ayuntamiento podrá fijar un retranqueo a la vía distinto al especificado, por razones de interés general en relación con el viario.



Todo estanque o depósito no cubierto se considera que forma parte del espacio donde se implanta, sin que resulte computable a efectos urbanísticos. En otro caso, cuando disponga de cubrición, si no estuviere totalmente enterrado, se considerará como volumen construido computable a todos los efectos.

- Cuando se deban computar y no sean de interés general, se admitirán en las categorías de asentamientos y protección agraria, además en protección paisajística cuando estén vinculados a otros usos permitidos. Para estos casos la superficie edificable será de **0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, salvo en asentamientos que será de **0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- La compatibilidad territorial atenderá a la matriz de usos y, en cualquier caso, a la naturaleza de la instalación como interés general o particular.

2. Los estanques o balsas existentes, vinculados a la actividad agraria, como construcciones destinadas al almacenaje de agua para el riego, mantendrán dicho destino. No se podrá introducir usos ajenos a esa finalidad, aunque se encontraren en estado de obsolescencia o abandono; no obstante se podrán usar como recintos para específicos usos agrarios, tales como cultivos hidropónicos, en estos casos se admitirán las obras estrictamente precisas para el uso a desarrollar. En ningún caso podrán ser techados y transformados en construcciones de almacenaje o similar, salvo que el uso y la construcción cumpla la regulación urbanística como si se tratara de obra nueva.

**c). Canales y otras conducciones para riego (EA3).**

1. Sin limitaciones generales, salvo las que se deriven de la conservación del medio natural y paisajístico, exigidas como medidas correctoras. En cualquier caso se tomará la alternativa de ubicación y trazado de mejor adecuación ambiental. A estas infraestructuras del sistema hidráulico también se les exigirán cuantas medidas restauradoras del entorno sean pertinentes. Se evitará la alteración morfológica del terreno, cuidando que no se produzcan vertidos en ladera.

2. Se exigirán adecuadas soluciones de ocultamiento de las visuales más importantes del entorno, como el pintado o el enterramiento. Se admitirá cualquier material y disposición constructiva, según las técnicas al uso; también se permitirán las obras auxiliares tales como arquetas, pesadoras, etc., en todo caso cuidando la estética de estas construcciones, integrándolas adecuadamente en el terreno.

**d). Paredes y vallados de terrenos.**

1. De conformidad con la clasificación sistemática de usos establecida en el artículo P8.2, se establecen los siguientes conceptos:

ALMACENAJE, PROTECCIONES Y OTROS	<b>PA</b>	Construcciones al servicio del espacio agrario: almacenes, pajeros, etc.
	6	Muros cortavientos con paredes de bloques (celosías de hormigón).
	7	Muros de piedra en: bancales, bordes de caminos, bordes de parcela y linderos.
	8	Vallados de explotaciones agrarias o UAE, con malla metálica.
	9	Vallados de explotaciones agrarias o UAE, con elementos de hormigón o cerámicos.

2. Los muros cortavientos (PA6) de bloques o celosías de hormigón, se apoyarán sobre las paredes de piedra de los bancales, siempre en horizontal, no siendo admisible el apoyo según la orografía del terreno.

3. Las paredes correspondientes a la ejecución de bancales de cultivo, se realizarán siempre de mampostería a cara vista y no constituyen propiamente vallados, regulándose conforme al anterior apartado a); lo elementos lineales constituidos por muros de piedra a dos caras vistas (PA7) dispuestos como



definición de la finca, que pueden seguir las pendientes del terreno, tendrán un máximo de **1,50** metros de altura, y se sumará a la pared del bancal si fuera el caso.

La combinación de paredes de mampostería con otros materiales de vallado cuando éstos se permitan, tendrá en cualquier caso una altura menor de **2,00** metros.

4. Fuera de los asentamientos rurales, los vallados tipo PA9 quedan fuera de ordenación, no permitiéndose su renovación si existieran.

En asentamiento rural se permiten vallados tipo PA9, como protecciones dispuestas hacia la vía pública, o en terrazas del entorno de la edificación, diseñadas conjuntamente con ésta, utilizando materiales y soluciones que armonicen con el conjunto edificado, no sirviendo de vallado total para la parcela o UAE si ésta tiene más de 750 m<sup>2</sup>.

5. Los vallados tipo PA8, compuestos por malla metálica de distintos diseños, se consideran transparentes, teniendo como límite una altura de **2,00** metros, bien sea solamente la malla o en conjunto sobre pared de mampostería u otro material de apoyo si procediera.

Cuando se admitan los vallados tipo PA9 (de elementos cerámicos o de hormigón) tendrán una altura menor de **1,50** metros.

En ningún caso la parte ciega de un vallado tendrá una altura mayor de **1,00** metro, salvo lo dicho cuando se trate de mampostería a cara vista. Se considera parte ciega de un vallado cuando la transparencia (paso de luz o aire) está reducida a menos de un 10% de la superficie considerada.

6. Los materiales preferentes para la formación de estos elementos serán la piedra, madera y acero; en todo caso éstos serán de obligada aplicación cuando en la parcela existan elementos con valor patrimonial, señalados en el Plan.

Cuando se trate de cercas para el ganado a base de alambre o malla metálica aptas para tal fin, y postes de madera, no tendrán ninguna limitación en cualquiera de las categorías de suelo rústico.

7. La compatibilidad para la realización de los distintos vallados está determinada en la matriz de usos para las tipologías indicadas y según las unidades territoriales. En general, la implantación de un tipo de vallado pasa por disponer una solución de adecuada integración con la parcela y su entorno.

8. Otras condiciones territoriales de implantación en relación con las UTH del PTET:

-- **PA6:** Para las distintas categorías de suelo en que se permita esta tipología de muros, no se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales (UTE):

Z113001	Z113002					
Z114001	Z114002	Z114003	Z114004	Z114005		
Z121001	Z121002	Z121003	Z121004	Z121005	Z121006	Z121007
Z121008	Z121010	Z121011	Z121012	Z121014	Z121020	Z523001
Z131002						

-- **PA7:** Para las distintas categorías de suelo en que se permita esta tipología de muros, la admisibilidad en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales (UTE) está supeditada a la justificación expresa de la necesidad.



Z113001	Z113002					
Z114001	Z114002	Z114003	Z114004	Z114005		
Z121001	Z121002	Z121003	Z121004	Z121005	Z121006	Z121007
Z121008	Z121010	Z121011	Z121012	Z121014	Z121020	Z523001

Cuando se trate de implantar las construcciones en las zonas agrarias que estén en Z0, se estudiarán las soluciones que resulten con mejor adecuación ambiental.

No se admiten en las UTH-1 que se relacionan, salvo la recuperación de estructuras existentes, y cuando sean obras complementarias de otras construcciones o instalaciones autorizadas:

Z113001	Z113002	Z114001	
Z114002	Z114003	Z114004	Z114005

**e). Protección de cultivos.**

De conformidad con la clasificación sistemática de usos establecida en el artículo P8.2 de estas normas, se determinan los siguientes conceptos:

1. PA1. Protección de cultivos con lámina o malla plástica y estructura ligera.

Constituyen las instalaciones de protección conformadas por estructuras de tubo de acero y alambre sobre las que se sujetan las láminas de material plástico, con permeabilidad o no al paso del aire. La altura será la precisa para el concreto cultivo a proteger.

Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:

-- Para la categoría de protección agraria en las que se permiten estas instalaciones de protección, no se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales:

Z121004	Z121005	Z121007	Z121008	Z121010	Z121011	Z121014	Z0
Z131002	Z133001	Z133002	Z133003	Z133005	Z133006	Z133010	

-- En la parte del RAA-3.1 que invade a Z104015, solamente se admite el mantenimiento del uso (M).

2. PA2. Invernaderos con estructuras industriales de acero y vidrio.

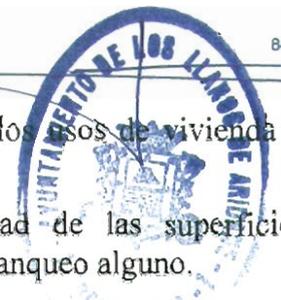
Son instalaciones de protección de conformación regular, caracterizadas por estar constituidas por elementos industriales de acero y vidrio, o en todo caso similares materiales estructurales y de cubrición.

Las condiciones territoriales de implantación obedecerán a lo previsto en la matriz de usos, en todo caso, en relación con las UTH del PTET se tiene lo siguiente:

Para las categorías de protección agraria y asentamientos, en las que se permiten estas instalaciones de protección, no se admitirán en la parte que invada a las siguientes unidades territoriales.

Z121004	Z121005	Z121007	Z121008	Z121010	Z121011	Z121014
Z131002	Z0					

3. Cumplirán con la compatibilidad territorial establecida en la matriz de usos. Podrán disponer de plena coexistencia en la misma parcela con otros usos, instalaciones o construcciones admisibles, sin perjuicio de las limitaciones



específicas anteriormente descritas y las establecidas con los usos de vivienda y turismo.

4. Las instalaciones PA1 podrán ocupar la totalidad de las superficies cultivadas objeto de protección, sin que deba observarse retranqueo alguno.

Las instalaciones PA2 podrán ocupar la totalidad de las superficies cultivadas objeto de protección, aunque se deberá respetar el régimen general de retranqueos, salvo que medie acuerdo documentado entre partes, y en ese caso se podrá construir hasta el propio linde de la finca. El ayuntamiento determinará la menor alineación que pudiera permitirse hacia la vía pública.

**f). Pequeños almacenes agrícolas o de aperos de labranza (PA3).**

1. Son pequeñas construcciones o cuartos destinados para el almacenaje de utillaje agrario, abonos, etc.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Estrictamente el uso estará relacionado con la explotación agraria.
- Altura máxima ..... **2,25** mts. En paramentos verticales interiores.
- Huecos tipo postigo: altura mínima del suelo **1,50** mts, superficie máxima **0,60** m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: según las condiciones generales.
- Es un uso compatible con el uso de vivienda o de turismo.
- En las distintas categorías, excepto para asentamiento rural, se cumplirá:

Parcela mínima ..... **2.000** m<sup>2</sup>  
 Superficie útil máxima.....  $Su = 0,15 \cdot \sqrt{Sp}$

Su = superficie útil máxima Sp = superficie de la finca o UAE

<b>Sp</b>	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000
<b>Su</b>	6,71	7,50	8,22	8,87	9,49	10,06	10,61

ejemplo

- Cuando se trate de asentamiento rural, la parcela mínima será la misma exigida para edificar vivienda, y la superficie útil máxima será:

$$Su = 0,30 \cdot \sqrt{Sp}$$

2. Cuando este uso se realice en las unidades de suelo rústico de protección agraria RPA-1 y RPA-2 (ESPACIO AGRARIO INTENSIVO), la superficie construida será como máximo el 1 % de la superficie de parcela, con un máximo de 25 m<sup>2</sup>. Cuando proceda incluir instalaciones sanitarias complementarias exigibles por normas sectoriales, se añadirá un 4% más, hasta 10 m<sup>2</sup>. El total máximo de superficie construida será de 35 m<sup>2</sup>.

<b>Sp</b>	500	1000	2000	2500	3000	4000	5000
<b>Sc</b>	5,00	10,00	20,00	25,00	25,00	25,00	25,00
<b>Sm</b>	2,00	4,00	8,00	10,00	10,00	10,00	10,00
<b>St</b>	7,00	14,00	28,00	35,00	35,00	35,00	35,00

ejemplo

Sp = superficie de parcela, Sc = superficie construida, Sm = superficie complementaria, St = superficie construida total.

Nota: apartado redactado conforme a las posibilidades dadas en la Ley 6/2009