Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.

10. En las plantaciones sobre aceras deben preverse alcorques lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su máximo desarrollo.

11. En las infraestructuras viarias preexistentes se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamientos y actuaciones de mejora del firme de algunos viales, así como el acondicionamiento del encintado de aceras, con la finalidad de mejorar la accesibilidad.

12. No se permite la instalación de carteles publicitarios visibles desde las vías públicas en el suelo rústico salvo las de carácter enunciativo de los Espacios Naturales Protegidos y pudiendo autorizarse, también, exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente. Así mismo se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

Articulo 53. Subcategorías y condiciones del uso de Infraestructura hidráulica

1. Las infraestructuras hidráulicas comprenden aquellas destinadas al abastecimiento y saneamiento de aguas, que dan lugar a las siguientes subcategorías:

a) Infraestructura hidráulica de abastecimiento: Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción o captación, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico. Se considerarán como tales a efectos enunciativos las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, manantiales, tomaderos, canales de derivación, pequeñas presas de barrancos, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución agrícolas y urbanas, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

b) Infraestructura Hidráulica de Saneamiento: Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. A efectos enunciativos se considerarán como tales las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

2. Los depósitos vinculados a la red de abasto no deberán superar nunca la altura de los perfiles de crestas o picos y deberán preferentemente ser enterrados o, en el caso de que sobresalgan del terreno, la superficie exterior deberá revestirse de piedra seca.

3. Deberá preverse la evacuación de las aguas pluviales independientemente de la evacuación de aguas residuales mediante sistema separativo de aguas.

4. Se prohíben los pozos negros como método de evacuación de aguas residuales, utilizándose, en tanto no se ejecute la red de alcantarillado municipal, depuradoras o fosas sépticas individuales o colectivas, de conformidad con el artículo 62 del TR Lotc-Lenac.

5. Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco habrá de prever la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

6. Las construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con la *Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias*, así como con el Plan Hidrológico de La Palma, en consonancia con el Capítulo relativo a *"Aguas"* de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

Articulo 54. Condiciones del uso de Infraestructura de energía

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

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

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

2. La nueva instalación o sustitución de servicios de energía eléctrica en todas las clases de suelo se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Si esto no fuera posible, de modo excepcional y debido a la complejidad topográfica del municipio, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno y, en ningún caso, atravesando el perfil del horizonte.

Articulo 55. Condiciones del uso de Infraestructura de telecomunicaciones

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

2. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable.

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

4. La nueva instalación o sustitución de servicios de telecomunicaciones en todas las clases de suelo se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Si esto no fuera posible, de modo excepcional, y dada la complejidad topográfica del municipio, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno y, en ningún caso, atravesando el perfil del horizonte.

Articulo 56. Condiciones del uso de Infraestructura de residuos

Comprende las instalaciones destinadas a la gestión, tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo los de saneamiento), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.

CAPITULO VII USOS COMUNITARIOS

Articulo 57. Definición de los usos comunitarios

1. Son usos comunitarios los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos para la vida colectiva y/o un círculo indeterminado de personas.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías de usos comunitarios:

a) Uso docente (DOC)

b) Uso cultural (CUL)

c) Uso sanitario (SAN)

d) Uso asistencial (ASI)

e) Uso deportivo (DEP)

Uso de Administración Pública (AP)

g) Uso Religioso (REL)

h) Otros usos (OU)

3. Las condiciones que se señalan para los usos comunitarios serán de aplicación en las parcelas que el PGO o el planeamiento de desarrollo destine para ello.

4. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de sistema general, dotación o equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en el ámbito en que se encuentren.

Articulo 58. Categorías de los usos comunitarios

1. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías de usos comunitarios:

a) Uso Docente (DOC): Comprende aquellos inmuebles (incluyendo las edificaciones y parcelas vinculadas) que se destinen de forma permanente a la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas en el marco oficial vigente. Por tanto formarán parte de esta categoría todos los centros con homologación oficial, independientemente de su titularidad.

Los edificios destinados a este uso o función, sean públicos o privados, se atendrán a las Normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes. Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo privado cumplirá las mismas condiciones que el público.

b) Uso Cultural (CUL): Comprende aquellos inmuebles (incluyendo las edificaciones y parcelas vinculadas) destinados de forma permanente a la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, casas de la cultura, auditorios, etc.).

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes.

c) Uso Sanitario (SAN): Comprende aquellos inmuebles para la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen dentro de este uso los centros privados, sin perjuicio de una mayor precisión reguladora.

En edificios en que exista otro uso sólo podrá instalarse en planta baja, y en planta primera sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios

profesionales de superficie útil inferior a doscientos metros cuadrados (200m²), que se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas. Se cumplirá lo dispuesto en las Normas vigentes de la Administración Sanitaria.

d) Uso Asistencial (ASI): Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (asociaciones de la tercera edad, etc.).

e) Uso social (S): Comprende la prestación de asistencia a las personas mediante los servicios sociales (asociaciones de carácter social, etc.).

f) Uso Deportivo (DEP): Comprende aquellos espacios en que se ubican instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

Estas instalaciones podrán establecerse o bien al aire libre denominándolos "deportivos abiertos" (con edificaciones de escasa entidad), o bien dentro de una edificación denominándolos "deportivos cerrados". También se podrá dar como uso permitido en régimen de compatibilidad respecto a otro uso característico, y sólo podrá implantarse en planta baja con acceso propio e independiente.

El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el dominio público o privado de las parcelas con este uso.

g) Uso de Administración Pública (AP): Comprende aquellos espacios en los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas. Se incluyen las dependencias del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamiento, las de administración de justicia, los centros oficiales, las oficinas de correos, etc.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que el Plan General establece para éstas.

h) Uso Religioso (REL): Comprende aquellos inmuebles dedicados a la celebración de culto y servicios religioso.

i) Otros Usos Comunitarios (OU): Comprende aquellos usos que por su definición no tengan cabida en ninguna categoría anterior, o para uso comunitario no definido en el planeamiento susceptible de ser utilizado en cualquiera de las categorías señaladas en este artículo, dependiendo de las necesidades y demandas de la población. Se incluyen, entre otros los siguientes tipos:

- Centros de visitantes: edificios que prestan servicios de interpretación e información sobre los recursos naturales.

- Mataderos.

- Cementerios: espacios destinados a enterramiento de restos humanos.

- Tanatorios.

- Dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes. Se incluyen los cuarteles, las dependencias centrales de las fuerzas de orden público, parques de bomberos, los servicios de obras municipales, de limpieza, jardinería, etc.

CAPITULO VIII USO DE ESPACIOS LIBRES

Articulo 59. Definición del uso de espacios libres públicos

1. El uso de espacios libres, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, comprende las áreas libres de edificación y titularidad pública destinados a garantizar la salubridad, descanso, esparcimiento de la población, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones blandas o mejorar el ambiente urbano, etc. y que tienen como fin el libre acceso a la población.

Articulo 60. Categorías del Uso de espacios libres públicos

1. Los espacios libres públicos, según sea la transformación del medio que necesite para desarrollar las actividades de descanso, relación con los demás, juego, paseo, etc., se dividen en la siguientes categorías:

a) Playas: Corresponde a las áreas de Dominio Público Marítimo Terrestre formadas por materiales sueltos, tales como arena, gravas y guijarros, incluyendo escarpes y bermas, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales, destinadas a usos tales como pasear, estar, bañarse y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo, salvo las destinadas a servicios de temporada o cualquier otra que se determine por razones justificadas.

b) Parque Urbano (PU): corresponde a las áreas que se caracterizan por ser espacios de relativa gran dimensión en relación con las tramas urbanas en las que se insertan, y cuyo radio de servicio es todo el núcleo de población, destinadas fundamentalmente al ocio, reposo e incluso la práctica deportiva. La adscripción del espacio libre público como Parque Urbano conlleva una mayor transformación del área con el fin de adecuarla a estas actividades. Los parques urbanos tienen superficies igual o mayor a diez mil metros cuadrados (10.000m²), y ha de poder inscribirse un círculo de treinta metros (30,00mts.) de diámetro como mínimo.

c) Plazas Públicas y Parques Infantiles (EL): corresponde a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas de mediana o pequeña dimensión y, en algunos casos, provistas de juegos infantiles, insertados en la trama urbana, destinados al disfrute de la población y cuyo radio de servicio es el barrio de un núcleo de población. Se adscriben como plazas públicas y Parques infantiles aquellos Espacios Libres públicos que este PGO determina en los Planos de ordenación pormenorizada y que como mínimo tienen superficies de cien metros cuadrados (100m²), y ha de poder inscribirse un círculo de diez metros (10,00mts.) de diámetro. Las Plazas Públicas y Parques Infantiles que se diseñen por el planeamiento de desarrollo del PGO no podrán ser inferiores a doscientos metros cuadrados (200m²), y ha de poder inscribirse un círculo de doce metros (12,00mts.) de diámetro como mínimo.

2. Estos Espacios Libres Públicos, en cualquiera de sus categorías excepto las playas, serán computables a los efectos de los estándares mínimos exigidos por el TR Lotc-Lenac.

Articulo 61. Condiciones del uso de Espacios Libres Públicos

A los efectos de su emplazamiento, los espacios libres públicos deberán garantizar las siguientes condiciones:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.

e) Sólo se destinarán a usos generales y normales emplazamientos que no excluyan ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.

f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al cincuenta por ciento (50%), exigiéndose a partir de pendientes del veinte por ciento (20%) la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.

g) Se elegirá el mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público, etc.) acorde al medio, debiéndose buscar su integración en el paisaje.

Artículo 62. Condiciones particulares de los Parques Urbanos (PU)

1. Los parques urbanos delimitados por este PGO se adecuarán a las condiciones particulares que se establecen en este artículo. En el diseño de los parques urbanos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas.

2. Los parques urbanos podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, recomendándose la presencia de agua en, al menos, un uno por ciento (1%) de su superficie (fuentes, estanques, etc.).

3. Se permiten edificaciones, construcciones e instalaciones fácilmente desmontables, y mobiliarios dedicados a usos ocio-recreativo y cultura con una ocupación máxima de 0,5 %, de la superficie total, y sin rebasar la altura media del arbolado cercano, y en cualquier caso más de cinco metros (5,00mts.). Así mismo se podrá tolerar la implantación de kioscos y puestos de venta con una superficie construida máxima de veinte metros cuadrados (20m²) cada uno de ellos, sin que la superficie de estos sumada a la anterior pueda superar el 1% de la superficie total. Se establece una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m².

4. Los usos y servicios complementarios se componen de:

   a) ZONA DE APARCAMIENTO con capacidad para un (1) coche por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²) de superficie de espacio libre situados próximos a la vía pública, y que garanticen fácilmente y de forma segura el acceso. El espacio habilitado para este uso deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.

   b) ASEOS se ubicaran en una edificación aislada, con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15m²) y una altura máxima de tres metros con sesenta centímetros (3,60mts.) a la altura de cumbrera. También se permiten la ejecución conjunta con las construcciones dedicadas a kioscos, siempre que no superen la superficie construida total de veinte metros cuadrados (20m²). La cubierta será inclinada a una, dos o cuatro aguas, con acabado de teja cerámica curva. Los planos de fachada deberán estar revestidos con materiales de calidad, preferentemente naturales, que garanticen su fácil mantenimiento y la durabilidad.

5. La infraestructura viaria se limita a la ejecución de peatonales de secciones variables y como máximo de diez metros (10,00mts.). Los materiales serán predominantemente naturales.

6. Se permiten las instalaciones y construcciones de las infraestructuras estrictamente necesarias para el servicio de los usos y actividades permitidos, colocándolas de forma menos impactantes. Las canalizaciones serán enterradas. Se prohíben los cableados aéreos.

7. Se permite la explanación y el abancalamiento, siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de un metro con cincuenta centímetros (1,50mts.), además de las de compactación y pavimentación del terreno con materiales predominantemente naturales (piedra, adoquines y madera), de modo que no cubran más del veinte por ciento (20 %) de la superficie del parque urbano.

8. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra natural, o estar revestidos de piedra de mampostería. En cualquier caso no tendrán una altura superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50mts.).

Articulo 63. Condiciones particulares de las Plazas y Parques Infantiles (EL)

1. Las Plazas se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y áreas de estancia.

2. Dispondrán, en lo posible, de juegos infantiles y de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos.

3. Si bien la proporción de jardinería es pequeña, en estas áreas se incluyen todas las zonas pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional.

4. En las plazas y parques infantiles con superficie igual o superior a mil metros cuadrados (1.000m²) se permiten edificaciones, construcciones e instalaciones fácilmente desmontables dedicados a kioscos, puestos de ventas, escenarios y servicios complementarios del uso característico (aseos) con una edificabilidad máxima del 0,02 m²/m².

Articulo 64. Acceso a los edificios desde los Espacios Libres Públicos

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3,00mts.) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros (40,00mts.) de la calzada.

CAPITULO IX USOS OCIO-RECREATIVOS

Articulo 65. Definición de los usos ocio-recreativos

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

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO GOBIERNO DE CANARIAS S/C. DE TENERIFE
AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA SECRETARIA LA PALMA

Articulo 66. Categorías del uso ocio-recreativo

1. Los usos ocio-recreativos se dividen en categorías según el grado de incidencia en el medio o de transformación del territorio que implica el ejercicio de las actividades que comprenden y las condiciones en que se llevan a cabo. Son las siguientes categorías:

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

b) Esparcimiento y ocio en espacios adaptados: Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanentemente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

c) Esparcimiento y ocio en espacios edificados: Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados a estos usos, o bien en exclusividad o bien como usos permitidos respecto de otro característico, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo. Tales edificios pueden integrarse en las tramas urbanas o implantarse a través de actuaciones en suelo rústico, cuando así lo permita este Plan General y no lo prohíba expresamente la legislación urbanística o, en su caso, el planeamiento insular, sectorial o territorial.

d) Esparcimiento y ocio en complejos recreativos o centros recreativos: Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.

Articulo 67. Condiciones del uso ocio-recreativo de Esparcimiento en Espacios no adaptados

1. Por su propia naturaleza los usos de esparcimiento en espacios no adaptados no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación. Pueden distinguirse, sin propósito exhaustivo, las siguientes actividades:

a) Actividades de Esparcimiento elemental: Pueden citarse, entre otras, las actividades de la contemplación de la naturaleza, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, baños, paseos, etc.

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

Se señalan, entre otras, las siguientes actividades: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, escalada, senderismo, montañismo, caza deportiva, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, caza, pesca, marisqueo, etc.

Articulo 68. Condiciones del uso ocio-recreativos de Esparcimiento en Espacios adaptados

1. Los usos de esparcimiento en espacios adaptados se clasifican en función de las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta el espacio, y las dimensiones e intensidades de transformación del medio que implican.

Entre estos tipos se distinguen las siguientes:

a) Actividades recreativas: áreas recreativas con barbacoas, merenderos, miradores, parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, e instalaciones de deporte al aire libre con edificaciones fijas desmontables, permanentes o temporales de escasa entidad o sin ellas, de conformidad con el artículo 67.5. del TR Lotc-Lenac, tales como, centros ecuestres, tiro al plato, tiro con arco, etc.

b) Actividades de pernoctación, entre las que se incluyen:

- Acampada.
- Refugios: construcciones abrigadas para estancia en periodos de tiempo de un día, sin servicios.
- Albergues: construcciones fijas que de forma permanente o temporal facilita alojamiento para la realización de actividades de ocio y tiempo libre.
- Colonias y campamentos: instalaciones al aire libre en terreno debidamente delimitado y acondicionado, con alojamientos en tiendas de campañas, pabellones, casetas fácilmente desmontables, etc., dotadas de equipamientos básicos fijos y con objeto de satisfacer necesidades colectivas de convivencia educativa, así como actividades formativas o de ocio y tiempo libre.

Se consideran como usos complementarios los servicios anejos a las construcciones e instalaciones permitidas en albergues, colonias y campamentos los siguientes:

- Servicios higiénicos, instalaciones destinadas al aseo personal de los usuarios y a sus necesidades, tales como inodoros, lavabos y duchas.
- Comedor y cocina, adaptados a las necesidades alimentarias de los usuarios, con capacidad suficiente para el desarrollo fluido de las actividades.

2. Se permiten las intervenciones propias del ejercicio de este uso en las que se incluyen las siguientes:

a) Aquéllas sobre la flora y la fauna estrictamente necesarias para el ejercicio de las actividades previstas, excepto la eliminación de especies protegidas, y la tala de ejemplares arbóreos, salvo que se vinculen a usos forestales permitidos.

b) Las de explanación y abancalamiento.

c) Las de mantenimiento de instalaciones, edificios o infraestructuras existentes; las de mejora y ampliación de senderos y pistas, limitadas en su alcance, intensidad y características de las obras a los requisitos estrictamente necesarios para el ejercicio de las actividades previstas en este nivel de uso.

d) Las de instalación de las infraestructuras estrictamente necesarias para el servicio de las actividades recreativas propias, colocándolas de la forma menos impactante, especialmente en su apariencia, favoreciéndose la enterradas o semienterradas.

e) Las de colocación de elementos ligeros, fácilmente desmontables, destinados a ser usados en el ejercicio de las actividades propias, tales como bancos y mesas, barbacoas, pequeños surtidores de agua, juegos de niños, etc.

f) Obras de edificación cuya finalidad sea la dotación de espacio construido para actividades propias del uso o de servicio al mismo.

g) Obras de edificación destinadas a usos y servicios complementarios a la actividad ocio recreativa que se pretenda implantar.

Articulo 69. Condiciones del uso ocio-recreativos de Esparcimiento en Espacios Edificados

Los usos de esparcimiento en espacios edificados se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas:

a) Locales de reunión: tales como discotecas, salas de fiesta y bailes, clubes nocturnos, bar de copas, terrazas de verano, etc.

b) Locales de juegos: casinos, salas de bingo, y salas de juego recreativos.

c) Locales de espectáculos, tales como cines, multicines, auditorios, teatros y salas de concierto, etc.

d) Espectáculos ocasionales: Circos, ferias, conciertos al aire libre, etc.

e) Cualesquiera otras iniciativas de análogas características.

Articulo 70. Condiciones del uso ocio-recreativos en Esparcimiento en Complejos Recreativos o Centros recreativos

1. El uso de esparcimiento en complejos recreativos comprende, sin carácter exhaustivo, las siguientes actividades: parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros clubes deportivos de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, etc.

2. Se permiten, en régimen de compatibilidad, los usos de oficinas (únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen), comercial en las categorías de puestos de venta, así como el uso de restauración en las categorías de kioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes, según lo autorizado, sin superar una superficie construida máxima de quinientos metros (500m^2).

3. Quedan prohibidos los usos industriales y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vivienda para las personas encargadas de la vigilancia o mantenimiento del espacio o complejo recreativo.

CAPITULO X USOS MEDIOAMBIENTALES

Articulo 71. Definición de los usos medioambientales

Son usos medioambientales aquellos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los recursos y espacios naturales, tales como Espacios Naturales Protegidos.

Articulo 72. Categorías de los usos medioambientales

1. Los usos medioambientales se dividen -según la naturaleza y características- en las siguientes categorías:

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

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

c) Uso de educación ambiental: Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

Articulo 73. Actividades e intervenciones de los usos medioambientales

1. Entre los usos de conservación medioambiental pueden adscribirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes actividades e intervenciones sobre el medio:

a) Vigilancia ambiental.

b) Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.

c) Extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.

d) Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.

e) Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.

f) Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, las siguientes actividades e intervenciones:

a) Observación y, en su caso, la recolección de especímenes o muestras.

b) Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.

c) Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.

d) Observación y control astronómicos.

e) Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

Dentro de este uso se incluyen edificaciones, construcciones e instalaciones tales como Centros Científicos o de investigación o análogos, como de uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TRLotc-Lenac.

3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes actividades e intervenciones:

a) Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano, en el caso del mero disfrute mediante el desarrollo de las siguientes actividades:

1) Senderismo.

2) Los deportes de contacto con la naturaleza no motorizados, siempre que no alteren o perjudiquen los valores de protección de este ámbito.

3) Actividades de uso y disfrute de la naturaleza sin menoscabo de sus valores.

4) Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos relacionados con el disfrute de la naturaleza, en merenderos, miradores o construcciones análogas.

b) Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

Dentro de este uso se incluyen edificaciones, construcciones e instalaciones tales como son las Aulas de la Naturaleza, de uso y dominio público, destinadas al desarrollo de actividades docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, y que incluyen el alojamiento temporal cuando fuere preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del T.R. Lotc-Lenac.

Articulo 74. Condiciones de los usos medioambientales

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.

En cualquier caso, los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por un instrumento de ordenación del ámbito en el que se pretendan desarrollar, y deberán someterse a las condiciones establecidas en los mismos y en la legislación urbanística sectorial y ambiental de aplicación.

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

TÍTULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Articulo 75. Definición

1. Se consideran *"Condiciones Particulares de la Edificación"* aquellas condiciones que, en aplicación a la Tipología edificatoria correspondiente de las determinaciones establecidas del Anexo *"Condiciones generales de la Edificación"* de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, regulan de manera detallada los usos y parámetros de las edificaciones; y los usos característicos (permitidos, autorizables y prohibidos) junto con las condiciones de compatibilidad, en función de las zonas o ámbitos definidos en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de las tipologías edificatorias utilizadas.

Articulo 76. Tipologías edificatorias

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

1. Tipologías con uso característico Residencial en Vivienda Colectiva:

   a) Edificación Abierta. Según se sitúa la alineación se divide en:

      1) Edificación Abierta (EA)

      2) Edificación Abierta en Bloque Alineada a vial (EAB)

      3) Edificación Abierta compatible con uso Industrial Alineada a Vial (EAI)

   b) Edificación Cerrada (EC)

2. Tipologías con uso característico Residencial en Vivienda Unifamiliar:

   a) Edificación de Ciudad Jardín (CJ)

3. Tipologías con uso característico Residencial en Vivienda Rural:

   a) Edificación en Asentamiento Agrícola (AA)

   b) Edificación en Asentamiento Rural de Baja Densidad (BD)

Artículo 77. Otras tipologías edificatorias

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

Articulo 78. Derecho a edificar

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

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

Articulo 79. Condiciones de las parcelas edificables

1. Para que una parcela sea edificable debe quedar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, siempre y cuando se satisfagan las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: deberá estar aprobada definitivamente la figura de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de la zona, y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGO o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como cumplir con las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.

c) Condiciones de urbanización: deberá estar emplazada con frente a una vía o acceso pavimentado, ya sea peatonal o rodado, y disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGO o los instrumentos que los desarrollen con relación a la superficie mínima de parcela y lindero mínimo, salvo la excepción prevista para la parcela mínima residual definida en el Anexo "Condiciones generales de la edificación" de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

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

CAPITULO I CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA), EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE ALINEADA A VIAL (EAB), Y EDIFICACIÓN ABIERTA COMPATIBLE CON USO INDUSTRIAL ALINEADA A VIAL (EAI)

Articulo 80. Definición, ámbito y usos

1. Esta tipología edificatoria se define por estar formada por un volumen que ocupa parcialmente el solar en que se ubica, y cuyos planos de fachada se separan de los linderos, dando como resultado un frente discontinuo a vía o espacio público. El frente edificable podrá venir definido por alineación obligatoria o no, y la ocupación del solar y altura de la edificación vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada, bajo los epígrafes **EA** para la edificación abierta, **EAB** para la edificación abierta en bloque alineada a vial, y **EAI** para la edificación abierta compatible con uso industrial y alineada a vial.

3. La compatibilidad de usos para estas tipologías de edificación es la siguiente:

a) Uso característico: Residencial en la subcategoría de vivienda colectiva. Según planos de ordenación pormenorizada, y allí donde se indique expresamente, serán en régimen de protección pública (VPO).

b) Uso Complementario: Garajes en planta sótano.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Uso de almacén en la subcategoría de Almacén II sólo en planta baja y sótano, asociado a un uso comercial.

- Uso comercial en la subcategoría de Local comercial en planta baja.

- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja para las dos tipologías edificatorias EA y EAB; y el de oficinas privadas y almacén en la subcategoría de Almacén III sólo admitido en la planta baja de la edificación para la tipología EAI.

- Usos comunitarios: Siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA
SECRETARÍA
LA PALMA

d) Usos alternativos:

- Usos comunitarios en dotaciones y equipamientos públicos.

SECCION 1º Parámetros Tipológicos

Articulo 81. Condiciones de la parcela

1. Se establece una parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300m²).

2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

3. La superficie de las parcelas tendrán una longitud del lindero frontal igual o superior a quince metros (15,00mts.), y deberá poder inscribirse un círculo de igual diámetro.

Articulo 82. Posición de la edificación en la parcela

1. En la tipología edificatoria EAB y EAI los planos de fachada de la edificación se situarán sobre el frente o alineación oficial, definidas en los planos de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.

2. En la tipología edificatoria EA el plano de fachada de la edificación se situará a tres metros (3,00mts.) como mínimo del frente a vía o espacio público; o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.

3. La separación de la edificación respecto al resto de los linderos será como mínimo de tres metros (3,00mts.).

4. Si la parcela limita con otra clase de suelo deberá entenderse este límite como lindero posterior o lateral de parcela, debiéndose cumplir la separación establecida para los mismos en el apartado anterior.

5. Los planos de fachada de la edificación tendrán como máximo una longitud de noventa metros (90,00mts); en caso de que por las dimensiones de la parcela se pudiera exceder de esta longitud, la edificación deberá fraccionarse en dos o más edificaciones dentro de la misma parcela, separadas entre sí un mínimo de seis metros (6,00mts).

SECCION 2º Parámetros volumétricos

Articulo 83. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Se establece una ocupación del 60% de la superficie total de la parcela.

2. La edificabilidad dependerá del número de plantas permitidas y de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	**Edificabilidad** metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo (m^2_c/m^2_s)
Dos plantas (**2p**)	1,2 m^2_c/m^2_s
Tres plantas (**3p**)	1,8 m^2_c/m^2_s

Articulo 84. Condiciones de altura

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial y hasta la cara inferior del último forjado, y dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	**Unidades Métricas. Altura de Cornisa (a cara inferior forjado)** Cubierta plana
Dos plantas (**2p**)	Siete metros (7,00 mts)
Tres plantas (**3p**)	Diez con cincuenta metros (10,50 mts)

2. Bajo la rasante oficial se permiten los sótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*".

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

3. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*", a excepción de los cuartos de lavaderos y trasteros, que quedan prohibidos.

4. La cubierta podrá ser inclinada o plana; en este último caso, se proyectará de tipo intransitable.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO GOBIERNO DE CANARIAS S/C. DE TENERIFE

AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA SECRETARÍA LA PALMA

Artículo 85. Condiciones de altura para edificaciones en ladera

1. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior, y el lindero posterior en la cota inferior limitando con otra parcela de suelo urbano, o con otra clase de suelo, se determina lo siguiente:

a) En las edificaciones en ladera se establecen dos cotas de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja: una en el frente y otra en el lindero posterior. En el frente la cota de referencia de la planta baja será la de la rasante oficial; en el lindero posterior, la cota de referencia de la planta baja se situará como máximo a tres metros sobre el punto de intersección de la rasante natural con el punto medio del lindero posterior.

La profundidad de los planos de nivelación de las plantas bajas será hasta el punto medio de la distancia entre los linderos frontal y posterior medidos perpendicularmente.

b) El número de plantas máximo será el establecido en el artículo anterior respecto a cada uno de los dos planos de nivelación de planta baja definidos. Consecuentemente la edificación deberá escalonarse en cumplimiento a las determinaciones establecidas en este artículo. Las plantas sobre los planos de nivelación de plantas bajas, hasta la profundidad anteriormente establecida, computará a efectos de edificabilidad.

El tratamiento de los planos de fachada interiores que se generen será similar al utilizado en los planos de fachadas exteriores en lo referente a los materiales de acabados, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación, entrantes y patios.

c) El muro de contención, situado en el lindero posterior o límite con otra clase de suelo que resulte, no podrá superar los tres metros (3,00mts.) de altura. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestido de piedra natural.

2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior en la cota superior, limitando con otra clase de suelo u otra parcela de suelo urbano o de uso comunitario:

a) En las edificaciones en ladera se establecen dos cotas de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja: una en el lindero frontal y otra en el posterior. En el frente la cota de referencia de la planta baja será la rasante oficial. En el lindero posterior, la cota de referencia de la planta baja se situará como máximo a tres metros sobre el plano de nivelación de la planta baja del frente.

La profundidad de los planos de nivelación de las plantas bajas será como máximo hasta la mitad de la parcela.

b) El número de plantas máximo será el establecido en el artículo anterior, respecto a cada uno de los dos planos de nivelación de planta baja definidos. Consecuentemente la edificación deberá escalonarse en

cumplimiento a las determinaciones establecidas en este artículo. Las plantas sobre los planos de nivelación de plantas bajas, hasta la profundidad anteriormente establecida, computará a efectos de edificabilidad.

El tratamiento de los planos de fachada interiores que se generen será como los planos de fachadas exteriores en lo referente a los materiales de acabados, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación, entrantes y patios.

c) El muro de contención, situado en el lindero posterior o límite con otra clase de suelo que resulte, no podrá superar los tres metros de altura, debiendo escalonarse un mínimo de cincuenta centímetros (50cms.) cada tres metros (3,00mts.) de altura si se supera esta altura. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestido de piedra natural.

Articulo 86. Superficie libre de parcela

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los espacios necesarios para los accesos.

2. La superficie libre de parcela deberá estar dedicada a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

3. El plano de superficie libre de parcela deberá situarse a un metro (1,00mts.) como máximo de la rasante oficial en parcelas de topografía horizontal y situada a nivel de calle.

CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)

Articulo 87. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria se caracteriza por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de la vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes, siendo posible la ocupación total del solar en la profundidad del fondo edificable determinada para esta tipología. Esta disposición da como resultado una fachada continua a la vía, espacio público, o en los casos donde se especifique según línea de edificación, a la superficie libre de solar o patio de manzana.

2. Este tipo edificatorio se delimita en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **EC**.

3. La compatibilidad de usos para esta tipología edificatoria es la siguiente:

a) Uso característico: el Residencial en la subcategoría de vivienda colectiva. Según planos de ordenación pormenorizada, y allí donde se indique expresamente, serán en régimen de protección pública (VPO).

b) Uso Complementario: Garajes en planta sótano.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Uso industrial en la subcategoría de industria ligera o pequeña, taller artesanal y doméstico en planta baja.
- Uso de almacén en la subcategoría de Almacén I y II en planta baja y sótano.
- Uso comercial en la subcategoría de Local comercial y Grandes Superficies Comerciales, admitido en planta baja en general, y además en planta primera si la edificación posee cuatro plantas.
- Uso Hostelería y restauración en la subcategoría de bares, cafeterías y restaurantes en planta baja.
- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja y primera, y el de oficinas privadas sólo admitido en planta baja.
- Usos comunitarios. Siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial en planta baja.

d) Usos alternativos:

- Usos comunitarios en dotaciones y equipamientos públicos.
- Uso residencial en la categoría de Residencia comunitaria.

SECCION 1º Parámetros Tipológicos

Articulo 88. Condiciones de la parcela

1. Se establece una parcela mínima de cien metros cuadrados (100m²) en la que se pueda inscribir un círculo de al menos cinco metros (5,00 mts) de diámetro. Además la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis metros y cincuenta centímetros (6,50mts).

2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

Articulo 89. Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada de la edificación se situará sobre el frente o alineación oficial; o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada.

2. Salvo las excepciones especificadas en los puntos siguientes, no se establece separación de la edificación respecto a los linderos laterales. La edificación deberá ejecutarse con los muros medianeros sobre dichos linderos, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

3. El fondo máximo edificable se establece en veinte metros (20,00mts.). Si tras la aplicación de este parámetro el plano resultante definido por el fondo máximo edificable no coincide con el lindero posterior, su tratamiento será como el de un plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación y apertura de patios. En el caso de que el plano resultante definido por el fondo máximo edificable coincida o sea mayor que el plano del lindero posterior, se entenderá como pared medianera permitiéndose, tan solo, la apertura de patios.

4. Cuando el solar limite en su lindero posterior o lateral con otra clase de suelo, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente tres metros (3,00mts.) con respecto a dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como un plano de fachada exterior, con apertura de huecos para ventilación e iluminación; y la superficie libre de retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.

5. Para aquellos solares situados en ladera con el frente en la cota superior, y el lindero posterior en la cota inferior limitando con otra parcela, la edificación deberá retranquearse como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto al lindero de inferior cota. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como plano de fachada exterior con apertura de huecos para ventilación e iluminación, y la superficie libre de retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.

SECCION 2º Parámetros volumétricos

Articulo 90. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y la altura máxima permitida en el solar situado en suelo urbano consolidado por la urbanización.

2. En los ámbitos urbanísticos sujetos a Unidad de Actuación o Plan Parcial, a los efectos de establecer sus aprovechamientos medios y globales, la edificabilidad dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	**Coeficiente de Edificabilidad** metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo (m^2c/m^2s)
Dos plantas (**2p**)	1,6 m^2c/m^2s
Tres plantas (**3p**)	2,4 m^2c/m^2s

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

Articulo 91. Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial, y dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	**Unidades Métricas**	
	Altura de cornisa **(a cara inferior de forjado)** Cubierta plana	**Altura de cumbrera** Cubierta inclinada
Dos plantas (2p)	Siete metros (7,00mts.)	Nueve metros con cincuenta centímetros (9,50mts.)
Tres plantas (3p)	Diez con cincuenta metros (10,50mts.)	Doce metros con cincuenta centímetros (13,50mts.)

2. Bajo la rasante oficial se permiten los sótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*".

3. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*". Se prohíben los cuartos de lavadero y trastero.

4. En una misma manzana donde se propongan diferente número de plantas, las plantas que excedan su altura respecto al número de plantas de la edificación de menor altura, deberán separar su plano de fachada medianero tres metros (3,00mts.) siempre que por circunstancias topográficas éste quede al descubierto, convirtiéndose en un plano de fachada interior. El tratamiento de estos planos de fachadas interiores será como el del plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación.

5. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, siendo intransitables en este último caso. Serán obligatoriamente de tipo inclinado en el ámbito de SUCIC Casa Luján.

Articulo 92. Condiciones de altura para edificaciones en ladera

1. Para aquellos solares situados en ladera con el frente en la cota superior y el lindero posterior en la cota inferior, limitando con otro solar situado en suelo urbano o con otra clase de suelo, se ajustarán a las

determinaciones establecidas en el artículo relativo a "*Condiciones de altura para edificaciones en ladera*" de la tipología edificatoria EA, EAB y EAI.

2. Para aquellos solares situados en ladera, con el frente en la cota inferior y el lindero posterior en la cota superior limitando con otra clase de suelo, espacio libre público, u otra parcela de suelo urbano, y una profundidad máxima de veinte metros (20,00mts.), se edificará con el número de plantas establecido en el artículo anterior, tomando como cota de origen y referencia la rasante oficial de la calle.

Si las parcelas superaran los veinte metros (20,00mts.) de profundidad le será de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo relativo a "*Condiciones de altura para edificaciones en ladera*" de la tipología edificatoria EA, EAB y EAI debiendo escalonarse.

3. Para aquellos solares situados en ladera, con dos frentes opuestos situados sobre alineaciones que den a dos vías con cotas y rasantes distintas, y una diferencia entre cotas mayor o igual a diez metros, y hasta una profundidad máxima de solar entre los dos frentes de veinte metros (20,00mts.), se establece lo siguiente:

a) - En estas edificaciones en ladera se establece como cota de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja la del lindero frontal de menor cota, y la altura reguladora se establecerá a partir de su rasante oficial.

b) El número de plantas máximo será el establecido en el artículo anterior y se medirá respecto al plano de nivelación de planta baja de la rasante oficial de menor cota, manteniéndose la misma altura en toda la edificación.

En esta situación, la planta baja computará como superficie edificable completa siempre y cuando se ocupe el solar al 100% para usos no residenciales. Si el uso al que se destina esta planta fuera el de residencial, el fondo máximo edificable será de quince metros (15,00mts.), siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad.

c) El tratamiento de los planos de fachada interiores que se generen serán como los planos de fachadas exteriores en lo referente a los materiales de acabados, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación, entrantes y patios.

d) Los muros de contención que se generen en los linderos deberán escalonarse cada tres metros (3,00mts.) de altura, debiendo tener un mínimo de cincuenta centímetros (50cms) cada tres metros (3,00mts.) de longitud de muro. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestido de piedra natural al modo tradicional.

parcelas superaran los veinte metros (20,00mts.) de profundidad y/o la diferencia de cota es menor a diez metros (10,00mts.), se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías.

CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDIN (CJ)

Articulo 93. Definición, ámbito y usos

1. Esta tipología edificatoria se caracteriza por tener los planos de fachada exteriores separados del frente y linderos del solar, produciendo como resultado una fachada discontinua a vía o espacio público, y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **CJ**.

3. Dentro del ámbito delimitado con este tipo edificatorio se ubican edificaciones protegidas, según el Catálogo Arquitectónico, en el que se especifica la compatibilidad de usos. En los edificios de nueva construcción o en las ampliaciones de los sometidos a algún grado de protección, la compatibilidad de usos en esta tipología edificatoria es la siguiente:

a) Uso característico: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

b) Uso Complementario: Garaje en planta sótano y planta baja.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Uso Hostelería y restauración en la subcategoría de restaurantes en planta baja.
- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja.

Estos usos no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total o de la superficie útil, además de los límites establecidos en las Condiciones de Usos que los regulan.

d) Usos alternativos:

- Uso turístico: siempre con las limitaciones, condiciones y determinaciones establecidas en la legislación Canaria que regula esta actividad turística, en la modalidad de hotel con categoría mínima de tres

estrellas, con un máximo de 120 plazas alojativas en todo el ámbito de esta tipología edificatoria Cu, distribuidas en 40 plazas como máximo y 20 plazas como mínimo por establecimiento y parcela.

- Usos comunitarios en dotaciones y equipamientos públicos.

SECCION 1º Parámetros Tipológicos

Articulo 94. Condiciones de la solar

1. Para el uso residencial se establece una parcela mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²), y la longitud del frente será igual o superior a quince metros (15,00mts), además de poderse inscribir un círculo de quince metros (15,00mts) de diámetro.

Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

2. Para el uso turístico se establece una parcela mínima de mil metros cuadrados (1.000 m²). Respecto al número de plazas alojativas por parcela se establece un estándar de densidad de cincuenta metros cuadrados (50m²/Pl) de superficie mínima de parcela por plaza alojativa, y la longitud del lindero frontal será igual o superior a quince metros (15,00mts.), debiéndose poder inscribir un círculo de quince metros (15,00mts.) de diámetro.

Articulo 95. Posición de la edificación en el solar

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

SECCION 2º Parámetros volumétricos

Articulo 96. Condiciones de ocupación y de edificabilidad

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y altura máxima permitida en el solar calificado como CJ1, además de cumplir con una edificabilidad de 0,6 m^2_c/m^2_s y una ocupación del cuarenta por ciento (40%).

2. En solares con edificaciones protegidas se permiten ampliaciones hasta los límites establecidos por la edificabilidad y ocupación en este artículo. Las ampliaciones cumplirán con las condiciones estéticas establecidas en el Anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*".

Articulo 97.Condiciones de altura

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, y será de nueve metros con cincuenta centímetros (9,50mts) referida a la altura de cumbrera en cubiertas inclinadas; y de siete metros (7,00mts) referida a la altura de cornisa o cara superior de forjado en cubiertas planas.

En edificaciones con uso turístico o comunitario se permiten elementos singulares por encima de la altura máxima permitida y que formen parte de la composición de la fachada integrándose en el volumen edificatorio, tales como torres o cajas de escaleras, sin que puedan superar una altura de doce metros con cincuenta centímetros (12,50mts) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera, y una superficie de cuarenta metros cuadrados de ocupación por planta, quedando expresamente prohibidos este tipo de volúmenes en el caso de cubiertas planas.

2. El número máximo de plantas permitidas en la edificación será de dos (2). Bajo la rasante se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*".

3. En el caso de que la cubierta sea plana, ésta será intransitable, prohibiéndose expresamente la construcción de un casetón de escalera desde el interior.

4. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*".

Articulo 98.Superficie libre de solar

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de solar con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los permitidos en los artículos anteriores y los espacios necesarios para los accesos.

2. Las superficies libres de parcelas deberán estar dedicadas a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (AA)

Articulo 99. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación tradicional en el paisaje rural, destinada al uso residencial como uso permitido y vinculado a la explotación agrícola o ganadera, admisible exclusivamente cuando ésta, por sus características, exija o justifique la residencia permanente de una familia en la explotación.

2. Esta edificación se caracteriza por tener los planos de fachada exteriores separados del frente y linderos de la unidad apta para la edificación, produciendo como resultado una fachada discontinua a vía o espacio público, y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

3. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **AA** y con un subíndice numérico que representa la superficie mínima de unidad apta para la edificación.

4. La compatibilidad del uso característico agrícola con otros, en los que se incluye el residencial en una misma unidad apta para la edificación, se determina en el Título VIII, Capítulo IV relativo aL "*Poblamiento Rural*" de la Normativa de Ordenación Estructural.

La compatibilidad de usos en la edificación de uso residencial para esta tipología edificatoria, cuyos parámetros se establecen en este capítulo, son los que a continuación se determinan:

a) Uso característico: Agropecuario (usos primarios).

b) Uso Complementario: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar. Garaje en planta semisótano y planta baja.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Turismo Rural.
- Uso industrial en la subcategoría de taller artesanal en planta baja.
- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja.
- Uso comercial en la subcategoría de local comercial (sólo para la venta de productos agrícolas).

Estos usos no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total o de la superficie útil de la edificación, además de los límites establecidos en las Condiciones de Usos que los regulan.

d) Usos alternativos:

- No se establecen.

SECCION 1º Parámetros Tipológicos

Articulo 100. Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación

1. La unidad mínima apta para la edificación se establece en tres mil metros cuadrados (3.000m²s.). Esta unidad mínima deberá estar constituida por una o varias fincas contiguas e inscritas en el registro de la propiedad.

Se prohíbe la segregación de fincas que den como resultado otras fincas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, que se establece en diez mil metros cuadrados (10.000 m²s.).

2. Toda unidad apta para la edificación debe estar vinculada a la explotación agrícola efectiva. Para justificar su vinculación con la actividad agropecuaria la finca deberá estar en condiciones de producción agrícola que justifique la implantación de uso residencial, al menos en una proporción del setenta por ciento (70%).

3. Para que una unidad apta para la edificación pueda ser edificable deberá tener garantizado su acceso directo desde los caminos existentes, reconocidos en los planos de ordenación pormenorizada, y por tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

4. Además la unidad apta para la edificación deberá cumplir con las determinaciones especificadas en el Título VIII *"Régimen Jurídico del Suelo Rústico"* de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

Articulo 101. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación

1. El plano de fachada frontal se separará como mínimo cinco metros (5,00mts.) a linderos, y como máximo diez metros (10,00mts.) a eje de caminos.

2. El resto de los planos de fachada exteriores se separarán un mínimo de cinco metros (5,00mts.) respecto a sus linderos.

Articulo 102. Número de viviendas por unidad apta para la edificación

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

SECCION 2º Parámetros Volumétricos

Articulo 103. Condiciones de ocupación y de edificabilidad

1. En los Asentamientos Agrícolas la ocupación máxima se establece en un 10,00% de la superficie total de la unidad apta para la edificación, y una edificabilidad de 0,10 m^2/m^2, con un máximo de trescientos metros cuadrados (300 m^2c) destinados a uso residencial.

Articulo 104. Condiciones de altura

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

Asentamientos Agrícolas	Nº de plantas	Unidades Métricas	
		Altura de cornisa (a cara superior de forjado)	Altura de cumbrera
RAA	Dos plantas (**2p**)	Siete metros (7,00mts)	Nueve metros (9,00mts)

2. Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas respecto a la rasante natural.

3. Bajo la rasante natural sólo se permiten las plantas semisótanos. Se prohíben los sótanos.

4. La cubierta será inclinada e intransitable, con acabado de teja cerámica curva.

5. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*".

CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL DE BAJA DENSIDAD (BD)

Articulo 105. Definición, ámbito y usos.

Esta tipología edificatoria recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación tradicional en pequeños núcleos residenciales integrados en el paisaje rural, y vinculado a la explotación agrícola o ganadera, de modo complementario. Estas edificaciones presentan sus planos de fachada retranqueados del frente y linderos, dando como resultado una fachada discontinua a la vía. La ocupación vendrá determinada según la unidad apta para la edificación que se establezca para cada asentamiento.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **BD**, y con un subíndice numérico que representa la superficie mínima de unidad apta para la edificación.

3. La compatibilidad de usos en una misma unidad apta para la edificación se determina en el Título VIII, Capítulo IV relativo al *"Poblamiento Rural"* de la Normativa de Ordenación Estructural.

La compatibilidad de usos para esta tipología edificatoria, cuyos parámetros se establecen en este capítulo, son los que a continuación se determinan:

a) Uso característico: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

b) Uso Complementario: Garaje en planta semisótano y planta baja.

c) Usos permitidos y autorizables:

- Turismo Rural.
- Uso industrial en la subcategoría de taller artesanal y taller doméstico en planta baja.
- Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales en planta baja.
- Uso comercial en la subcategoría de local comercial en planta baja.
- Uso agropecuario. Se limita el número de cabezas de ganado en compatibilidad con el uso residencial a diez gallinas, dos cabras y cinco conejos.

Estos usos no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total o de la superficie útil de la edificación, además de los límites establecidos en las Condiciones de Usos que los regulan.

d) Usos alternativos:

- Usos comunitarios en dotaciones y equipamientos públicos.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C DE TENERIFE

AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA
SECRETARÍA
LA PALMA

SECCION 1º Parámetros Tipológicos

Articulo 106. Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación

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

Asentamiento Rural	U.A.E. m²s	Tipología edificatoria
RAR 1 - La Verada-Lomo del Pino-Martín Luis	1.000	BD 1.000
RAR 2 - La Rivera-La Lomadita	1.000	BD 1.000
RAR 3 – Santa Lucía	1.000	BD 1.000
RAR 4 – Los Molinos-Los Perdomos	1.000	BD 1.000
RAR 5 – La Camacha	1.000	BD 1.000
RAR 6 – El Taboco	1.000	BD 1.000
RAR 7 – La Lomada	1.000	BD 1.000
RAR 8 – El Brasil-Llano Juan Carro	1.000	BD 1.000
RAR 9 – Las Tricias-El Partido	1.000	BD 1.000
RAR 10 – Cruz Herrera-Lomo Los Lirios	1.000	BD 1.000
RAR 11 – El Rincón	1.000	BD 1.000
RAR 12 – Lomo Estrello	500	BD 500
RAR 13 – Lomo Piñero	500	BD 500
RAR 14 – Fuente Pino-Cercado Peñón	500	BD 500
RAR 15 – Llano Molino-San Bartolomé	500	BD 500
	300	BD 300

2. Para que una unidad apta para la edificación pueda ser edificable deberá tener garantizado su acceso directo desde los caminos existentes, reconocidos en los planos de ordenación pormenorizada, y por tanto deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de camino. Esta condición será obligatoria para que se pueda segregar una finca.

3. Se establece una longitud mínima del lindero frontal de unidad apta para la edificación de quince metros (15,00mts.).

4. Las unidades aptas para la edificación menores a la mínima establecida no se considerarán edificables.

Articulo 107. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación

1. Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos.

Excepcionalmente en el Asentamiento Rural de Llano Molino-San Bartolomé (RAR 15), para la tipología BD 300, la edificación podrá adosarse a otra por uno de sus linderos laterales, siempre que formen parte de un único proyecto arquitectónico, y cumplan con el resto de las separaciones mínimas a linderos establecidas en este artículo.

Articulo 108. Número de viviendas por unidad apta para la edificación

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

SECCION 2º Parámetros volumétricos

Articulo 109. Condiciones de ocupación y de edificabilidad

1. La ocupación y edificabilidad máxima se establece según la unidad apta para la edificación y asentamiento rural de la siguiente forma:

Asentamiento Rural	Tipología edificatoria	U.A.E.	Ocupación	Edificabilidad	Superficie Construida Máxima
RAR 1 – La Verada-Lomo del Pino-Martín Luis	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 2 - La Rivera-La Lomadita	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 3 – Santa Lucia	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 4 – Los Molinos-Los Perdomos	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 5 – La Camacha	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 6 – El Taboco	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 7 – La Lomada	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 8 – El Brasil-Llano Juan Carro	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 9 – Las Tricias-El Partido	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 10 – Cruz Herrera-Lomo Los Lirios	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 11 – El Rincón	BD 1.000	1.000 m²s	25%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 12 – Lomo Estrello	BD 500	500 m²s	40%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 13 – Lomo Piñero	BD 500	500 m²s	40%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR 14 – Fuente Pino-Cercado Peñón	BD 500	500 m²s	40%	0,30 m²c/m²s	300m²c
RAR.15 – Llano Molino-San Bartolomé	BD 500	500 m²s	40%	0,30 m²c/m²s	300m²c
	BD 300	300 m²s	50%	0,50 m²c/m²s	250m²c

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO GOBIERNO DE CANARIAS S/C. DE TENERIFE

Articulo 110. Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, excepto para el asentamiento de Llano Molino–San Bartolomé en la tipología BD300, que será la rasante oficial del camino, y dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Asentamiento Rural	Tipología Edificatoria	Nº de plantas	Unidades Métricas en metros	
			Altura de cornisa(*)	Altura de cumbrera
RAR 1 - La Verada-Lomo del Pino-Martín Luis	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 2 - La Rivera-La Lomadita	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 3 – Santa Lucía	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 4 – Los Molinos-Los Perdomos	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 5 – La Camacha	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 6 – El Taboco	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 7 – La Lomada	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 8 – El Brasil-Llano Juan Carro	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 9 – Las Tricias-El Partido	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 10 – Cruz Herrera-Lomo Los Lirios	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 11 – El Rincón	BD 1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 12 – Lomo Estrello	BD 500	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 13 – Lomo Piñero	BD 500	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR 14 – Fuente Pino-Cercado Peñón	BD 500	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
RAR.15 – Llano Molino-San Bartolomé	BD 500	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.
	BD 300	Dos plantas (2p)	7,00mts.	9,00mts.

(*) Medida a cara inferior de forjado

2. Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas respecto a la rasante natural.

3. Bajo la rasante sólo se permiten las plantas semisótanos. Se prohíben los sótanos.

4. La cubierta será inclinada e intransitable, con acabado de teja cerámica curva.

5. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*".

CAPÍTULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

Articulo 111. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria se define porque los planos de fachada exteriores se sitúan separados del frente y lindero posterior, dando como resultado una fachada continua a vía o espacio público, y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **IN**.

3. La compatibilidad de usos para esta tipología edificatoria es la siguiente:

a) Uso característico: El uso de producción Industrial (en las subcategorías de industria ligera o pequeña, industria media y talleres de automoción, e industria pesada) y el uso de almacén y servicios.

b) Uso Complementario: Los definidos en el artículo de *"Usos y servicios complementarios al uso industrial y almacenaje"* relativo al Título *"Condiciones generales de los Usos"*; y el uso residencial en planta baja.

c) Usos permitidos y autorizables: Local comercial y oficinas privadas situadas en edificio administrativo. La superficie destinada a estos usos permitidos o autorizables podrán alcanzar una superficie construida máxima de un veinte por ciento (20%) respecto de la superficie construida total que se ejecute.

d) Usos alternativos: uso comercial, con las determinaciones que para ello se establecen en el Título relativo a las *"Condiciones generales de los Usos"*.

SECCION 1º Parámetros Tipológicos

Articulo 112. Condiciones de la parcela

1. Se establece una parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300m²) en la que se pueda inscribir un círculo de quince metros (15,00mts.) de diámetro; además, la longitud del lindero frontal será igual o superior a siete metros (7,00mts).

2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

Articulo 113. Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada de la edificación o nave se separará al menos cinco metros (5,00mts.) respecto al frente y el lindero posterior.

2. No se establece separación de la edificación respecto a los linderos laterales, debiéndose ejecutar la edificación con los muros medianeros sobre dichos linderos, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

SECCION 2º Parámetros volumétricos

Articulo 114. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y altura máxima permitida en la parcela calificada como **IN**.

2. Si se dispone de edificio administrativo, éste deberá estar situado en el frontal de la parcela, ocupando la totalidad de la fachada frontal, y adosado al edificio o nave que complemente. Se ha de mantener la separación al frente que se establece en el artículo anterior, con una profundidad máxima de diez metros (10,00mts.), garantizando la correcta iluminación y ventilación, establecida en 1/8 de la superficie útil de la pieza habitable.

Articulo 115. Condiciones de altura

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial y será de doce metros con cincuenta centímetros (12,50mts.), referida a la altura de cornisa o cara inferior de forjado.

2. El número de plantas de la edificación será de tres (3) sobre la rasante en edificio administrativo, y de dos (2) en nave o edificio de uso secundario. Bajo la rasante se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*". En el semisótano se podrán ubicar piezas habitables siempre que cumplan con las condiciones de ventilación e iluminación establecidas en el artículo anterior.

3. La cubierta será plana e intransitable, no permitiéndose el uso de la misma para almacenamiento de ningún tipo. Los antepechos de protección de cubiertas planas tendrán como máximo una altura de cuarenta centímetros (40cms.).

4. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*". En casos justificados y en función de la

industria a instalar, se podrá permitir sobrepasar esta altura con elementos puntuales propios de la industria (como silos, chimeneas, depósitos...).

Articulo 116. Superficie libre de parcela

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los espacios necesarios para los accesos.

Se podrá destinar a aparcamientos o a jardinería, prohibiéndose el almacenamiento de materiales y vertidos de desperdicios o cualquier otro uso que pueda dañar la imagen ambiental.

CAPITULO VII CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN LLANO AMADOR

Articulo 117. Definición, ámbito y usos.

El ámbito territorial de aplicación se corresponde con el definido por el Plan Parcial denominado como "Sector Residencial Llano Amador". Comprende la bolsa de suelo a la que se accede desde la carretera LP-1 antes (C-830) o desde una vía de nueva apertura que nace desde la carretera Insular de Bajamar:

Norte:	Barranco Mazapé que lo separa de la carretera insular de Bajamar, y el límite sur del suelourbano
Sur:	Pista del Lomo de Los Perdomos
Este:	Suelo rústico
Oeste:	Carretera LP-1

Articulo 118. Parámetros tipológicos y volumétricos de aplicación.

1. ALINEACIONES

A efectos de la aplicacion de estas normas, los conceptos que siguen tendrán el significado siguiente:

1.1. Alineación a vial

Es la línea que a lo largo de las vías establece el límite entre el dominio público y el privado.

1.2. Alineación de edificación

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser vinculantes (coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediento respecto a ella) u opcional para cada parcela (respetando unos retranqueos mínimos).

2. VIARIO

2.1. Eje de la vía

Es la línea que los puntos medios de los perfiles transversales de la misma.

2.2. Rasante de la vía

Es el perfil longitudinal de la alineación de la vía.

3. ALTURA REGULADORA

3.1. Altura de la edificación

La altura de edificación es la altura máxima que puede alcanzar la fachada del edificio en función del número entero de plantas establecido (2 plantas).

La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la vía (acera), o desde cualquier punto del terreno, si se trata de edificación abierta, y la arista horizontal de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y del último forjado o estructura cubierta.

La altura máxima de la edifiación (Hr) será de 2 plantas (7,50 m.).

La altura mínima de la edificación será de una planta o del edificio es la dimensión vertical de su parte aparente o sobresaliente del suelo en contacto con el edificio. La altura se medirá en el plano de fachada entre la intersección con el terreno preparado y la proyección, sobre aquel plano, de la cornisa o coronación del edificio.

3.2. Punto de medición

Para cualquier ancho de fachada (F) en el que el desnivel (P) sea menor de 2 m., se medirá la altura de edificación (Hr) en la mitad de la fachada. También se medirá en la mitad, para cualquier valor de desnivel (P) siempre que el ancho de fachada sea menor de 12 m.

En los casos en que el desnivel (P) sea mayor de 2 m., y la longitud de fachada (F) mayor de 12 m (F>12 m.), se dividirá la longitud (F) en dos partes y la altura se medirá en la mitad de cada parte, ninguna parte podrá tener longitud inferior a 6 m.

No se producirán escalonamientos superiores a 3 m. entre planos de altura máxima del propio edificio ni respecto de los colindantes, las posibles medianeras de los saltos se tendrán que tratar como fachadas.

La consideración del semisótano como planta entera, según lo definido en el artículo 4.3.15 de las NN.SS. y el artículo 30 (apartado 3.11.3) de estas Normas no tendrá efecto sobre el número de plantas establecido y su altura reguladora.

3.3. 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 la longitud (F) máxima de fachada (12 m.), y/o desnivel (2 m.).

3.4. Construcciones por encima de la altura reguladora

Por encima del plano máximo que define la altura reguladora sólo se permitirá:

Los volúmenes resultantes de los remates de escalera, máquinas de ascensores, depósitos de agua y lavaderos, siempre que queden dentro de un plano de 45º de inclinación que pase por la línea de perfil máximo de cada una de las fachadas.

Los antepechos se rematarán como máximo 1,20 sobre la azotea.

En ningún caso los volúmenes superarán el plano horizontal definido a 4 m. por encima de la altura reguladora, no podrá ocupar más del 20 % de la superficie de cubierta.

Las cubiertas con inclinación inferior al 30%, se permitirán los espacios abuhardillados habitables con las condiciones de volumen del párrafo anterior, en viviendas unifamiliares con cubierta inclinada.

En ningún caso, por encima de esta altura, se admitirán áticos ni sobre áticos. A efectos no se considerarán como tales, los volúmenes resultantes de escalonamiento entre alineaciones opuestas.

3.5. Edificación entre dos alineaciones opuestas

Si las alineaciones de las dos vías están a diferente cota, el escalonamiento se efectuará en la mitad de las distancias entre las dos alineaciones de edificación, si esta distancia no es mayor de 20 m.

Para mayor distancia, la alineación posterior de la rasante más elevada se mantendrá a no menos de 10 m. de la fachada de rasante inferior.

En ambos casos se mantendrá por debajo del plano a 45º trazado por la altura máxima de la rasante inferior.

Cuando se trate de una parcela que no alcance ambas alineaciones, se realizará la comprobación de que la edificación se mantiene por debajo del plano a 45º de la rasante más baja.

El paramento posterior tendrá tratamiento de fachada siempre que supere los 3 m. de altura. Se evitarán los paramentos ciegos, no susceptibles de adecuado tratamiento urbano.

4. ELEMENTOS ENTRANTES Y SALIENTES

Se denominan salientes cerrados cuando tienen dos o más lados cerramientos fijos o móviles.

se denominan salientes abiertos cuando tienen menos de dos lados cerramientos fijos o móviles.

Cualquier elemento volado sobre la acera o espacio público, estará a más de 3,5 m., altura libre medida en el punto más desfavorable. Cualquier elemento volado sobre espacio privado estará a más de 2.80 m., altura libre medida en el punto más desfavorable.

Ningún vuelo superará el 7% de la distancia mínima entre las dos alineaciones de la edifiación al frente de parcela, aunque para distancias de hasta 7 m. el vuelo podrá ser de 0,50 m.

El vuelo máximo será de 1,00 m.

Todo vuelo o entrante se separará de las medianeras como mínimo la distancia de 1,00., no admitiéndose saliente alguno en ese espacio.

La longitud de volado (L') no será mayor del 50% de la longitud de la fachada. El 20% del total de los volados podrá ser cerrado como máximo.

Con las condiciones anteriores, 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 2 m.

Sobre un chaflán sólo se admitirán vuelos abiertos, con las condiciones anteriores; las distancias mínimas del vuelo a las aristas que lo definen será de 0,50 m. El vuelo realizado en estas condiciones, será como máximo el correspondiente a la vía de menor ancho.

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

Los cuerpos salientes abiertos computarán el 50% de su superficie. Los cerrados computarán el 100%.

5. CERRAMIENTOS

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales.

El cerramiento de las parcelas edificables hacia la vía pública, lo será en todo su perímetro con muros de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a 1 metro y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de 2,25 m.

En los linderos el cerramiento puede ser ciego en toda su longitud, con altura máxima de 2,50 m. de la rasante del terreno urbanizado.

El cerramiento de las parcelas debe de definirse en los proyectos de edificación.

6. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos y semisótanos, respecto a los límites de parcela (frente, fondo, laterales), de la calle o de otros bloques de edificación existentes en la misma parcela.

En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

Las edificaciones existentes que no cumplan los retranqueos generales establecidos (3 m. a vía), se consideran dentro de ordenación, siempre y cuando no sufran proceso de demolición.

OCUPACIÓN DEL SUELO

7.1. Solar

Se considera como tal aquella parcela, que reuniendo las condiciones de forma, dimensiones y urbanización, es apta para alcanzar su aprovechamiento edificatorio.

7.2. Parcela mínima

Es aquella cuyas dimensiones son mínima a efectos de parcelación y edificación.

En caso de parcelas residuales que no puedan cumplir las dimensiones mínimas, según tipología edificatoria, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan con las condiciones higiénicas definidas por las NN.SS. o por la normativa que sea de aplicación. En otro caso se redefinirá la estructura parcelaria para poder cumplir con estas condiciones.

7.3. Parcela bruta

Es la superficie total, incluida la parte edificable y las zonas de retranqueo obligatorio.

7.4. Parcela neta o edificable

Es el espacio de la parcela en el cual puede ubicarse la edificación, queda definido por los retranqueos y por el fondo edificable, o por las líneas de edificación.

7.5. Profundidad edificable

Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de la parcela al vial, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación.

7.6. Ocupación

Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela. La relación máxima se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas. Los cuerpos volados no computarán a efecto de ocupación.

Espacio libre de parcela

Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a la ocupación máxima, no tendrá otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres, al servicio de la edificación.

Será obligatorio el ajardinamiento, como mínimo, del 60% de la superficie y tendrá que tener un árbol de porte, en jardín delantero, por cada 7 metros lineales de fachada o fracción.

Podrá mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

7.8. Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie neta de la respectiva parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo de parcela neta, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones u otras construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.

Formarán parte de la superficie construida los espacios accesibles no cerrados sobre forjados (balcones, ...), computándose el 50% de su superficie.

Los elementos volados que se encuentren cubiertos y limitados lateralmente por dos o más parámetros de cierre, computarán en su totalidad como superficie construida.

Las plantas bajas abiertas compurtarán totalmente como superficie construidas.

8. ADAPTACIÓN TOPOGRAFICA

Cuando las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Como normativa general, la nivelación del terreno precisa para adaptarse las edificaciones al marco urbano, se llevará a cabo donde resulte necesario, de modo que el perfil resultante no deberá exceder en más o menos de 2 m. el del terreno natural, y que los muros de contención no deberán presentar alturas superiores a 4 m..

Cuando se proyecten muros de contención en la alineación de manzana ordenada, nunca deben sobrepasar los dos metros de altura, medidos en cualquier punto del mismo.

En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta 2 metros de altura máxima, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado de 45º que tenga por generatriz la coronación del muro de contención; sobre este muro y hasta 3 metros de altura total, sólo se permitirán rejas o elementos transparentes. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura de 2 metros, medidos sobre la rasante del terreno urbanizado.

Si fuera necesario más de un muro de contención la coronación de éstos, tendrán que estar por debajo de un plano de 45º.

En las áreas de pendiente y expuestas a vistas, se adaptarán precausiones en cuanto a la aplicación de tal modelo, evitándose la cubrición excesiva de las laderas, para lo que se alternará el espacio ocupado con zonas abiertas, con plantaciones arbóreas sobre terreno natural o terrazas, y dando preferencia, en la línea de máxima pendiente, a la formación de cornisas en su coronación y base, así como dejando espacios libres, lo más amplios posibles, a media ladera.

9. NÚMERO DE PLANTAS

Es el número máximo de pisos horizontales que, en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora establecida en cada zona. El máximo número permitido es de 2.

10. TIPO DE PLANTAS

10.1. Planta piso

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre mínima será de 2,50 m. Se admite reducir tal altura hasta 2,20 m. en locales destinados a baños y piezas complementarias mediante la colocación de falso techo.

10.2. Planta baja

Planta situada al mismo nivel que la rasante del terreno circundante o por encima de la planta sótano, real o posible. La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,50 m. para usos residenciales y 3 m. para otros usos.

10.3. Planta sótano o semisótano

Es todo volumen construido tal que el plano definido por el pavimento de piso esté debajo de la rasante de la vía, espacio público o del terreno colindante, el cual no sea posible abrir huecos al exterior en paramentos verticales, superiores a 0,60 m. de altura sin modificar mediante trincheras el terreno colindante. Si en las mismas condiciones

existentes la posibilidad de abrir huecos de altura comprendida entre 0,60 m. y 1,70 m., se considerará como semisótano. en los demás casos, tendrá consideración de planta entera, computando como superficie edificable.

La altura libre de sótanos no será inferior a 2,30 m.

11. PATIOS

11.1 Patio "inglés"

Es la excavación realizada a pie de paramento de fachada con objeto de ventilar e iluminar sótanos o semisótanos. Este tipo de patio sólo podrá servir a una planta bajo rasante, y su anchura mínima será de 2,50 m. La planta primera recuperará nuevamente la alineación de la edificación.

11.2. Patio interior

Es el espacio no edificado dentro del volumen de la construcción, cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

Se considerarán patios interiores aquellos que se encuentren cerrados o susceptibles de cerrar, por todos sus paramentos perimetrales. La superficie mínima de 8 m2 se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro sobre un plano horizontal y a cualquier altura.

Se considerarán patios abiertos cuando tengan un frente abierto a espacio público no menor de m. y una vez y media el frente. Con esta condición se podrán realizar patios abiertos en cualquier fachada.

Se consideran patios mancomunados aquellos que se levantan sobre el suelo que pertenece a varios propietarios, pudiendo ser abiertos o cerrados. 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.

12. USOS

12.1. Definición

Se considera uso principal al que configura especialmente cada sector de suelo.

Se considera uso complementario, el que completa la configuración de cada sector.

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

12.2. Clasificación

Residencial. Comprende las actividades propias de los edificios destinados a vivienda, con residencia permanente o temporal. Pueden tener carácter plurifamiliar o unifamiliar, según tengan o no accesos y elementos comunes.

Turístico. Actividad propia de las edificaciones destinadas a ofrecer al público alojamiento temporal (residencia, hotal, apartamentos).

Industrial. Se entiende cualquier actividad que trate de la elaboración transformación o reparación de cualquier elemento o materia.

Equipamiento y servicios.

d.1) Administrativo y de oficinas. Corresponde a las actividades administrativas, financieras, profesionales y similares, con carácter público o privado.

d.2) Comercial. Corresponde a las actividades de exposición y venta de mercancías y servicios. Se clasifican según su forma de desarrollo en las siguientes categorías:

d.2.1) Edificios comerciales en más del 60% de superficie edificada en la suma de todas las plantas sobre rasante y sin uso de vivienda en el resto.

d.2.2) Locales comerciales en edificación independiente de altura máxima de dos plantas.

d.2.3) Locales comerciales en primer sótano y planta baja, o planta baja y primera.

d.2.4) Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.

d.2.5) Locales comerciales en pasajes o galerías comerciales y en mecados.

d.3) Almacén. Corresponde a los locales destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier materia.

d.4) Garaje. Corresponde a la actividad propia de un edificio o local destinado al estacionamiento de vehículos.

d.5) Docente. Corresponde a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades.

d.6) Social y cultural. Comprende las actividades culturales y de relación desarrolladas en edificios tales como museos, bibliotecas, centro social, etc.

d.7) Espectáculos y recreativos. Comprende las actividades de recreo y esparcimiento desarrolladas en edificios tales como cines, teatros, casinos, salas de fiestas, etc.

d.8) Deportivo. Comprende a los edificios, locales y áreas en los que se desarrollan actividades deportivas.

d.9) Religioso. Corresponde a los edificios o locales destinados al culto.

d.10) Sanitario y asistencial. Comprende las actividades sanitarias y asistenciales desarrolladas en edificios tales como ambulatorios, clínicas, hospitales, residencia de ancianos, etc...

d.11) Especial. Comprende los servicios de abastecimiento (mataderos, mercados) de protección y salubridad (extinción de incendios, tratamiento de basuras, depuradoras); y otras tales como estaciones de servicio gasolineras, estaciones de guaguas, estaciones transformadoras eléctricas, cementerios, etc.

Circulación. Comprende los espacios de vías de tráfico, clasificados éstos en:

e.1) Vías de tráfico peatonal, exclusivas para peatones con posibilidad de utilización por vehículos de servicio.

e.2) Vías de tráfico rodado, que comprende las calzadas, aparcamientos anexos, jardines y aceras.

h) Esparcimiento. Comprende a los espacios libres de uso público tales como plazas, parques y jardines (zonas verdes).

13. ACTIVIDADES. CLASIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD.

13.1. Clasificación

Actividades inocuas, no reguladas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, 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 graves para personas; o daños a biens públicos o privados, ni entrañar riesgos graves para personas; o que en general se califican como molestas y que por su naturaleza, tamaño y con aplicación de medidas correctoras puedan reducir las circunstancias de su calificación, pudiendo situarse en emplazamiento específico en compatibilidad con otros usos.

Actividades que aún con la aplicación de medidas correctoras, no puedan reducirse a los supuestos de inocuidad expresados en el punto anterior. Son en general las clasificadas por el Reglamento (Decreto 2.414/1961, de 30 de

noviembre) como insalubres, nocivas y peligrosas, atendiéndose a lo que éste dispone en cuanto a su ubicación, además de las zonas determinadas al efecto por estas Normas.

13.2. Compatibilidad de uso

En general, los distintos usos definidos en el presente artículo son susceptibles de integrarse en una misma zona o edificación, con las determinaciones específicas que éstas Normas establecen y las limitaciones que se deriven de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de la Norma Básica Protección contra Incendios en los Edificios, del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, o cualquier otra norma que sea de aplicación.

14. CONDICIONES ESTÉTICAS

Cuando existan muros al descubierto como consecuencia de las diferentes alturas reguladoras, o cualquier otra circunstancia que produzca escalonamientos o retranqueo en la propia edificación o respecto de las colindantes, se tratarán con los mismos materiales, color, textura, etc., que la fachada del edificio. No se podrán abrir huecos en el muro de contigüedad, salvo que se retire 2 m. del eje de medianería.

Cualquier edificación colindante a otra que presente un paramento ciego o medianerías laterales, deberá adosarse obligatoriamente.

Las edificaciones deberán de estar de acuerdo con el entorno rural en que se encuentra inmersa la urbanización. 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 deberá ajustarse.

El tratamiento de fachadas podrá ser con pinturas de textura lisa o rugosa sobre enfoscado; se utilizarán tonos claros, preferiblemente la gama de ocres. 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, con material de fachada, la cantería natural; no admitiéndose los aplacados de materiales cerámicos, mármoles pulidos, granitos pulidos...

La cubrición del edificio primará la cubierta inclinada (mínimo 50%) sobre la plana. En la edificación abierta el tratamiento habrá de ser mediante cubierta inclinada.

Cuando la cubrición se realice con teja, se empleará en más del 75% de la superficie de cubierta.

Se prohíben los aleros de teja como remate del edificio.

Los volúmenes de sobrealtura correspondientes a pabellones de remates de escalera y cuartos lavaderos y trasteros se realizarán con cubierta inclinada en su totalidad.

La carpintería será preferiblemente de madera pintada o barnizada, admitiéndose la carpintería metálica o lacada y el aluminio anodizado o lacado.

Todos los muros de contención que den al exterior serán realizado en mampostería de piedra vista o terminación en piedra natural.

Será obligatorio la plantación de un árbol de porte por cada 7 m. o fracción de fachada en el jardín delantero.

Las edificaciones deberán adecuarse a los conjuntos contiguos mediante la armonización de las líneas de referencias, como cornisas, aleros y zócalos, los ritmos de vanos y macizos, la textura y el color de los materiales y las invariantes de la expresión arquitectónica.

En ningún caso se admitirá dejar los paramentos sin revestir o pintar. Siempre que queden medianeras al descubierto será obligatorio su tratamiento con idéntico materiales, textura y color que los de las fachadas.

Articulo 119. Condiciones particulares de zona

1. EDIFICACIÓN CERRADA. RESIDENCIAL.

Caracterizada por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de la vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes. Se presenta un paisaje urbano de fachada continua.

1.1. Superficie mínima

La superficie mínima de parcela no será inferior a 100 m2, la longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 6 m. El ancho mínimo de parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 6 m. de diámetro como mínimo.

1.2. Ocupación máxima de la edificación

La ocupación máxima de solar será del 100% de la parcela neta (una vez descontados los retranqueos obligatorios).

1.3. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,5 metros de altura, lo establecido en el artículo 23 (apartado 3.4) de estas Normas.

Por encima de la altura reguladora se autoriza lo establecido en artículo 23, apartado 3.4.3 de estas Normas.

1.4. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será la reflejada en las fichas por manzana anexas. Respetando la alineación marcada se permite la construcción de sótano.

1.5. Aparcamientos

Se exigirá un aparcamiento por cada vivienda y 100 m2 de otro uso.

1.6. Agrupación de parcelas

Se permite la agrupación de parcelas fijadas.

En caso de realizarse una agrupación de parcelas y un único proyecto para la parcela resultante igual al total de las parcelas agrupadas, se permite como número máximo de viviendas las marcadas en las fichas de las ordenanzas particulares.

La agrupación de parcelas debe de cumplir:

Las distancias mínimas de retranqueo.

No puede dejar medianeras vistas colindantes.

La edificabilidad en m2 construidos computables después de la reparcelación no puede superar la edificabilidad en m2 construidos potencial antes de la parcelación.

1.7. Parcelas de borde

En las parcelas de borde de manzana deberá de resolver la fachada lateral de cierre del retranqueo posterior con una falsa fachada hasta la altura de la planta baja.

1.8. Usos

Usos característicos: residencial.

a.1) Vivienda unifamiliar: vivienda situada en un único edificio separado de otros y en parcela independiente.

a.2) Vivienda plurifamiliar: vivienda situada en una parcela con otras viviendas y que tienen acceso exterior común con más de una de ellas.

Usos tolerados:

b.1) Equipamiento comunitario: Los especificados en el artículo 32, apartado 3.13.2.d de estas Normas, los números d.1, d.5, d.6, d.7, d.8, d.9, d.10 y d.11, constituyendo centros al servicio de la población.

b.2) Comercial y oficina: Los especificados en el artículo 32, apartado 3.13.2.d de estas Normas, los números d.1 y d.2 siempre y cuando estén clasificadas dentro del grupo según el artículo 33 apartado 3.13.1.a. de estas Normas (Actividades inocuas).

b.3) Garaje, artículo 32, apartado 3.13.2., subapartado d4. de estas Normas.

b.4) Uso industrial. Industria limpia, que comprende las actividades definidas en elartículo 33, apartado 3.13.1.a. (Actividades inocuas), pudiéndose situar en edificios destinados a viviendas, siempre que se ubique en planta baja, sótano o semisótano.

Usos prohibidos

El Turístico y cualquier otro uso no considerado como característico o tolerado en este apartado.

2. EDIFICACIÓN ABIERTA. RESIDENCIAL.

2.1. Superficie mínima

La superficie mínima de parcela no será inferior a 250 m2, la longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 10 m. El ancho mínimo de parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 10 m. de diámetro como mínimo.

2.2. Ocupación máxima de la edificación

La ocupación máxima de solar será del 60% de la parcela neta.

2.3. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,50 metros de altura, lo establecido en el artículo 23 (apartado 3.4) de estas Normas.

Por encima de la altura reguladora se autoriza lo establecido en artículo 23, apartado 3.4.3 de estas Normas.

2.4. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será la reflejada en las fichas por manzanas anexas. Respetando la alineación marcada se permite la construcción de sótano.

2.5. Aparcamientos

Se exigirá un aparcamiento por vivienda y 100 m2 de otro uso.

2.6. Agrupación de parcelas

Se permite la agrupación de parcelas fijadas.

En caso de realizarse una agrupación de parcelas y un único proyecto para la parcela resultante igual al total de las parcelas agrupadas, se permite como número máximo de viviendas las marcadas en las fichas de las ordenanzas particulares. La agrupación no puede dar lugar aumentos de ocupación en planta, ni las edificaciones perder el carácter de vivienda unifamiliar.

La agrupación de parcelas debe de cumplir:

Las distancias mínimas de retranqueo.

No puede dejar medianeras vistas colindantes.

La edificabilidad en m2 construidos computables después de la reparcelación no puede superar la edificabilidad en m2 construidos potencial antes de la parcelación.

2.7. Usos

Usos característicos: residencial

a.1) Vivienda unifamiliar: vivienda situada en un único edificio separado de otros y en parcela independiente.

Usos tolerados:

b.1) Equipamiento comunitario: Los especificados en el artículo 32, apartado 3.13.2.d de estas Normas, los números d.1, d.5, d.6, d.7, d.8, d.9, d.10 y d.11, constituyendo centros al servicio de la población.

b.2) Garaje, artículo 32, apartado 3.13.2., subapartado d4. de estas Normas.

prohibidos:

El Turístico y cualquier otro uso no considerado como característico o tolerado en este apartado.

3. EDIFICACIÓN CERRADA. EQUIPAMIENTO.

3.1. Superficie mínima

La superficie mínima de parcela no será inferior a 100 m2, la longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 6 m. El ancho mínimo de parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 6 m. de diámetro como mínimo.

3.2. Ocupación máxima de edificación

La ocupación máxima de solar será del 100% de la parcela neta (una vez descontados los retranqueos obligatorios).

3.3. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,50 metros de altura, lo establecido en el artículo 23 (apartado 3.4) de estas Normas.

Por encima de la altura reguladora se autoriza lo establecido en artículo 23, apartado 3.4.3 de estas Normas.

3.4. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será la reflejada en las fichas por manzanas anexas. Respetando la alineación marcada se permite la construcción de sótano.

3.5. Aparcamientos

Se exigirá un aparcamiento por cada 100 m2 de otro uso.

3.6. Agrupación de parcelas

Se permite la agrupación de parcelas fijadas.

En caso de realizarse una agrupación de parcelas y un único proyecto para la parcela resultante igual al total de las parcelas agrupadas, se permite como número máximo de viviendas las marcadas en las fichas de las ordenanzas particulares.

La agrupación de parcelas debe de cumplir:

Las distancias mínimas de retranqueo.

No puede dejar medianeras vistas colindantes.

La edificabilidad en m2 construidos computables después de la reparcelación no puede superar a la edificabilidad en m2 construidos potencial antes de la reparcelación.

3.7. Parcelas de borde

En las parcelas de borde de manzana deberá de resolver la fachada lateral de cierre del retranqueo posterior con un falsa fachada hasta la altura de la planta baja.

3.8. Usos

Usos característicos: Equipamiento.

a.1) Equipamiento comunitario: Los especificados en el artículo 32, apartado 3.13.2.d de estas Normas, los números d.1, d.5, d.6, d.7, d.8, d.9, d.10 y d.11, constituyendo centros al servicio de la población.

Usos tolerados:

b.1) Residencial: Solamente permitido en planta alta, como complementario al de Equipamiento.

b.2) Comercial y oficina: Solamente permitido en planta alta, como complementario al de Equipamiento. Los especificados en el artículo 32, apartado 3.13.2.d de estas Normas, los números d.1 y d.2 siempre y cuando estén clasificadas dentro del grupo según el artículo 33 apartado 3.13.1.a. de estas Normas (Actividades inocuas).

b.3) Garaje, artículo 32, apartado 3.13.2., subapartado d4. de estas Normas.

Usos prohibidos

El Turístico y cualquier otro uso no considerado como característico o tolerado en este apartado.

4. EDIFICACIÓN ABIERTA. DOTACIÓN.

4.1. Superficie mínima

La superficie mínima de parcela no será inferior a 250 m2, la longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 10 m. El ancho mínimo de parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 10 m. de diámetro como mínimo.

4.2. Ocupación máxima de edificación

La ocupación máxima de solar será del 60% de la parcela neta.

4.3. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,50 metros de altura, lo establecido en el artículo 23 (apartado 3.4) de estas Normas.

Por encima de la altura reguladora se autoriza lo establecido en artículo 23, apartado 3.4.3 de estas Normas.

4.4. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será la reflejada en las fichas por manzanas anexas. Respetando la alineación marcada se permite la construcción de sótano.

4.5. Aparcamientos

Se exigirá un aparcamiento por cada vivienda y 100 m2 de otro usos.

4.6. Agrupación de parcelas

Se permite la agrupación de parcelas fijadas.

En caso de realizarse una agrupación de parcela y un único proyecto para la parcela resultante igual al total de ls parcelas agrupadas, se permite como número máximo de viviendas las marcadas en las fichas de las ordenanzas particulares. La agrupación no puede dar lugar aumentos de ocupación en planta, ni las edificaciones perder el carácter de vivienda unifamiliar.

La agrupación de parcelas debe cumplir:

Las distancias mínimas de retranqueo.

No puede dejar medianeras vistas colindantes.

La edificabilidad en m2 construidos computables después de la reparcelación no puede superar a la edificabilidad en m2 construidos potencial antes de la reparcelación.

4.7. Usos

Usos característicos: Equipamiento.

a.1) Equipamiento comunitario: Los especificados en el artículo 32, apartado 3.13.2.d de estas Normas, los números d.1, d.5, d.6, d.7, d.8, d.9, d.10 y d.11, constituyendo centros al servicio de la población.

Usos tolerados:

b.1) Residencial: Solamente permitido en planta alta, como complementario al de Equipamiento.

b.2) Comercial y oficina: Solamente permitido en planta alta, como complementario al de Equipamiento. Los especificados en el artículo 32, apartado 3.13.2.d de estas Normas, los números d.1 y d.2 siempre y cuando estén clasificadas dentro del grupo según el artículo 33 apartado 3.13.1.a. de estas Normas (Actividades inocuas).

b.3) Garaje, artículo 32, apartado 3.13.2., subapartado d4. de estas Normas.

Usos prohibidos

El Turístico y cualquier otro uso no considerado como característico o tolerado en este apartado.

5. EQUIPAMIENTO DE ESPARCIMIENTO. ZONAS VERDES.

5.1. Usos

Usos característicos: espacios libres de uso público como plazas, parques y jardines; también se incluyen las zonas ajardinadas y peatonales de las vías de circulación.

Usos tolerados: Son tolerados en zonas libres el uso cultural (museos, locales de exposición, etc.) y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o recreativas incluida la edificación de servicio. También es admitido el uso comercial mediante kioscos con superficie inferior a 20 m2, nunca ningún tipo de estos usos tolerados desvirtuarán su naturaleza como espacios públicos de esparcimiento.

6. SISTEMA VIARIO

El sistema viario comprende los usos definidos en el artículo 3.12.2.e. de estas normas.

Se prohibe cualquier tipo de construcción permanente en las aceras y peatonales.

Será obligatorio la colocación de alcorques en aquellas aceras cuya sección tenga 2,50 m. o más.

Para una mejor integración de la urbanización con el entorno rústico que la bordea en gran parte, el acerado en contacto con ese medio deberá ser blando y estudiarse como un elemento de transición.

Quedarán afectas al uso y dominio público.

7.- MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

7.1. Restos arqueológicos

El hallazgo de restos arqueológicos inesperados bajo tierra, implicará la paralización de las actividades. En el caso de que los yacimientos situados en las proximidades del área de estudio se vean afectados por las obras, se propone la recogida de materia de superficie y la realización de un sondeo arqueológico para determinar su adscripción cultural y valor de su importancia.

7.2. Formas arquitectónicas

El diseño de las formas arquitectónicas, colores y materiales utilizados en las edificaciones, deberán lograr la integración de este enclave en su entorno. Según su estado de conservación, en lo posible, se respetarán las edificaciones tradicionales existentes.

7.3. Residuos

Los residuos generados como consecuencia de las actuaciones previstas, se trasladarán a vertedero legalizado.

7.4. Contaminación lumínica. protección de la calidad astronómica.

Se deberá evitar la intensidad del alumbrado público a instalar sea origen de posibles accidentes para las aves que frecuentan el ámbito de estudio.

Con objeto de preservar el cielo de cualquier contaminación que resulte degradante para la calidad atmosférica, las instalaciones y servicios susceptibles de producir tales perturbaciones, cumplirán con lo especificado en la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de Canarias; sin perjuicio del desarrollo reglamentario de esta Ley y de las limitaciones concretas que puedan imponerse.

7.5. Uso de agua depurada

Se utilizará agua depurada preferentemente.

7.6. Ajardinamiento

Se utilizará preferentemente especies autóctonas.

Se procederá a la retirada y almacenamiento del suelo fértil existente en la zona, y su reutilización en las zonas verdes, tanto de uso público como privado.

Se respetará el único ejemplar de pino canario existente en el sector.

Los ejemplares de eucaliptos, a pesar de su porte y caracterización, se eliminarán al ser una especie introducida y dañina para el medio ambiente.

TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CON USOS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN, COMUNITARIOS, ESPACIO LIBRE, Y OCIO-RECREATIVO.

Articulo 120. Definición y ámbito

En este capítulo se establecen las condiciones particulares de la edificación que rigen la ocupación y el uso que pueden llevarse a cabo en aquellas parcelas caracterizadas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, albergando aquellas actividades dentro del espacio urbano edificado vinculados a usos comunitarios, de espacio libre, hostelería y restauración, y ocio-recreativo.

Por su especificidad funcional e importancia dentro del desarrollo del municipio, se considera su tratamiento diferenciado respecto a las otras tipologías edificatorias incluidas en esta Normas urbanísticas, al que se vinculan estas parcelas de uso exclusivo.

Los ámbitos afectados son los indicados con las siguientes siglas que representan el uso exclusivo de las mismas:

HR	Hostelería y restauración
DOC	Docente
CUL	Cultural
SAN	Sanitario
ASI	Asistencial
DEP	Deportivo
REL	Religioso
AP	Administración Pública
OU	Cementerio (Otros Usos comunitarios)
PU	Espacio Libre público en la categoría de Parque Urbano
EL	Espacio Libre público en la categoría de Plaza o Parque Infantil
OR	Ocio-Recreativo
CO	Comercial

Articulo 121. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso de Hostelería y Restauración (HR)

1. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes, no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación.

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

   a) Los parámetros tipológicos y volumétricos se ajustarán a los existentes, sobre todo los relativos a la posición de la edificación (situación de los planos de la fachada sobre la alineación oficial) y a la altura.

3. Compatibilidad de usos:

   a) Uso exclusivo o característico: Hostelería y restauración en la categoría de Bares, cafeterías y restaurantes.

   b) Uso complementarios: no se establecen.

   c) Usos Permitidos: no se establecen.

   d) Usos Alternativos: no se establecen.

Articulo 122. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Docente (DOC)

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación.

   b) Las obras de nueva edificación deberán ajustarse a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos que a continuación se enumeran:

      1) La parcela mínima se establece en mil metros cuadrados (1.000m²s). Las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los siguientes parámetros tipológicos siempre que no existan en las

parcelas contiguas edificaciones existentes con medianeras vistas, o se sitúen en parcelas que formen manzanas aisladas:

2) Los Planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto de los linderos de la parcela.

3) Se establece una ocupación del treinta por ciento (30%).

4) Se establece un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,6 m^2/m^2.

5) Para las parcelas con la rasante del terreno natural prácticamente horizontal la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial; y para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% (parcelas en ladera) la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, y será de ocho metros (8,00mts.) referida a la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de diez metros con cincuenta centímetros (10,50mts.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.

2. Compatibilidad de usos:

a) Uso exclusivo o característico: Uso Docente.

b) Usos complementarios: uso deportivo con una superficie mínima del 50% de la parcela para canchas deportivas.

c) Usos permitidos: Garajes en planta sótano.

d) Usos alternativos: Uso asistencial, cultural y Espacios libres públicos.

Articulo 123. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Cultural (CUL), Sanitario (SAN), Asistencial (ASI), Religioso (REL) y Administración Pública (AP).

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el *"Catálogo Arquitectónico del Municipio de Puntallana"* de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.

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

1) Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Título anterior de esta normativa, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas.

Para la parcela con Uso Sanitario (SAN) situada en El Pueblo se establecen unos parámetros tipológicos y volumétricos específicos y diferenciados de los de la tipología edificatoria de la manzana donde se ubica, siendo los que a continuación se determinan:

- Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos de la parcela.

- Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de 1,2 m^2/m^2.

- Para las parcelas con la rasante del terreno natural prácticamente horizontal la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial; y para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% (parcelas en ladera) la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural y será de nueve metros (9,00mts.) referida a la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de once metros con cincuenta centímetros (11,50mts.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.

2) Si se ubica dentro de una manzana que está formada por parcelas con otros usos comunitarios con edificaciones preexistentes, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones con las que linda, adosándose a las medianeras vistas si las hubiera.

3) Si se sitúan en parcelas que formen manzanas aisladas las condiciones particulares de la edificación se ajustarán, según el uso al que se destine, a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos:

- Parcela con Uso asistencial (ASI) situada en el ámbito RAR 10 Cruz Herrera-Lomo Los Lirios, le serán de aplicación los establecidos en el apartado 1) para la parcela con uso Sanitario (SAN).