

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Articulo 1. La ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación

Constituye la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Tijarafe, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 32.2 del TR Lotc-Lenac, el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos como para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

1. La ordenación completa, y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial, del suelo urbano no sujeto a planeamiento de desarrollo y del suelo urbanizable ordenado.
2. La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del quince por ciento (15%).
3. La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
4. La determinación de reservas complementarias de espacios libres públicos, dotaciones, equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
5. La delimitación de unidades de actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda, y estableciendo el sistema concreto en el caso de optar por la ejecución pública.
6. También forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan General las determinaciones contenidas en el Catálogo de Protección y aquellas otras determinaciones incluidas en él en aplicación de las Directrices de Ordenación General de Canarias, y de los instrumentos de ordenación insular y territorial.

Articulo 2. Documentos de ordenación pormenorizada y normativa complementaria

1. A los efectos oportunos se consideran documentos de la ordenación pormenorizada del Plan General: la Memoria de ordenación (sólo los apartados que traten aspectos relativos a la ordenación pormenorizada), las presentes Normas, el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, los Planos de ordenación pormenorizada, el Programa de Actuación y el Estudio económico Financiero, además del Catálogo de Protección.
2. De acuerdo con la legislación urbanística aplicable y con las Directrices de Ordenación General de Canarias, las presentes Normas del PGO se complementarán a través de los siguientes instrumentos normativos:
 - a) Ordenanzas Municipales de Urbanización y Ordenanzas Municipales de Edificación. b) Ordenanzas Ambientales, que podrán incorporar las relativas a control lumínico y control de ruidos.
 - c) Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.
 - d) Otras Ordenanzas Municipales, para la regulación de aspectos específicos con incidencia en la ordenación contenida en este PGO, o aquellas que deban formularse en cumplimiento de las Directrices de Ordenación General de Canarias o de la legislación sectorial.
3. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define para cada caso en el artículo 40 del TRLOTENC, en las Directrices de Ordenación General de Canarias y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
4. En consonancia con lo dispuesto en las Directrices 116.2 y 3 y 131 de las Directrices de Ordenación General de Canarias, las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación y las Ordenanzas Ambientales, deberán regular con especial atención los siguientes aspectos:
 - a) La estética de las fachadas y revestimientos exteriores a aplicar en los asentamientos rurales y agrícolas, en el suelo urbano de interés cultural, y en los accesos a los núcleos urbanos.
 - b) La tipología a la que deberán ajustarse la señalización, toldos, carteles y anuncios de los establecimientos, y las condiciones de ocupación de espacios públicos con expositores, veladores y otros elementos.
 - c) Los criterios para los códigos cromáticos a utilizar en función de las características de la arquitectura y de su grado de percepción.
 - d) El establecimiento de estándares de calidad ambiental en la eficiencia de los servicios urbanos, especialmente de limpieza, y en la reposición y mantenimiento de materiales deteriorados del espacio público.
 - e) La imagen de cubiertas y azoteas, con la implantación efectiva de normas y ordenanzas que ordenen las instalaciones y elementos sobre cubierta y eviten construcciones o instalaciones

ilegales, aunque evitando la adopción de soluciones inadecuadas paisajística y energéticamente.

f) La calidad arquitectónica de las edificaciones y su integración adecuada en el entorno.

TITULO II. REGÍMENES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

1. De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, constituye el Patrimonio Histórico de Canarias los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.
2. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los bienes integrantes del patrimonio histórico canario estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:
 - a) **Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.)**, siendo bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario los que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos, o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante Decreto del Gobierno de Canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
 - b) **Catálogo Arquitectónico del término municipal de Tijarafe**, siendo bienes catalogados aquellos que son integrantes del patrimonio histórico que no sean objeto de declaración como Bien de Interés Cultural.
 - c) **Carta Etnográfica**, en la que se documentan e inventarían los bienes inmuebles integrantes del patrimonio etnográfico.
 - d) **Carta Arqueológica**, en la que se documentan e inventarían los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico.

3. Integrarán asimismo el patrimonio histórico aquellos bienes inmuebles cuyo valor o interés histórico, ya sea arquitectónico o etnográfico, haya sido apreciado por la Administración u órgano competente para la autorización de intervenciones sobre los mismos. En consecuencia, éstos estarán sometidos al presente Título en cuanto al régimen jurídico de aplicación, de acuerdo con el valor apreciado.

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

1. La intervención en el Patrimonio Histórico del municipio de Tijarafe se sujetará a las siguientes condiciones:
 - a) Serán de aplicación las determinaciones establecidas por el presente PGO en estricta relación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando no esté prevista la redacción de un instrumento de ordenación al que se haya remitido la misma. A este respecto, se estará al régimen establecido en cuanto a los grados de protección y tipos de intervención establecidos en las Fichas del Catálogo Arquitectónico del Municipio de Tijarafe.
 - b) A estos efectos, para el resto de las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del PGO, con antigüedad superior a cincuenta años, y que tengan valor etnográfico o arquitectónico declarado por el PGO o apreciado por el órgano competente para su aprobación, se permitirá la rehabilitación para su conservación, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad del edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.
En cuanto a las condiciones para llevar a cabo tales intervenciones en suelo rústico se estará a lo dispuesto en el Artículo 57 “*Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico*”, establecidas en el Título VIII “*Régimen Jurídico del Suelo Rústico*” de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural del presente PGO.
 - c) En aplicación del artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, la incoación de Bien de Interés Cultural determina la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados. En tanto no se culmine tal proceso quedarán suspendidas las licencias municipales de intervención en los mismos, así como el efecto de las otorgadas. Sólo se permitirán las obras y actuaciones que hubiesen de realizarse por razón de fuerza mayor; y aquellas de conservación y consolidación a que hace referencia el artículo 46 de la citada Ley, siempre que contribuyan a la preservación de sus valores históricos.

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

1. Para la concesión de toda clase de licencia municipal de obras en el Patrimonio Histórico, o en su entorno de protección, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.

2. Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe antes citado se exige la siguiente Documentación Mínima:

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de Conjuntos y Yacimientos Arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada, y descripción fotográfica con montaje indicativo del resultado final de la ejecución.

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

Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los Bien de Interés Cultural. Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directa de las obras que afecten a los siguientes bienes:

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

CAPITULO II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL

Artículo 7. Contenido del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

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

Estos bienes tendrán la consideración de Inmuebles de valor Arquitectónico en el *Catálogo*

Arquitectónico del Municipio de Tijarafe.

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

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

Artículo 8. Grados de Protección de los Bienes Inmuebles catalogados

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes inmuebles catalogados los siguientes grados de protección:

1. Integral

Su finalidad es la protección de la totalidad del bien o elemento catalogado en él incluidos. Se consideran con tal grado de protección los siguientes:

- a) Todos aquellos bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de Tijarafe. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.
- b) Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que sus características tipológicas y constructivas tienen en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

2. Ambiental

Su finalidad es proteger el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano característico.

3. Parcial

Su finalidad es proteger elementos específicos de los bienes inmuebles catalogados.

Artículo 9. Tipos de Intervención en los Bienes Inmuebles Catalogados

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, los catálogos determinarán las intervenciones permitidas en cada uno de los bienes inmuebles incluidos en el

- mismo.
2. Las intervenciones que se permitan en cada uno de los bienes inmuebles protegidos, irán en relación a las necesidades del uso a que sea destinado, cumpliendo con las condiciones y determinaciones que se establezcan o por este PGO o por la legislación que regule dichos usos y actividades.
 3. Las intervenciones deberán cumplir con las condiciones que a continuación se indican:

a) Intervenciones de conservación

Son obras de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberá respetarse íntegramente todas las características del edificio.

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación o reposición de carpintería y elementos decorativos, retejado, pintura y cambios de solados.

Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio.

La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, distorsión o transformación de los espacios preexistente.

b) Intervenciones de Restauración

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

En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

Las intervenciones de restauración requieren un estudio histórico artístico y/o arqueológico tendente a la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio y garantizar el mayor nivel de conocimiento sobre el edificio.

La restauración se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos. La reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, u por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio, catalogado en su caso.

La reparación de estos elementos deberá realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.

c) Intervenciones de Consolidación

Son intervenciones de consolidación las que tiene como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.

d) Intervenciones de Rehabilitación

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

Este tipo de intervención es predicable de las obras de reforma que suponen la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos que se proponen en el edificio.

Las obras de reforma no deberán suponer una transformación radical de los elementos catalogados, para lo cual no se podrá afectar las características estructurales existentes, ni alterar aquellos elementos definitorios de la arquitectura tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios y tejados que condicionaran las posibilidades de modificación interior. Las obras de reforma no podrán modificar la composición de los huecos (puertas y ventanas) en las fachadas así como los elementos o cuerpos volados (como balcones, miradores...). Tan sólo se permitirán la apertura de nuevos huecos en casos específicos y muy justificados siempre que no se altere o desvirtúe la composición y el ritmo de la fachada original.

e) Intervenciones de Remodelación

Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen. En relación al parámetro que modifique se han definido tres Intervenciones de remodelación con las condiciones siguientes:

1) Ampliación

En las obras de ampliación se permite el añadido a los ya existentes de nuevas dependencias y cuerpos, ocupando superficies de la parcela o unidad apta para edificación sin edificar hasta los límites que se establecen; o bien para las “tipologías edificatorias” de las manzanas donde se ubican, según los parámetros establecidos en el Título IV de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada o para las edificaciones en suelo rústico según los parámetros que se establecen en el Título VIII “*Régimen jurídico del suelo rústico*”, de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural, sin que ésta dé lugar a un mayor aprovechamiento edificatorio que el que corresponda. Se situarán de tal manera que no desvirtúen la tipología edificatoria originaria del edificio catalogado.

En cualquier caso las obras de ampliación no podrán superar las condiciones generales de edificabilidad, ocupación y posición establecidas en las “tipologías edificatorias” del presente PGO de las manzanas donde se ubiquen.

Los nuevos cuerpos edificatorios producto de las obras de ampliación deberán situarse adosados al bien catalogado, preferentemente, formando un solo cuerpo edificatorio, de tal manera que no desvirtúen la tipología edificatoria originaria del edificio catalogado. La altura vendrá determinada en cada una de las fichas del bien catalogado. Además, no se permitirán ni volados ni entrantes que formen terrazas cubiertas, permitiendo tan solo los balcones como cuerpos.

La cubierta de nuevos cuerpos edificatorios será inclinada a una, dos o cuatro aguas, acabada en teja cerámica, de características similares a la edificación que ha sido objeto de la catalogación siempre que ésta posea el citado elemento.

Se emplearán sistemas constructivos y materiales tradicionales, siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente, con lo que deberá buscar analogías formales.

Se prohíben materiales constructivos que puedan desvirtuar las características originarias del inmueble como por ejemplo carpintería de aluminio, tejas planas,...etc.

2) Remonta

Las obras de remonta suponen el crecimiento en altura sobre los edificios catalogados en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa.

Para ello la nueva planta que se añada deberá aprovechar el sistema estructural de paredes de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido sobre aquéllas, sin que ello suponga un aumento de la ocupación existente en la parcela. La altura libre de la citada planta tendrá la misma que la edificación catalogada.

En cualquier caso las obras de remonta no podrán superar las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas para las “tipologías edificatorias” de las manzanas donde se ubican.

En cuanto a los parámetros compositivos, los huecos de iluminación y ventilación que se ubiquen en la nueva planta deberán mantener la misma proporción y dimensión que los huecos situados en el inmueble catalogado. Además, no se permitirán ni volados ni entrantes que formen terrazas cubiertas, permitiendo como cuerpos volados tan solo los balcones.

La cubierta de la nueva planta será inclinada a una, dos o cuatro aguas, acabada en teja, de características similares a la edificación que ha sido objeto de la catalogación siempre que ésta posea el citado elemento.

Se emplearán sistemas constructivos convencionales y materiales tradicionales, siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con lo que deberá buscar analogías formales.

Se prohíben materiales constructivos que puedan desvirtuar las características originarias del inmueble como por ejemplo carpintería de aluminio, tejas planas,...etc.

3) Reestructuración

Las obras de reestructuración introducen alteraciones sustanciales del espacio interior de los edificios, modificando incluso las características estructurales y constructivas previas.

La reestructuración posibilita el vaciado total del edificio manteniendo la fachada que dé frente a la calle o espacio público, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes.

En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

Artículo 10. Régimen de Protección derivado de la Catalogación de Bienes

1. La Catalogación de un bien implica que éste queda sometido a las intervenciones y a los grados de protección permitidos en cada una de las fichas del catálogo, predicable de los inmuebles, espacios o conjuntos u análogos, y a sus entornos propios (parcela o unidad apta para la edificación o finca, según corresponda a suelo urbano o rural).
2. La catalogación de un bien implica la prohibición de ejecutar sobre éste toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, tales como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que expresamente se regule.
3. Los elementos existentes sobre bienes catalogados a que hace referencia el número anterior deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el Catálogo Arquitectónico del Municipio de Tijarafe, o desde la definitiva aprobación del PGO, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados expresamente.
4. La catalogación de un bien implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente PGO para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, excepciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

CAPITULO III. PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Artículo 11. Contenido del patrimonio etnográfico.

Integran el patrimonio etnográfico del municipio de Tijarafe los elementos arquitectónicos singulares, sin perjuicio de su catalogación, declaración o inventariado, y aquellos otros que por su funcionalidad histórica formen parte de la cultura popular vinculada a la producción económica, tales como portadas, caminos, acueductos, cantoneras, acequias u análogos. Estos bienes tendrán la consideración de *Bienes inmuebles de valor etnográfico* en el *Catálogo Arquitectónico del Municipio de Tijarafe*.

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

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

CAPITULO IV. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Artículo 12.

Contenido del patrimonio arqueológico

Integran el patrimonio arqueológico del municipio de Tijarafe los elementos arqueológicos singulares que sin perjuicio de su catalogación, declaración o inventariado, se encuentren recogidos en la Carta Arqueológica de Tijarafe realizada por la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Canarias, y que de este modo puedan quedar incluidas en el *Catálogo de protección del Municipio de Tijarafe*.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO I. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 13. Definición de usos

1. El presente Título tiene como objeto establecer las condiciones de implantación de los usos de conformidad con la ordenación pormenorizada del ámbito o sector establecidos en el PGO así como en los instrumentos de desarrollo de las mismas.

Artículo 14. Clasificación de los usos

A efectos de la aplicación de las condiciones de los usos reguladas en estas Normas, se clasifican los usos de la siguiente manera:

A. Clasificación de los Usos por su implantación

1. Se entiende por uso característico, aquel uso principal o inherente al suelo, unidad o ámbito donde se pretenda implantar y expresamente atribuida por el PGO.
2. Se entiende por uso permitido y autorizable aquel cuya implantación está permitida por el PGO.
3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el PGO y es contraria al uso característico.
4. Se entiende por uso provisional aquel uso con vocación temporal, y cuya finalidad es posibilitar el establecimiento futuro de los usos característicos, permitidos o autorizables, previstos por el planeamiento. El uso provisional implica construcciones e instalaciones realizadas con materiales fácilmente desmontables.
Se entiende por construcciones e instalaciones *fácilmente desmontables* las que reúnen las siguientes características:
 - a) Aquellas que precisen obras puntuales de cimentación, y que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
 - b) Las que estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulo, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
 - c) Las que se puedan montar y desmontar mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición alguna, y siendo fácilmente transportables el conjunto de sus elementos.

B. Clasificación de los usos por su interrelación con otros usos

1. Se entiende por uso alternativo aquél que el PGO considera que, en determinadas condiciones, puede sustituir en su totalidad al uso característico convirtiéndose en el principal.
2. Se entiende por uso compatible aquél que sea permitido y/o autorizable en régimen de compatibilidad respecto del uso característico o alternativo, en estricto respeto a la proporcionalidad establecida en la ordenación del presente PGO.
3. Se entiende por uso complementario aquél que siendo accesorio al uso característico, es permitido o autorizable mediante construcciones e instalaciones necesarias para su implantación y que coexisten con éstos, debiendo guardar estricta proporción con la superficie y características establecidas para los usos característicos, permitidos o autorizables.
4. Se entiende por uso exclusivo, aquél que resulta único en su implantación, ya sea el uso característico u otro uso alternativo.

C. Clasificación de los usos por su naturaleza

1. Se entiende por uso Público o abierto al público aquel uso con vocación pública, ya que es de índole colectiva o general, pudiendo estar destinada a un círculo indeterminado de personas.
Tendrá la consideración de uso público, independientemente de la propiedad pública o privada de los terrenos donde se ubica.
Además, tendrán la consideración de uso público los realizados o prestados por: las administraciones y entidades públicas, la gestión particular sobre bienes de dominio público como servicios públicos, los usos comunitarios, y los determinados por este PGO como de uso público, y que se determinan como Sistemas generales de conformidad a la importancia urbanística otorgada por este PGO en consonancia con las disposiciones legales que regulan tal figura.
2. Se entiende por Uso Privado aquel uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares, sin obligación de su apertura al público en general, independientemente de su titularidad, que generalmente será privada.

D. Clasificación y categoría de los usos por su función

1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos, y que constituyen los Usos Característicos del Suelo dentro de la estructura general. Se clasifican en:
 - a) Usos Residenciales
 - b) Usos Turísticos
 - c) Usos Primarios
 - d) Usos industriales y almacenaje
 - e) Usos Terciarios
 - f) Usos de Infraestructura
 - g) Usos Comunitarios

- h) Usos de Espacio Libre
- i) Usos Ocio-Recreativo
- j) Usos Medioambientales

2. A su vez los usos característicos se dividen en las siguientes categorías Usos Pormenorizados:

Clases o clasificación	Categorías
a) Usos Residenciales	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda - Residencia comunitaria
b) Usos Turísticos	<ul style="list-style-type: none"> - Establecimientos hoteleros - Apartamentos turísticos - Turismo rural - Campamentos de turismo
c) Usos Primarios	<ul style="list-style-type: none"> - Agrario (agrícola y ganadero) - Hidrológico - Cinegético - Extractivo minero - Forestal - Acuícola
d) Usos Industriales y almacenaje	<ul style="list-style-type: none"> - Producción Industrial - Taller artesanal doméstico y - Almacenes

Clases o clasificación	Categorías
e) Usos Terciarios	<ul style="list-style-type: none"> - Comercial - Hostelería y Restauración - Oficinas
f) Usos de Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> - Viaria y de Transporte - Hidráulica - Energía - Telecomunicaciones - Residuos
g) Usos Comunitarios	<ul style="list-style-type: none"> - Docente - Cultural - Sanitario - Asistencial - Deportivo - Administración Pública - Religioso - Otros Usos
h) Usos de Espacio Libre Público	<ul style="list-style-type: none"> - Parques Urbanos - Plazas y Parques Infantiles

i) Usos Ocio - Recreativo	<ul style="list-style-type: none"> - Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados - Esparcimiento y ocio en espacios adaptados - Esparcimiento y ocio en espacios edificados - Esparcimiento y ocio en complejos recreativos.
j) Usos Medioambientales	<ul style="list-style-type: none"> - Conservación medioambiental - Científicos sobre los recursos naturales - Educación ambiental

3. Los usos pormenorizados se dividen a su vez en subcategorías y tipos.
4. Con carácter excepcional y justificación suficiente, las figuras de planeamiento de desarrollo del presente PGO podrán establecer nuevos grupos de usos dentro de su ámbito si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos con anterioridad.

Articulo 15. Compatibilidad de usos

Cuando exista concurrencia de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en el presente Título, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito o sector donde se pretenda implantar.

Articulo 16. Condiciones generales de implantación de los usos

1. Sólo podrán implantarse los usos y las actividades que resulten admisibles, bien por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo en todo caso satisfacer las condiciones particulares que se establecen en esta Normativa Urbanísticas para el uso de que se trate.
2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este PGO, según lo dispuesto en la Normativa Urbanística y en el régimen jurídico de cada clase de suelo. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial, o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.
3. Para admitir la existencia de diferentes usos en una misma edificación o construcción éstos deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso característico como la que esté destinada a usos compatibles deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación en cada caso.
4. Las condiciones de implantación de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice, y por la legislación urbanística en su caso, con independencia del ámbito concreto donde se implante. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse como complementarias y/o supeditadas a las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular.

CAPITULO II. USO RESIDENCIAL

Articulo 17. Definición del uso residencial

El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas, tanto en zonas urbanas como rurales. Se considera parte del uso residencial el área libre privada de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquiera otro que pudiera disponerse, como el garaje-aparcamiento o análogos.

Articulo 18. Categorías del uso residencial

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares, en el uso residencial se distinguen las siguientes categorías:

- a) VIVIENDA
- b) RESIDENCIA COMUNITARIA

2. VIVIENDA: Se considera vivienda toda edificación con destino residencial permanente o temporal, promovida por persona física o jurídica, privada o pública, que reúna las condiciones de habitabilidad del Decreto 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, siendo la edificación un espacio compuesto por habitaciones o piezas habitables comunicadas interiormente.

Según sea la organización y/o disposición en la parcela se distinguen tres subcategorías:

- a) VIVIENDA UNIFAMILIAR: Cuando en una parcela o unidad apta para la edificación ésta se destina a vivienda no sometida a régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de que la misma comparta elementos de accesibilidad u otros con otras viviendas unifamiliares en este régimen.

Las citadas viviendas deben disponer de accesos independientes desde las vías de uso público, de manera individual o colectiva.

Se incluye como tal la agrupación de viviendas cuando en una parcela de gran superficie se construyen varias viviendas unifamiliares formando una agrupación donde existen elementos comunes a todas las edificaciones en régimen de propiedad horizontal, tales como zonas ajardinadas, accesos, etc..

- b) VIVIENDA COLECTIVA: Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una, o pudiera serles de aplicación la ley de propiedad horizontal.
- c) VIVIENDA RURAL: Cuando el uso residencial se realiza en viviendas unifamiliares con las características propias de la edificación en el medio rural.

3. Según el RÉGIMEN al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones se distinguen dos tipos:

- a) VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA: Cuando gozan de algún tipo de protección pública o precio final de venta limitado. Esto implicará su sujeción a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados del régimen de aplicación. La determinación de las parcelas o manzanas adscritas a este régimen se especificarán del siguiente modo: o bien directamente por este PGO en los Planos de Ordenación Pormenorizada con las siglas VPO; o mediante el planeamiento de desarrollo que determine su ordenación pormenorizada. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Art. 32.2.A.8 del TR Lotc-Enc, y en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- b) VIVIENDAS NO SOMETIDAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

4. USO RESIDENCIA COMUNITARIA: Cuando su uso se destina al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleo familiar.

Artículo 19. Condiciones del uso residencial

1. Todas las viviendas reunirán como mínimo las condiciones establecidas en el anexo del Decreto 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, o aquel que le sustituya, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.
2. Además de cumplir las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias en el Decreto antes citado, respecto a los garajes se ha de cumplir lo siguiente:
 - a) Se entiende como garaje los espacios con acceso directo desde la vía pública destinados al estacionamiento de vehículos de forma temporal. Será obligatorio el establecimiento de garaje en los edificios de nueva construcción.
 - b) A partir de la alineación oficial, en las travesías y calles de mayor tránsito rodado se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de cinco metros (5,00 m) de largo, como mínimo, con una pendiente del 5% como máximo.
 - c) El mínimo de plazas de garaje o aparcamiento será de una (1) por cada vivienda, más una (1) por cada cien cuadrados (100 m²) o fracción de superficie útil destinada a otros usos.
 - d) Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o patio, y al menos uno de los huecos recaerá en espacio libre público o privado o en las vías de uso público.
 - e) No podrán instalarse piezas habitables de una vivienda en posición de semisótano si no cumplen con las condiciones necesarias de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto 117/2006, quedando estas dependencias como complementarias al uso residencial.

3. Las condiciones de accesibilidad en las edificaciones de uso residencial cumplirán los requisitos establecidos en la Ley 8/1995, de 6 de abril, y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, u otras que las sustituyan.
4. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares.
5. En las parcelas que el planeamiento califique con uso característico residencial serán usos compatibles los usos que se determinen en cada una de las tipologías edificadorias.
6. El uso industrial y almacenaje, en los tipos en los que expresamente se permita en cada tipología edificatoria, serán compatible con el uso residencial siempre que no produzcan vibraciones molestas, humos ni malos olores, y el nivel sonoro provocado sea inferior a 45 dB(A), y sin perjuicio de la tramitación de licencia de apertura obligada como actividad molesta, siempre que la tipología edificatoria específica lo tolere.
7. No podrá establecerse en suelo residencial ningún establecimiento que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45dB, medido en escala A en cualquier punto de la vivienda más cercana, y en las condiciones de trabajo más desfavorable, con los huecos y ventanas abiertas tanto del establecimiento como de la vivienda.
8. No podrá establecerse en un edificio parcialmente destinado a vivienda ninguna actividad que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45dB(A) , medido en la misma forma anteriormente descrita.
9. Las actividades susceptibles de producir malos olores, polvo, humos y vibraciones no podrán establecerse en áreas residenciales si no adoptan las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario.
10. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que éste sea el característico. La regulación pormenorizada del planeamiento de desarrollo de este Plan General podrá establecer condiciones más restrictivas sobre la compatibilidad de los usos.

CAPITULO III. USOS TURÍSTICOS

Artículo 20. Definición del uso turístico

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación de actividades turísticas alojativas entendiendo que ejercen esta actividad todas aquellas empresas en que se preste un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.
2. Así mismo se incluye dentro del uso turístico todos los establecimientos y actividades determinados en el artículo 2 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, aunque debido a la naturaleza de su actividad y servicios que prestan se engloben, por este PGO, en otros usos.
3. El uso turístico y su ordenación en el término municipal de Tijarafe se regirá al amparo de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y del TR Lotc-Lenac, con las especificaciones y excepciones que se establecen en la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y en las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma que sean de aplicación al municipio de Tijarafe.

Artículo 21. Subcategorías o modalidades del uso turístico

1. La actividad turística alojativa en el término municipal de Tijarafe, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente PGO, sin perjuicio de las contempladas en la legislación sectorial que la regula, se puede desarrollar, en cuanto a las características o modalidades de la explotación y productos turísticos, en los siguientes grupos contemplados en el apartado 1, a) de la norma 10 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma:
 - a) Establecimientos Hoteleros
 - b) Establecimientos Extrahoteleros
 - c) Establecimientos de turismo rural
 - d) Campamentos de Turismo
2. Establecimientos Hoteleros:
Son aquellos establecimientos alojativos en la modalidad hotelera, de conformidad con el Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros. Los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes:
 - a) Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría, que será de tres o más estrellas. Ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento, además de reunir los requisitos

técnicos y de equipamiento establecidos en la presente ordenación.

- b) **Hotel–Apartamento:** El establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los Hoteles en el párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, fríos y calientes.
- c) **Hotel Familiar:** Regulado por el artículo 38 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.
- d) **Hotel Escuela:** Previsto en el artículo 68 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

3. Establecimientos Extrahoteleros o de Apartamentos Turísticos:

Son aquellos establecimientos alojativos en la modalidad de apartamentos turísticos y unidades alojativas asimiladas, de conformidad con el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, de Ordenación de Apartamentos Turísticos.

Los establecimientos extrahoteleros o de apartamentos turísticos se clasifican en los siguientes tipos:

- a) **Apartamentos:** La unidad alojativa con una clasificación de tres o más llaves que, integrada en un edificio con entrada común, se componga como mínimo de cocina, salón comedor, uno o más dormitorios, y uno o más cuartos de baño, dotadas cada una de las piezas de mobiliario, enseres y equipamiento. Dentro de este tipo, tendrá la consideración de "estudio" la unidad alojativa definida anteriormente en la que la cocina, el dormitorio y el salón comedor formen una misma pieza de uso conjunto.
- b) **Bungalow:** El alojamiento que, con una clasificación de tres o más llaves disponga, además de lo indicado en el párrafo anterior, de entradas independientes para cada una de las unidades alojativas, que podrán construirse en forma adosada, contando con zonas ajardinadas de uso privativo para los clientes.
- c) **Villa:** El alojamiento que, clasificado en cuatro ó cinco llaves, posea entrada independiente para cada unidad alojativa, que estará aislada y rodeada completamente de jardines, sin perjuicio de que dispongan de lo exigido para los apartamentos.

4. Establecimientos de Turismo Rural:

Son aquellos establecimientos alojativos que responden a la necesidad de potenciar los recursos naturales y socioculturales del medio rural canario potenciando la rehabilitación y reutilización de inmuebles de especiales características, contribuyendo de esta forma al mantenimiento y conservación del patrimonio arquitectónico de las distintas zonas rurales canarias y, excepcionalmente, de los núcleos urbanos de valor histórico–artístico, de conformidad con el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural, y de acuerdo a las condiciones y determinaciones contenidas en el artículo 7 de la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma.

Los establecimientos de alojamiento de Turismo rural se clasifican en las siguientes modalidades:

- a) **Casas Rurales:** Tendrán la consideración de casas rurales aquellas edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas, y en general las vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, localizadas preferentemente en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico–artístico, de conformidad con la legislación sectorial de Patrimonio Histórico, siempre que estén enclavadas en un entorno rural y no estén integradas en suelo declarado de uso turístico o con uso característico turístico.

Se incluyen como casas rurales las casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas tales como alpendres, cuartos de aperos, cuadras, colgadizos, pajares u otras de similar naturaleza, siempre que respondan a los conceptos tipológicos e histórico-artísticos definidos en el apartado anterior.

Estas construcciones deberán haber obtenido las preceptivas autorizaciones y licencias urbanísticas y medioambientales que permitan su destino para uso turístico alojativo, teniendo que estar debidamente acondicionadas conforme a las exigencias del Decreto regulador antes citado.

- b) **Hotel Rural:** Tendrán la consideración de hoteles rurales aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación, aunque puedan contar con unidades anexas interdependientes, que reúnan las condiciones tipológicas o histórico-artísticas definidas en el artículo 3.1 del Decreto 18/1985, cuya capacidad alojativa no supere veinte habitaciones dobles o individuales, y que presten los servicios previstos en el anexo I del Decreto anteriormente citado.

5. Tipos de Establecimientos según su capacidad alojativa.

Sin perjuicio de las actuaciones excepcionales reguladas por la legislación general sobre ordenación del territorio, las actividades turísticas alojativas autorizables en suelo rústico deberán adecuarse a una de las tipologías siguientes:

a) Establecimientos de Pequeña Dimensión:

Son aquellos establecimientos turísticos alojativos que responden a unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico, al amparo de la *Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, y con una capacidad alojativa máxima de cuarenta plazas (40 Pl).

Los establecimientos de Pequeña Dimensión a su vez se diferencian en:

- 1) Establecimientos de Turismo Rural: Plenamente sometidos a las exigencias de su normativa sectorial específica (Decreto 18/1998) descrita en el punto 4 de este artículo, en Casas Rurales y Hoteles Rurales.
- 2) Establecimientos turísticos de pequeña dimensión identificados con Rural: Sometidos a las exigencias de la normativa que regula los establecimientos de Turismo Rural (Decreto 18/1998), pero a los que se le dispensa de antigüedad de la edificación y limitación de la superficie construida de nueva planta, posibilitando su implantación en edificios de nueva construcción, en Casas Rurales y Hoteles Rurales.
- 3) Las edificaciones que se destinan a este tipo de establecimiento deberán responder a los conceptos tipológicos de la arquitectura tradicional del término municipal Tijarafe, aunque sean de nueva construcción, y de características similares a los bienes inmuebles de valor arquitectónico.
- 4) Establecimientos de pequeña dimensión en Apartamentos Turísticos: Sometidos a las exigencias de la normativa sectorial específica (Decreto 23/1989), en edificios existentes o de nueva construcción, con categoría mínima de cuatro llaves en cualquiera de los tipos (apartamentos, bungalows y villas) descritos en la citada normativa sectorial.
- 5) Establecimientos de pequeña dimensión en Hoteles y Hoteles Familiares: Sometidos a las exigencias de la normativa sectorial específica (Decreto 149/1986), en edificios existentes o de nueva construcción, con categoría mínima de tres estrellas.

b) Establecimientos de Media Dimensión:

Son aquellos establecimientos turísticos alojativos que responden a unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico, al amparo de la *Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, y con una capacidad alojativa entre cuarenta y una y doscientas plazas (41 a 200 Pl), en establecimientos en modalidad hotelera sometidos a las exigencias de la normativa sectorial específica (Decreto 149/1986), en edificios existentes o de nueva construcción, con categoría mínima de cuatro estrellas.

6. Campamentos de Turismo:

Es el espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal, con capacidad para más de diez personas que pretendan hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como residencia albergues móviles: tiendas de campaña, caravanas u otros elementos similares fácilmente transportables, de conformidad con el Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre Creación de Campamentos de Turismo (Campings)".

Artículo 22. Condiciones del uso turístico

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y con las limitaciones y condiciones que se establezcan en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en la legislación urbanística, en el Planeamiento Insular y, en su caso, en la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación, además de cumplir con lo establecido por este Plan General en cuanto a los espacios de admisibilidad determinados en los correspondientes planos de ordenación estructural.
2. Para que el uso turístico alojativo pueda implantarse deberá cumplir con las condiciones de infraestructura, servicios y estándares de densidad que se establecen en el presente PGO, con las condiciones y limitaciones establecidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma, dependiendo de que el desarrollo turístico que se pretenda instaurar sea turístico convencional o en unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico:
 - a) Desarrollo Turístico Convencional: No se clasifica ningún suelo en este PGO con la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico.
 - b) Desarrollo en unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico: Entendido como

- el uso turístico que este PGO autoriza o permite en determinadas categorías de suelo rústico, con las condiciones y limitaciones establecidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma.
3. Las unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico deberán cumplir en cualquier caso con las determinaciones de protección del paisaje establecidas en la norma 12.2 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma y con las medidas ambientales fijadas en las Normas urbanísticas de ordenación estructural del presente PGO.

CAPITULO IV. USOS PRIMARIOS

Articulo 23. Definición de usos primarios

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

Articulo 24. Categorías de los usos primarios

Según la naturaleza de las actividades que comprenden los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías:

1. Uso Agrario: El uso agrario comprende el conjunto de actividades destinadas al aprovechamiento económico agrícola y ganadero, distinguiéndose las siguientes subcategorías:
 - a) Uso Agrícola: Corresponde con las actuaciones e intervenciones encaminadas a la continuidad y establecimiento de la explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.
 - b) Uso Ganadero: Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales (explotación pecuaria), tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.
2. Uso hidrológico: Se incluye en este uso la captación y el almacenamiento de agua, así como la canalización de barrancos.
3. Usos Cinegéticos o de caza: Comprenden las actividades consistentes en buscar, perseguir, matar y cobrar animales silvestres. Este uso, si bien de marcado carácter recreativo así como adscribible a los usos medioambientales, se ha clasificado entre los primarios en razón de su importancia económica y productiva, que se puede incrementar en el futuro. La caza sólo puede ejercerse sobre animales que tengan calificación cinegética, y en el tiempo y forma en que se establezca en las normas vigentes y en el planeamiento específico. El ejercicio de este uso no implica autorización de ninguna intervención de transformación territorial asociada; por el contrario, su admisibilidad en un ámbito territorial concreto debe condicionarse a que, una vez finalizada, no permanezcan vestigios de la misma en el medio.
4. Uso Acuícola: Comprende el conjunto de actividades destinadas al cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales o plantas en un medio acuícola, tanto las que se realizan en artefactos móviles ubicados en el mar, como las realizadas en instalaciones especializadas, móviles o fijas, en tierra.

Articulo 25. Condiciones de los usos primarios

Las condiciones de admisibilidad, compatibilidad y complementariedad de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en esta Normativa Urbanística según la clase y categoría de suelo y el uso específico en el que se desarrolle, así como de las determinaciones que establezca el planeamiento insular, el planeamiento territorial, además de cumplir con lo establecido por este Plan General en cuanto a los espacios de admisibilidad determinados en los correspondientes planos de ordenación estructural.

Articulo 26. Condiciones y Tipos del uso agrícola

1. Sin perjuicio de las especificidades de cada categoría y de la legislación vigente de ámbito supramunicipal que sea de aplicación, se permiten los cultivos agrícolas intensivos (plátanos, tomates, flor cortada, plantas ornamentales, frutales, cultivos tropicales, etc.), en régimen de regadío o secano, normalmente orientados a la exportación.
2. La división del uso agrícola en tipos específicos se realiza desde la óptica de su relación con el territorio,

- por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso.
- a) Mantenimiento y/o restablecimiento de la explotación en campos de cultivos: agrupa las intervenciones necesarias para asegurar la continuidad y/o establecimiento de la productividad de los campos de cultivo existentes.
 - b) Puesta en cultivo de terrenos no cultivados: agrupa el conjunto de intervenciones destinadas a la conversión de un terreno no apto para el cultivo en uno susceptible de aprovechamiento agrícola además de la continuidad y/o restablecimiento de la productividad de los campos de cultivo existentes.
3. Las intervenciones de transformación del terreno derivadas del uso agrícola podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la isla para garantizar las labores orientadas al aprovechamiento de los campos de cultivo (el labrado, la plantación, el abonado, el riego y la recolección del producto), por lo que las actividades, construcciones e instalaciones permitidas en esta categoría de uso incluyen:
- a) Movimientos de tierra: Desbroce, abancalamientos, rellenos de tierras, sorriba, explanación.
 - b) Instalaciones e infraestructuras: Muros de contención, cerramiento de fincas, vallados y muros cortavientos, invernaderos, red de distribución de agua para el riego (acequias, cantoneras, abrebaideros y nuevas conducciones para el riego) estanques, depósitos de aguas, aljibes, balsas, pozos, etc., red de saneamiento, red de suministro de Energía: aerogeneradores, paneles solares, estación transformadora, etc., así como instalaciones para el tratamiento de residuos y red viaria.
 - c) Construcciones: Cuartos de aperos y de instalaciones de riego, almacenes agrícolas y de empaquetado de plátanos, otras frutas y hortalizas, almacenes de empaquetado para otras frutas y hortalizas en general, y construcciones e instalaciones de uso y producción agraria.
4. Los movimientos de tierra se definen de la siguiente manera:
- a) Desbroce: remoción de la cobertura vegetal de un terreno para su posterior puesta en cultivo.
 - b) Abancalamiento: conjunto de prácticas agrícolas en laderas destinadas a la creación de campos de cultivo en terrazas. Supone superar las limitaciones que impone la pendiente, rompiendo el perfil de ladera mediante el aterrazamiento y construcción de muros de contención en los frentes de las bermas resultantes.
 - c) Relleno de tierras: práctica consistente en el vertido de tierra vegetal en depresiones no naturales del terreno con objeto de proceder a la regularización morfológica de un sector previamente alterado.
 - d) Sorriba: práctica consistente en el aporte de tierras a un terreno de cultivo con el objeto de aumentar su fertilidad.
 - e) Explanación: práctica que implica la regularización morfológica de un terreno mediante su allanado o nivelación horizontal, en dimensión superior a la propia de las terrazas agrícolas.
5. Se tendrá en cuenta, lo dispuesto en la Ley 11/1990, de trece de julio, de prevención de impacto, referente a la actividad agrícola sujetos a evaluación de impacto ecológico y ambiental.
6. Se permitirán, previa autorización pertinente, las intervenciones de transformación del terreno, las construcciones e instalaciones derivadas de esta actividad que vengan especificadas en el Régimen Jurídico del Suelo dónde se emplacen.
7. Las explanaciones no podrán producir desniveles mayores de tres (3,00) metros respecto a las rasantes naturales del terreno. De ser necesaria la realización de explanaciones escalonadas, las bermas resultantes no podrán superar los trescientos metros (300mts.) de largo ni los cien metros (100mts.) de ancho. Siempre que las explanaciones afecten a terrenos con morfología de vaguada, deberán dar adecuada solución a la tendencia natural de las aguas a concentrarse en esos puntos. Si esto sucediera se deberá acondicionar el fondo de la vaguada, mediante la técnica que resulte más adecuada, para conformar un cauce que soporte el fenómeno.
8. El acopio de tierra para rellenos deberá realizarse en lugares próximos al área de regularización morfológica, debiéndose extraer, en lo posible, de los promontorios o resaltes topográficos cuya eliminación pueda favorecer la regularización morfológica dentro de la propia zona de actuación.
9. Las Actividades, construcciones e instalaciones inherentes al uso y producción agrícola, tales como cuartos de apero, almacenes agrícolas, muros de contención, etc., se ajustarán a las determinaciones relativas al artículo de las “*Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico*” de la Normativa urbanística de la Ordenación Estructural.
10. Podrán autorizarse los usos y servicios complementarios al uso agrícola que estén relacionados con la propia actividad o que estén reconocidos como compatibles en la legislación urbanística o

sectorial de aplicación, siendo admisibles específicamente los siguientes:

- OFICINAS Y LABORATORIOS: Se podrá disponer de un edificio destinado a despachos, oficinas, laboratorios, etc., y en general todos los que estén directamente relacionados con el funcionamiento de la actividad agrícola que se desarrolle.
- ZONA DE EXPOSICIÓN Y VENTA: Se podrá disponer de una zona dedicada a la exposición y venta de los productos que se generen. Esta superficie no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie dedicada al uso secundario.
- INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA: Cuando se prevea incorporar placas solares, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades de abastecimiento de agua caliente propias de la actividad que se desarrolle, o bien como instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica autorizables según la legislación vigente.

Artículo 27. Condiciones y Tipos del uso ganadero

1. Se permiten los aprovechamientos ganaderos en aquellas categorías en las que se especifique, en las condiciones reguladas en el *Régimen Jurídico del Suelo Rústico* y en la legislación sectorial aplicable y normativa reguladora de las actividades clasificadas.
2. Pueden incluirse en las explotaciones ganaderas aquellas especies consideradas como bovino, ovino, caprino, porcino, caballar, avícola, cúnica y otros.
3. El régimen de explotación de la actividad ganadera se divide en los siguientes tipos, según sea el número de Unidades de Ganado Mayor (UGM) en el caso de animales de tipo bovino, ovino, caprino y caballar; según el número de cabezas de ganado en el caso de animales de tipo avícola y cúnica; o según el número de cabezas de madres parideras en el caso de animales de tipo porcino:
 - a) Ganadería estabulada familiar, en la que el número máximo de UGM y de cabezas de madres parideras para que se dé una explotación ganadera familiar se establece en:
 - 1) Si la cabaña es sólo de bovino el número de UGM debe ser inferior o igual a tres (3).
 - 2) Si la cabaña es sólo de porcino el número de cabezas de madres parideras debe ser inferior o igual a cinco (5).
 - 3) Si la cabaña es de bovino y porcino, la suma del doble del número de cabezas de madres parideras (para ganado porcino) y de UGM debe ser inferior o igual a diez (10).
 - b) Ganadería estabulada artesanal. El número máximo de UGM y de cabezas de madres parideras para que se dé una explotación ganadera artesanal se establece en:
 - 1) Si la cabaña es sólo de bovino el número de UGM debe ser superior a tres (3) e inferior o igual a veinticinco (25).
 - 2) Si la cabaña es sólo de porcino el número de cabezas de madres parideras debe ser superior a cinco (5) e inferior o igual a cuarenta (40).
 - 3) Si la cabaña es de bovino y porcino, la suma del doble del número de cabezas de madres parideras (para ganado porcino) y de UGM debe ser superior a diez (10) e inferior o igual a cuarenta (40).
 - c) Ganadería estabulada industrial. El número máximo de UGM y de cabezas de madres parideras para que se dé una explotación ganadera industrial se establece en:
 - 1) Si la cabaña es sólo de bovino el número de UGM cabezas debe ser superior a veinticinco (25).
 - 2) Si la cabaña es sólo de porcino el número de cabezas de madres parideras debe ser superior a cuarenta (40).
 - 3) Si la cabaña es de bovino y porcino, la suma del doble del número de cabezas de madres parideras (para ganado porcino) y de UGM debe ser superior a cuarenta (40).
- Para el resto de las cabañas que se incluyen en el uso ganadero, el desarrollo de la explotación ganadera y su ubicación en alguno de los tipos especificados irá en función de lo que determine la legislación sectorial aplicable, la normativa reguladora de las actividades clasificadas, así como el órgano competente en la materia.
4. Se incluyen también en este uso el aprovechamiento apícola mediante la recolección de miel, consistente en la colocación de colmenas para la misma. Esta actividad se desarrollará en un radio no inferior a 500 metros de un suelo clasificado como urbano o rústico de asentamientos.
5. Las actividades, construcciones e instalaciones permitidas en este uso incluyen:
 - a) Movimientos de tierra: Relleno, explanación y abancalamiento.
 - b) Instalaciones e infraestructuras: Cerramientos de finca, muros de contención, corrales, rediles y cobertizos, red de abastecimiento de agua: estanques, depósitos, aljibes, pozos, balsas, conducciones de agua, etc., además de red de saneamiento, red de suministro de energía: aerogeneradores, paneles solares, estación transformadora, etc., instalaciones para el tratamiento de residuos y red viaria.

- c) Edificaciones: Establecimientos para la ganadería estabulada (alpendres, establos, cuadras, criaderos de animales, etc.) y construcciones e instalaciones de uso y producción agraria.
6. Se tendrá en cuenta, lo dispuesto en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de prevención de impacto, referente a la actividad ganadera o de explotaciones pecuarias sujetos a evaluación de impacto ecológico y ambiental.
 7. La autorización de implantación de este tipo de construcción estará supeditada a la vinculación de un terreno suficiente, a juicio del organismo competente; a estar incluido el solicitante en el Registro Ganadero; y a garantizar el tratamiento y eliminación de residuos, así como la eliminación de cadáveres, con las suficientes garantías sanitarias y de evitar la contaminación medioambiental.
 8. La autorización de las actuales y nuevas explotaciones ganaderas incluyen la obligación, por parte del propietario o arrendatario, de mantener en un óptimo estado de mantenimiento de los animales y de conservación y mantenimiento de las instalaciones, evitándose cualquier impacto que no se considere necesario en el desarrollo de la actividad, poniendo especial atención a la incidencia del pastoreo sobre la vegetación y el deterioro de las instalaciones de estabulado y vallados de la finca.
 9. Se permitirán, previa autorización pertinente, las intervenciones de transformación del terreno y las construcciones e instalaciones derivadas de esta actividad que vengan especificadas en el Régimen Jurídico del Suelo dónde se emplacen. Se consideran intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas las que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto de explotación.
 10. Las Construcciones e instalaciones inherentes al uso y producción ganadera, tales como granjas, alpendres, establos, cuadras, cobertizos, criaderos de animales etc., debiéndose ajustar a las determinaciones relativas al artículo de las “*Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico*” de la Normativa de Ordenación Estructural.

Artículo 28. Condiciones del uso cinegético

El uso cinegético o caza podrá llevarse a cabo siempre y cuando las áreas se encuentren incluidas en alguno de los tipos permisibles definidos en la legislación vigente.

Artículo 29. Condiciones del uso acuícola

La actividad de acuicultura en tierra, junto con las construcciones e instalaciones fijas necesarias para su desarrollo, situadas en zonas litorales o en el interior, se permitirá en aquellos suelos donde esta normativa lo autorice.

Las construcciones e instalaciones del uso acuícola deberán ser proporcionales y precisas al desarrollo de la actividad que se pretenda implantar.

CAPITULO V. USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE

Artículo 30. Definición del Uso Industrial y almacenaje

1. Es el uso que desarrolla las actividades y operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos.

Artículo 31. Categorías del Uso Industrial y almacenaje

1. El uso industrial y de almacenaje se divide en los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Uso de Producción industrial
 - b) Uso de Taller artesanal y doméstico
 - c) Uso de almacenes
2. El Uso de Producción Industrial, a su vez, se divide en los siguientes:
 - a) Industria vinculada a los usos primarios: Es aquélla que transforma y prepara para el consumo bienes derivados de la producción primaria del entorno. Estas industrias deberán estar ubicadas preferiblemente en ámbitos o parcelas ordenadas por este PGO cuyo uso característico sea el industrial, aunque excepcionalmente, debido a la naturaleza del bien a transformar, se podrá ubicar en ámbitos o unidades aptas para la edificación cuyo uso característico sea el primario en las condiciones de compatibilidad que para ello establezca.
 - b) Industria ligera o pequeña: Es aquélla que se ubica en locales cuya superficie no excede de doscientos metros cuadrados (200m²), ni su potencia total instalada de quince (15) CV de fuerza motriz, y tenga acceso de vehículos de peso total (incluida carga inferior) a seis (6) Tm. Deberán situarse en calles de ancho mínimo de diez metros (10,00mts.), deberán contar con zona de carga y descarga, y la actividad no deberá estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio.
 - c) Industria media y talleres de automoción: Es la que cuenta con una superficie de local entre doscientos metros cuadrados (200m²) y setecientos cincuenta metros cuadrados (750m²), una potencia total instalada entre quince (15) CV y cincuenta (50) CV de fuerza motriz. Se divide en los siguientes tipos:

- **Industria media:** Es aquella que cuenta con acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre seis (6) y diez (10)Tm., y cuenta con zona de carga y descarga dentro del local. Deberá situarse en calles de ancho superior a diez metros (10,00mts.).
 - **Talleres de automoción:** Es aquella cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales y ciclomotores, y que sin ser una actividad propiamente de transformación sí necesitan una superficie considerable para la ubicación de vehículos a reparar.
- d) **Industria pesada:** La que cuenta con local de superficie superior a setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²), con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV, y acceso de vehículos de peso total (incluida la carga superior) a diez (10)Tm. Deberán situarse en calles de ancho superior a quince metros (15,00mts.) y contar en el interior de la parcela con zona de carga y descarga.
3. **Uso de taller artesanal y doméstico:** Se corresponde con la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. Se incluyen dentro de esta categoría los talleres cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de artículos personales y artículos de uso doméstico, así como las actividades propias del uso industrial desarrolladas en la vivienda particular de su titular. El uso de taller artesanal y doméstico se divide en las siguientes subcategorías:
- a) **Taller doméstico:** Cuando la función principal de la actividad sea la reparación de artículos personales y artículos de uso doméstico. No podrán producir un nivel sonoro superior al exigido por la normativa sectorial de aplicación. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas de los edificios si el uso característico del mismo es el de vivienda, o en cualquier planta si el uso de la zona y/o tipología edificatoria lo permite.
 - b) **Taller Artesanal:** Cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que por sus características y maquinaria a utilizar pueda realizarse de forma artesanal, en algunas de las piezas de la vivienda particular de su titular.
- Los usos de Industria doméstica o artesanal tendrán una superficie máxima de doscientos metros cuadrados (200m²) metros cuadrados, entendiéndose incluidos en el grupo de producción industrial si superan este límite, en cuyo caso se considerará como uso prohibido si no se permite el uso de producción industrial.
4. El **Uso de almacén**, a su vez, se divide en los siguientes subcategorías:
- a) **Almacenes I:** Pequeños almacenes de hasta doscientos metros cuadrados (200m²) de superficie de local sin vinculación a actividades comerciales, en bajos o sótanos de edificios. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.
 - b) **Almacenes II:** Almacenes de hasta doscientos metros cuadrados (200m²) de superficie de local, en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. No podrán almacenarse productos de los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
 - c) **Almacenes III:** Almacenes de superficie de venta al mayor o distribución superior a doscientos metros cuadrados (200m²). Contarán con zona de carga y descarga.
- Se ha excluido de este Uso Almacén los vinculados a las actividades agrarias denominados almacenes agrícolas y almacenes de empaquetados de plátanos regulados en el Artículo 56 “*Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en suelo rústico*” de la normativa urbanística de Ordenación Estructural.
5. La superficie que ocupa un uso industrial y almacenaje viene fijada por la suma de las superficies útiles de todos los espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente del área donde se desarrolla la actividad industrial.

Artículo 32. Condiciones del Uso Industrial y almacenaje

1. Con carácter general los usos de producción industrial en las subcategorías de industria media y pesada sólo podrán implantarse en las parcelas y ámbitos de ordenación en que se defina aquél como uso característico por este PGO, incluyéndose expresamente a los talleres de automoción dentro de la obligación de implantarse solamente en las referidas parcelas y ámbitos de ordenación. El uso industrial o de almacén de cualquier otra categoría o tipo, en aquellos casos en que su uso sea compatible con otros, deberán localizarse en planta baja, a excepción de lo especificado en los artículos

anteriores, o en la propia tipología edificatoria.

2. En ámbitos de ordenación con uso distinto al industrial o almacén, cualquier nueva edificación o construcción destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de tres centímetros (3,00cms.) a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico, como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes si fuera necesario por las características tipológicas de la edificación.
3. Con carácter general, y salvo excepciones establecidas en el PGO, las industrias medias y pesadas sólo se admiten en el interior de los ámbitos y parcelas delimitadas como uso industrial por este PGO.
4. Todo uso industrial admite como compatible otro uso industrial de la misma subcategoría y/o tipo o inferior.
5. De entre las definidas como compatibles en su respectivo ámbito de ordenación, serán condiciones indispensables para autorizar el funcionamiento de un uso industrial el que la actividad industrial a instalar cumpla las ordenanzas municipales de protección sobre el medio ambiente urbano. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza el mínimo nivel de compatibilidad.

Artículo 33. Usos y servicios complementarios al Uso Industrial y almacenaje

ASEOS: Los locales de producción industrial media y pesada y de Almacén III dispondrán de aseos independientes para los dos性os, y contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.

APARCAMIENTOS: Los locales de producción industrial media y pesada dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada doscientos metros cuadrados (200m^2) de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos. Los locales de almacenaje deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia. Los locales de artesanía y talleres reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien metros cuadrados construidos (100m^2), admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial. Los aparcamientos públicos que formen parte de la infraestructura viaria deberán estar provistos de un árbol en alcorque por cada tres plazas como mínimo.

ZONA DE CARGA Y DESCARGA: Por cada quinientos metros cuadrados (500 m^2) de superficie techada, la parcela industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de las misma, dentro del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

EDIFICIO ADMINISTRATIVO: Se podrá disponer de un edificio destinado a despachos, oficinas, laboratorios, etc., y en general todos los que administrativamente estén directamente relacionados con este uso.

ZONA DE EXPOSICIÓN Y VENTA: Se podrá disponer de una zona dedicada a la exposición y venta de los productos que se almacenen o generen. Esta superficie no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie dedicada al uso secundario.

INSTALACIONES ENERGÉTICAS: Cuando se prevea incorporar placas solares, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades de abastecimiento de agua caliente propias de la actividad que se desarrolle o bien como instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica autorizables según la legislación vigente.

Artículo 34. Gestión de los Residuos generados por el Uso Industrial

Los residuos que genere el uso industrial deberán ser debidamente gestionados, bien directamente o mediante un gestor autorizado de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias ya que, por sus características no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario, debiendo atenderse en cualquier caso las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma que resulten aplicables.

CAPITULO VI. USOS TERCIARIOS

Artículo 35. Definición y categorías

1. El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como son el alojamiento turístico temporal con fines vacacionales, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.
2. Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Comercial: Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.

- b) **Hostelería y Restauración:** Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.
- c) **Oficinas:** Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

SECCION 1º. Uso Comercial

Articulo 36. Definición del uso Comercial

1. Se entiende por uso Comercial las actividades de venta al pormenor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos, formando también parte de los usos comerciales los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y no se engloban dentro del grupo de oficinas (por ejemplo, peluquerías, revelado de fotografías, locales para alquiler de enseres domésticos, bienes muebles, vehículos, etc.), y cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios susceptibles de tráfico comercial.
2. El uso comercial deberá cumplir con las determinaciones que este PGO establece y con la legislación sectorial que regula esta actividad.

Articulo 37. Subcategorías del uso comercial

1. A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de comercio, se distinguen las siguientes Subcategorías:
 - a) **Puesto de venta:** Se corresponde con instalaciones o puestos fácilmente desmontables y de pequeña superficie, transportables o móviles, que se sitúan en espacios públicos o solares. La superficie máxima será de veinte metros cuadrados (20m²).
 - b) **Local Comercial:** Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos formados por un único punto de venta o actividad empresarial independiente, situado en el interior de una edificación, ya sea en exclusividad o en compatibilidad con otros usos, y cuya superficie de venta no supere los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²).
 - c) **Centro Comercial:** Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos integrados por un conjunto de puntos de ventas situados en el interior de un mismo recinto con accesos, distribución e instalaciones comunes, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial independiente, así como actividades de ocio y restauración.
 - d) **Mercadillos:** Si la actividad comercial tiene lugar en aquellas superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan - normalmente con periodicidad previamente establecida- puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.
 - e) **Centros de Abastecimientos:** Edificación unitaria de titularidad pública o privada en cuyo interior se instalan puestos de venta, tanto fijos como desmontables y/o de carácter no permanente, para la venta minorista. En esta clase no se establece límite dimensional de superficie total de venta, pero al menos el 70% de ésta debe estar dedicada a bienes alimenticios y ningún puesto individual puede tener superficie de venta mayor a veinte metros cuadrados (20m²). Los centros de abastecimiento o mercados de abastos donde se almacenan y distribuyen aquellos elementos y otros productos básicos, a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, estarán bajo la titularidad y control de la Administración Pública. Los mercados, además de lo establecido en esta Normativa Urbanística, cumplirán las condiciones que para los mismos establezca dicha administración pública.
 - f) **Grandes Superficies Comerciales:** Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial e independiente, y alcanzan dimensiones de superficie de venta superiores a setecientos cincuenta metros cuadrados (750m²). La instalación de grandes superficies comerciales quedará supeditada a la verificación y control de los impactos que pueda producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente en el entorno.
2. Se entiende por superficie de venta la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente, o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y prestación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas, y la zona entre estas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate. De la superficie de venta es excluyen expresamente las

superficies destinadas a oficina, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Artículo 38. Condiciones del uso comercial

1. El puesto de venta no será nunca un uso característico en una parcela, pudiéndose regular como uso permitido o complementario de los espacios públicos y de la red viaria. El PGO o, en su caso, el planeamiento de desarrollo, concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios. Como norma general, la instalación de kioscos será mediante concesión municipal y previa licencia.
2. Cuando sea un uso permitido respecto de otro característico, el local comercial deberá tener su propio acceso independiente y directo desde la vía pública o espacio libre. Deberá instalarse y tener acceso en planta baja. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente, admitiéndose como plantas complementarias la de semisótano y sótano, siempre y cuando su uso sea exclusivo para almacenamiento, quedando expresamente excluida la actividad de venta.
3. Los centros comerciales podrán situarse en parcelas con uso característico o como uso permitido respecto de otro característico. En este último caso cumplirán las mismas condiciones de instalación anteriores, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber puntos de venta en planta distinta de la baja, con acceso por circulación interior. Para que el uso de centro comercial se pueda implantar, además de ser un uso permitido deberá dar a plazas o espacios libres, o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario.
4. Los recorridos públicos en los establecimientos comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m). Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.
5. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos metros cuadrados (500m²), o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

Artículo 39. Usos y servicios complementarios al uso comercial

1. ASEOS: Todo establecimiento con uso comercial deberá contar como mínimo con un aseo, en proporción de uno por cada doscientos metros cuadrados (200m²) o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien metros cuadrados (100m²), se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.
Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.
2. APARCAMIENTOS Y ORDENACIÓN DE LA CARGA Y LA DESCARGA. Se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro del edificio por cada cien metros cuadrados (100m²) de superficie de venta en los centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75m²) de superficie de venta dentro del edificio o de la parcela donde se ubique.
Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil metros cuadrados (1.000m²), para las operaciones de carga y descarga dentro del local se habrá de disponer de una dársena con altura libre mínima de tres metros con cuarenta centímetros (3,40 mts.), con una superficie de dimensión mínima siete metros (7,00mts.) de longitud y cuatro metros (4,00mts.) de ancho.
En los mercados de abasto se habrá de prever al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie de venta. Los mercados de abastos dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de tres metros (3,00 m) y con una superficie de dimensión mínima siete metros (7,00mts.) de longitud y cuatro metros (4,00mts.) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
3. ALMACENAJE DE PRODUCTOS ALIMENTARIOS: Los establecimientos de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinado a estas mercancías, y no menor de tres metros cuadrados (3,00m²), que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

SECCION 2º. Hostelería y Restauración

Artículo 40. Definición del uso de Hostelería y Restauración

1. Se adscriben a la categoría de hostelería y restauración aquellos establecimientos públicos en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas, mediante precio, para ser consumidas en su interior o exterior al aire libre por el público.

Artículo 41. Subcategorías del uso de hostelería y restauración

1. A los efectos de la concreción de condiciones particulares en el espacio, dentro del uso característico de hostelería y restauración, se distinguen las siguientes subcategorías:
 - a) Kioscos y Terrazas: Cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables. Se situarán preferentemente en espacios públicos. La superficie máxima construida para los Kioscos será de veinte metros cuadrados (20m²) donde se situarán, además, los servicios e instalaciones complementarias al uso; y la superficie máxima de suelo destinada a terrazas será de cien metros cuadrados (100m²). Las terrazas podrán ser techadas o al aire libre, pero no podrán estar cerradas por los laterales, a excepción de elementos de protección o aislamiento. Estas instalaciones tienen la naturaleza de establecimientos de servicios de escasa dimensión, según lo descrito en el artículo 67.5.b) del TR Lotc-Lenac.
 - b) Bares y Cafeterías: Establecimientos que mediante precio, además de helados, batidos, refrescos, infusiones y bebidas en general, sirven al público platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha para refrigerio rápido, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora, dentro de las que permanezca abierto el establecimiento.
 - c) Restaurantes: Establecimientos que sirven al público, mediante precio, comidas y bebidas, para ser consumidas en el mismo local.

Artículo 42. Condiciones del uso de hostelería y restauración

1. Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
2. La situación dentro de la edificación de los establecimientos destinados a bares, cafeterías y restaurantes, cuando sea un uso permitido respecto de otro característico residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso común a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
3. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes.

SECCION 3º. Oficinas**Artículo 43. Definición del uso de oficinas**

1. Se adscriben al uso de oficinas los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios que con tales fines que se integren en otro uso característico del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos, industriales, etc.); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría de usos comunitarios correspondiente.

Artículo 44. Subcategorías del uso de oficinas

1. A efectos de la concreción de las condiciones particulares en el espacio, dentro del uso característico de oficinas se distinguen las siguientes subcategorías:
 - a) Oficinas Privadas: Cuando es una entidad privada la que presta el servicio y genera una afluencia continuada de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. La superficie de trabajo, incluyendo la de estancia del público, no superará los setecientos cincuenta metros cuadrados (750m²).
 - b) Despachos Profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor doscientos metros cuadrados (200m²), que no generan una afluencia continuada de público. Dentro de esta subcategoría se incluyen, entre otros, las consultas médicas privadas y veterinarios.

Artículo 45. Condiciones del uso de oficinas

1. Las oficinas privadas, cuando se permita este uso en edificios con uso característico residencial, se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas, y el acceso a las mismas será independiente del de las viviendas.
2. Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el treinta y cinco por ciento (35%) del total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección. Para el caso específico de una consulta veterinaria se situará en planta baja y con acceso

- directo desde la vía o espacio público, con entrada independiente respecto al uso característico.
3. Todos los accesos a las oficinas privadas desde los espacios de utilización por el público tendrán una anchura mínima de un metro y treinta centímetros (1,30mts.). La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochenta y dos centímetros y cinco milímetros (82,5 cms.).
 4. La altura libre mínima de suelo a techo de las oficinas privadas será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.) en toda la superficie de acceso público, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.
 5. Los locales de oficina privada dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.
 6. La luz y ventilación de las oficinas privadas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial. Los patios tendrán una superficie mínima de nueve metros cuadrados (9,00m²), y deberá poder inscribirse un círculo de tres metros (3,00mts.) de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a doceavo (1/12) de la que tenga la planta de la oficina privada, y no distar más quince (15,00mts.) metros de cualquier punto del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

CAPITULO VII. USOS DE INFRAESTRUCTURAS Artículo

46. Definición del uso de infraestructura

El uso de infraestructura es de carácter público, comprensivo de construcciones e instalaciones para la prestación de servicios públicos, que pueden conllevar actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente, necesarias para su ejecución y/o mantenimiento de las obras o prestación del servicio.

Artículo 47. Categorías de las infraestructuras

Dentro del uso de infraestructuras se distinguen las siguientes categorías:

- Infraestructura Viaria y de Transporte
- Infraestructura Hidráulica, en la que se incluye la de saneamiento y abastecimiento
- Infraestructura de Energía
- Infraestructura de Telecomunicaciones
- Infraestructura de Residuos

Artículo 48. Condiciones del uso de infraestructuras

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse contando con la prioridad absoluta de la minimización de los impactos medioambientales. A tal efecto, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio, y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

Artículo 49. Subcategorías y condiciones del uso de Infraestructura Viaria y de Transporte

1. Comprende los espacios construidos o habilitados para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de los usos del territorio. Forman parte de esta categoría el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.), las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario y sus áreas ajardinadas.
2. Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red viaria, y los niveles y titularidad derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir, las siguientes:
 - a) Carreteras: Viario supralocal.

- b) Viario Local o Municipal.
3. Las carreteras (Viario supralocal) existentes en el municipio son de interés insular definidas como:
- CARRETERAS DE INTERÉS INSULAR: vías públicas para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo la categoría correspondiente de la legislación canaria de carreteras como “*carretera convencional o resto de la red*”.
- Estas carreteras a su paso por los núcleos de población (suelo Urbano) tendrán la consideración de tramos urbanos o Travesías, situando la línea de edificación a una distancia inferior a la establecida en suelo rústico para cada una de ellas, según se determina en la Ley de Carreteras de Canarias y de conformidad con lo determinado en los Planos de Ordenación Estructural relativo a “Síntesis de la Ordenación” y en los Planos de Ordenación Pormenorizada relativo a “Alineaciones y rasantes”.
4. El viario local o municipal se divide en los siguientes tipos:
- VÍAS URBANAS ESTRUCTURANTES: Vías públicas que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan o por su mayor dimensión o por su capacidad de tráfico o por ambas, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población y no podrá ser inferior a diez metros (10,00mts.).
 - CALLES URBANAS: Vías públicas cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de la ordenación pormenorizada de un núcleo de población. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población y para las de nueva ejecución no podrá ser inferior a ocho metros (8,00mts.).
 - RODONALES: Vías públicas de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para uso preferente de peatones, en las que se permite la circulación de vehículos de motor o de tránsito rodado. Dada la dualidad de uso de esta infraestructura viaria, los materiales de construcción y acabados del pavimento deben favorecer el tránsito peatonal por encima del rodado, utilizando pavimentos discontinuos (como adoquines, hormigón prensado, graba) que reduzcan la velocidad de los vehículos, por ello se prohíbe los materiales tipo asfalto u hormigón. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población.
 - PEATONALES: Vías públicas de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente de peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a períodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población.
 - CAMINOS RURALES: vías públicas que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación de vehículos controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organiza la accesibilidad a los usos rústicos permitidos. Los caminos rurales podrán ser estructurantes si comunican entre sí núcleos de población o elementos fundamentales para la organización del modelo.
 - PISTAS: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de cinco metros (5,00mts.), cuya función es configurar la red secundaria de accesibilidad a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.
 - SENDEROS: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.
5. Las áreas ajardinadas comprenden los espacios intersticiales de acompañamiento del viario mejorando la imagen ambiental del viario. Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve. Las áreas ajardinadas vienen determinadas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
6. Los aparcamientos públicos (P) son espacios con acceso directo desde la vía pública en parcelas adaptadas, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, sin restricciones en cuanto al uso de los mismos.

Artículo 50. Condiciones particulares para el uso de infraestructura viaria

- El plano de fachada de la edificación en los tramos urbanos o travesías de carreteras se situará sobre la línea de edificación indicada en los Planos de Ordenación Pormenorizada, aunque no coincida con la determinada en las “condiciones de posición de la edificación” de la tipología edificatoria que le sea de aplicación.

2. En Suelo Rústico se respetará estrictamente la línea de edificación fijada por la legislación y por el presente PGO relativo a “*Carreteras*”, prohibiéndose la construcción de aceras y actividades que alteren el carácter de las vías de comunicación.
3. En suelo urbanizable se respetará estrictamente la línea de edificación fijada por la legislación relativa a “*Carreteras*”, que se asumirán como mínimas en la redacción de Planes Parciales ó Especiales en su caso.
4. Las alineaciones delimitadas en los planos de ordenación pormenorizada indican la magnitud y disposición del suelo reservado para la Red Viaria. Siguiendo estas indicaciones el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas.
5. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecida en el PGO. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación del PGO y resolver el enlace de la red básica con el resto.
6. Las modificaciones de la Red Viaria Urbana que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones del PGO.
7. Respecto a la ejecución de nuevas infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento. Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas, y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.
8. En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.
9. 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, sin perjuicio de evitar la alteración del carácter de las vías de comunicación.
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.
13. En todo caso, además de las determinaciones al respecto contenidas en la ordenación, deberá preservarse el carácter de las vías de comunicación, evitando la implantación en ellas de actividades, usos y servicios urbanos que desvirtúen tal carácter, de conformidad con lo expresado en la Directriz 98.5 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

Artículo 51. Subcategorías y condiciones del uso de Infraestructura Estación de Servicio y

Área de Servicio

1. Estación de Servicio o gasolinera (ES) son Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde una vía, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a estos. En cualquier caso, deberá atenerse a las condiciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y las que a continuación se establecen:
 - a) La parcela máxima o unidad apta para la edificación será de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²) y la mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).
 - b) La ocupación máxima se establece en un treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela o unidad apta para la edificación. Computan a efectos de ocupación la superficie dedicada a la marquesina de los surtidores y a las instalaciones, construcciones y

edificaciones de los servicios complementarios, y en general cualquier superficie que esté techada. Se establece un máximo de setecientos metros cuadrados (700m²) de superficie ocupada.

- c) La edificabilidad máxima se establece en 0,1 m²/m². El tren de lavado, la marquesina de los surtidores o similar no computa a efectos de edificabilidad.
 - d) La altura de las edificaciones no podrán superar los cuatro metros (4,00mts.) o una (1) planta de altura. La marquesina tendrá una altura máxima de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50mts.).
2. **Áreas de Servicios** son las zonas colindantes con las carreteras diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir conjunta o separadamente estaciones de servicios o gasolineras (suministro de carburantes), hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad.

Articulo 52. 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 53. 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.

Artículo 54. 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.

Artículo 55. 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, y del Decreto 29/2002, de 25 de marzo, por el que se regula el funcionamiento de las instalaciones denominadas Puntos Limpios.

CAPITULO VIII. USOS COMUNITARIOS

Artículo 56. 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 social (S)
 - f) Uso deportivo (DEP)
 - g) Uso de Administración Pública (AP)
 - h) Uso Religioso (REL)
 - i) Uso Transporte y Telecomunicaciones (TC)
 - j) 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.

Artículo 57. 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 atenderán 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.
- g) El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el dominio público o privado de las parcelas con este uso.
- h) 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, 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.
- i) Uso Religioso (REL): Comprende aquellos inmuebles dedicados a la celebración de culto y servicios religiosos.
- j) Transporte y Telecomunicaciones (TC): Comprende aquellos inmuebles dedicados a las infraestructuras de servicios públicos de transporte y telecomunicaciones.
- k) 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.
 - Equipamiento Científico.
 - Oficinas de Correos.

Artículo 58. Definición de Dotaciones públicas y Equipamientos

A los efectos de la ordenación pormenorizada, y de acuerdo al Anexo del conceptos del T.R. Lotc-Lenac son dotaciones públicas y equipamientos aquellos usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, que no se hayan incluido como Sistema General, aún siendo necesarios para la vida colectiva y el desarrollo de la persona.

A este respecto, se consideran:

- a) **Dotaciones:** Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos que este PGO no incluyan en la categoría de Sistema General, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente.
Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.
- b) **Equipamientos:** Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la

iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

CAPITULO IX. USO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 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.

Artículo 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) 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.
 - b) 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 y los de protección de laderas y barrancos, y las zonas de servidumbres de carreteras serán computables a los efectos de los estándares mínimos exigidos por el TR Lotc-Lenac.

Artículo 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 del 5 %, de la superficie total, y sin rebasar la altura media del arbolado cercano, y en cualquier caso con una altura máxima de cinco metros (5,00 mts.). Así mismo se podrá tolerar la implantación de kioscos y puestos de venta con una superficie construida máxima de veinte metros cuadrados (20 m²) cada uno de ellos, sin que la superficie de estos sumada a la anterior pueda superar el 10% de la superficie total. Se establece una edificabilidad máxima en conjunto 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 (250 m²) 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 suponga un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.
 - b) ASEOS: con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m²) y una altura máxima de tres metros con sesenta centímetros (3,60 mts.) a la altura de cumbreña. También se permite la ejecución conjunta con las construcciones dedicadas a kioscos, puestos de venta u otros usos complementarios admitidos, computando a efectos de la superficie construida total. 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 (10,00 mts.). 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 (1,50 mts.), 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 (1,50 mts.).

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 con superficie igual o superior a mil metros cuadrados (1.000 m²) se permiten edificaciones, construcciones e instalaciones fácilmente desmontables dedicados a kioscos, puestos de ventas, aseos, escenarios y servicios complementarios del uso característico, con una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m².

CAPITULO X. USOS OCIO-RECREATIVOS

Articulo 64. 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.

Articulo 65. 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.

Artículo 66. Condiciones del uso ocio-recreativo de Esparcimiento en Espacios no adaptados

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.

Artículo 67. Condiciones del uso ocio-recreativo de Esparcimiento en Espacios adaptados

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 períodos 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.

- ! 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 68. Condiciones del uso ocio-recreativo 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 69. Condiciones del uso ocio-recreativo 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 (500m²).
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 XI. USOS MEDIOAMBIENTALES

Articulo 70. 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 71. 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 72. 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:
- Observación y, en su caso, la recolección de especímenes o muestras.
 - Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
 - Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.
 - Observación y control astronómicos.
 - Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la 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:
- 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:
 - Senderismo.
 - Los deportes de contacto con la naturaleza no motorizados, siempre que no alteren o perjudiquen los valores de protección de este ámbito.
 - Actividades de uso y disfrute de la naturaleza sin menoscabo de sus valores.
 - Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos relacionados con el disfrute de la naturaleza, en merenderos, miradores o construcciones análogas.
 - 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.

Artículo 73. Condiciones de los usos medioambientales

- 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.

TITULO IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 74. Definición de las condiciones de la edificación

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

Artículo 75. 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 Semicerrada (ES)
 - b) Edificación Cerrada (EC)
2. Tipologías con uso característico Residencial en Vivienda Rural:
 - a) Edificación en Asentamiento Agrícola (AA)
 - b) Edificación en Asentamiento Rural de Baja Densidad (BD)

Artículo 76. Otras tipologías edificatorias

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

Artículo 77. 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 estaremplazada 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 II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA), Y EDIFICACIÓN SEMICERRADA (ES).

Artículo 78. Definición, ámbito y admisibilidad de 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, y ES para la edificación semicerrada.
3. La admisibilidad de usos para estas tipologías de edificación es la siguiente, sin perjuicio de que puedan desarrollarse otros usos admitidos expresamente en la ordenación pormenorizada:
 - 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 ES.

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

d) Usos alternativos:

- Usos comunitarios en dotaciones y equipamientos.
- Uso residencial en la categoría de Residencia comunitaria.
- Uso turístico, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este PGO, en el Plan Insular de Ordenación y el planeamiento territorial especial de ordenación de la actividad turística insular, y en la legislación urbanística y sectorial vigente.

SECCION 1º. Parámetros Tipológicos de la Edificación Abierta y Semicerrada

Articulo 79. 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 (15,00 mts.), y deberá poder inscribirse un círculo de igual diámetro.

Articulo 80. Posición de la edificación en la parcela

1. En la tipología edificatoria ES los planos de fachada de la edificación se situarán sobre el frente o alineación oficial, definidas en los planos de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.
2. En la tipología edificatoria EA el plano de fachada de la edificación se situará a tres metros (3,00 mts.) como mínimo del frente a vía o espacio público; o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.
3. La separación de la edificación respecto al resto de los linderos será como mínimo de tres metros (3,00 mts.) en la tipología edificatoria EA y de dos metros (2,00 mts.) en la tipología edificatoria ES.
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. En la tipología edificatoria ES, los planos de fachada de la edificación tendrán como máximo una longitud de sesenta metros (60,00 mts); en caso de que por las dimensiones de la parcela se pudiera exceder de esta longitud, la edificación deberá fraccionarse en dos o más edificaciones dentro de la misma parcela, separadas entre sí un mínimo de seis metros (6,00 mts).

SECCION 2º. Parámetros volumétricos de Edificación Abierta y Semicerrada

Articulo 81. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Se establece una ocupación del 60% de la superficie total de la parcela para la EA y del 65% para la ES.
2. La edificabilidad dependerá del número de plantas permitidas y de acuerdo al siguiente cuadro:

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

Tipología	Nº de plantas	Edificabilidad
		metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo (m ²)
ES	Dos plantas (2p)	1,3 m ² c/m ² s
	Tres plantas (3p)	1,95 m ² c/m ² s

Articulo 82. 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, sin perjuicio de la aplicación en su caso de los criterios de medición de la altura máxima establecidos en el PTET La Palma, 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	Unidades Métricas. Altura de Cumbre Cubierta inclinada
	Ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 mts)	
Dos plantas (2p)	Siete metros (7,00 mts)	Ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 mts)

Tres plantas (3p)	Diez metros con cincuenta centímetros (10,50 mts)	Doce metros (12,00 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”.
3. Los semisótanos se permiten en la tipología de edificación semicerrada (ES) cuando la planta baja se destine a uso residencial. En la tipología EA se prohíben los semisótanos
4. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las “Condiciones generales de la edificación”, a excepción de los cuartos de lavaderos y trasteros, que quedan prohibidos.
5. La cubierta podrá ser inclinada o plana; en este último caso, se proyectará de tipo intransitable.

Artículo 83. 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 (3,00 mts.) de altura, debiendo escalonarse un mínimo de un metro (1,00 m) cada tres metros (3,00 mts.) de altura. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestidos de piedra natural.

Artículo 84. Superficie libre de parcela

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido 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

- cuarenta por ciento (40%) de su superficie.
3. El plano de superficie libre de parcela deberá situarse a un metro (1,00 mts.) como máximo de la rasante oficial en parcelas de topografía horizontal y situada a nivel de calle.

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

Artículo 85. Definición, ámbito y usos de la Edificación Cerrada.

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

SECCION 1º. Parámetros Tipológicos de la Edificación Cerrada

Artículo 86. Condiciones de la parcela

1. Se establece una parcela mínima de cien metros cuadrados (100. m²) 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 (6,50 mts).
2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

Artículo 87. 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 (20,00 mts.). Si tras la aplicación de este parámetro el plano resultante definido por el fondo máximo edificable no coincide con el lindero posterior, su tratamiento será como el de un plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación y apertura de patios. En el caso de que el plano resultante definido por el fondo máximo edificable coincida o sea mayor que el plano del lindero posterior, se entenderá como pared medianera permitiéndose, tan solo, la apertura de patios.
4. Cuando el solar limite en su lindero posterior o lateral con otra clase de suelo, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente tres metros (3,00 mts.) con respecto a dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como un plano de fachada exterior, con apertura de huecos para ventilación e iluminación; y la superficie libre de retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.
5. Para aquellos solares situados en ladera con el frente en la cota superior, y el lindero posterior en la cota inferior limitando con otra parcela, la edificación deberá retranquearse como mínimo tres metros (3,00 mts.) 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 de la Edificación Cerrada

Articulo 88. 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, 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	Edificabilidad metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo (m^2 /m^2)
Dos plantas (2p)	1,6 m^2_c/m^2_s
Tres plantas (3p)	2,4 m^2_c/m^2_s

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 89. Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial, sin perjuicio de la aplicación en su caso de los criterios de medición de la altura máxima establecidos en el PTET La Palma, 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 cumbre Cubierta inclinada
Dos plantas (2p)	Siete metros (7,00 mts.)	Ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 mts.)
Tres plantas (3p)	Diez metros con cincuenta centímetros (10,50 mts.)	Doce metros (12,00 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”.
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 (3,00 mts.) 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 similar al 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.

Articulo 90. 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 otra parcela o 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 de Edificación Abierta (EA).

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 (20,00 mts.), 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 (20,00 mts.) 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 de Edificación Abierta (EA), debiendo escalonarse según lo establecido en dicha disposición.

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 (10,00 mts.), y hasta una profundidad máxima de solar entre los dos frentes de veinte metros (20,00 mts.), 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 tratados como los planos de fachada exterior 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 (3,00 mts.) de altura, debiendo tener un mínimo de un metro (1,00 m) cada tres metros (3,00 mts.) de longitud de muro. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestido de piedra natural al modo tradicional.

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

Si las parcelas superaran los veinte metros (20,00 mts.) de profundidad media, fueran de forma sensiblemente irregular, ocuparan una posición singular con respecto a la trama urbana, y/o la diferencia de cota fuera variable entre sus frentes aunque menor a diez metros (10,00 mts.), se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales medidos en el punto medio de cada uno de sus frentes., aunque en cualquier caso se deberá someter el proyecto a un estudio de volúmenes del conjunto, previo a la concesión de la licencia municipal de obras.

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA. (RAA)

Artículo 91. Definición, ámbito y usos de la edificación en RAA

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 **RAA** 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 VII, Capítulo IV, relativo al “*Poblamiento Rural*” de la Normativa de Ordenación Estructural del PGO.
5. La admisibilidad de usos en la edificación de uso residencial para esta tipología edificatoria, cuyos parámetros se establecen en este capítulo, es la que a continuación se determina, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas en la Normativa de ordenación estructural para esta categoría de suelo rústico:
 - 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 en cualquiera de las categorías admitidas por el PTE-LPA.
 - 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 (sólo para la venta de productos agrícolas).

Estos usos, a excepción del uso turístico, 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 de la edificación en RAA

Articulo 92. Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación (en RAA)

1. La unidad mínima apta para la edificación en Asentamiento Agrícola se establece en tres mil metros cuadrados (3.000 m²s.). Esta unidad mínima deberá estar constituida por una o varias fincas contiguas y agrupadas, o bien discontinuas conforme una unidad orgánica de explotación, e inscritas con tal vinculación en el registro de la propiedad.
2. Se mantendrá el parcelario preexistente y solamente se podrán segregar fincas con más de 10.000 m², siempre que la finca matriz quede como mínimo con esa misma superficie. Por debajo de esa superficie, la edificación residencial o turística, se apoyará en el parcelario preexistente.
3. Toda unidad apta para la edificación en Asentamiento Agrícola debe estar vinculada a la explotación agrícola efectiva. Dicha explotación deberá preexistir, aunque pudiera estar inactiva o en abandono. En todo caso el proyecto o instrumento de ordenación que otorgue la calificación urbanística, residencial o turístico, recogerá la acción de recuperación que corresponda.
4. Para que una unidad apta para la edificación en Asentamiento Agrícola 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, con un frente mínimo de doce metros (12 mts.).
5. Podrán existir fincas que no cumplan con ese ancho mínimo, o que se sitúen totalmente desconectadas de ese viario estructurante, en ese caso para constituir UAE deberán disponer de acceso de cualquier naturaleza, con una longitud máxima de 30 mts desde el viario estructurante. En estos casos la UAE tendrá como superficie mínima aplicable, el doble de la establecida para la UAE que dé a viario estructurante.
6. El espacio rústico (EA), según se define en el artículo 62 b) de la Normativa de Ordenación Estructural del presente PGO será EA ≥ 0,65 · Sp sea cual sea el uso a implantar en un asentamiento agrícola.

Articulo 93. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación

1. El plano de fachada frontal se separará como mínimo cinco metros (5,00 mts.) a linderos, y situándose la edificación en la zona de la parcela que presente menor valor agronómico.
2. El resto de los planos de fachada exteriores se separarán un mínimo de cinco metros (5,00 mts.) respecto a sus linderos.

Articulo 94. Número de viviendas por unidad apta para la edificación

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

SECCION 2º. Parámetros Volumétricos de la edificación en RAA**Articulo 95. Condiciones de ocupación y de edificabilidad**

1. La superficie máxima edificable en uso de vivienda, incluyendo otras posibles dependencias, como garaje, almacén, trastero o bodega, para una UAE en Asentamiento Agrícola, cuando no coexista con el uso de turismo, se deducirá de la fórmula siguiente, con un máximo de superficie construida de 300 m²:

$$\text{Asentamiento Agrícola} \quad S_e = 4 \cdot \sqrt{S_p}$$

Sp= superficie de la unidad apta para la edificación (UAE)

Se= superficie edificable en uso de VIVIENDA, y otras dependencias admitidas, en la UAE

2. Cuando en el asentamiento agrícola coexista el uso de vivienda con el de turismo, la edificabilidad será la regulada en el artículo 60 e) de la normativa urbanística de ordenación estructural, estableciéndose una superficie máxima para uso de vivienda conforme al apartado anterior.
3. Se prohíben los sótanos.

Articulo 96. Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación, que será de una planta con carácter general, se medirá con respecto a la rasante natural, aplicando los criterios sobre medición de la altura recogidos en el PTET La Palma, fijándose el número de plantas y la altura máxima permitida de acuerdo al siguiente cuadro:

Asentamientos Agrícolas	Nº de plantas	Unidades Métricas	
		Altura de cornisa (a cara superior de forjado)	Altura de cumbre
RAA	Una planta (1p)	Tres metros (3,00 mts)	Cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts)

2. De acuerdo a lo establecido en la Norma 17.3,c),4 del PTET La Palma, las edificaciones podrán disponer de dos plantas en una de las fachadas por razones de la pendiente del terreno.
3. La cubierta será preferiblemente inclinada e intransitable, con acabado de teja cerámica curva, estando

- prohibido cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera.
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".

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

Artículo 97. Definición, ámbito y usos de la edificación en RAR.

1. 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 VII, Capítulo IV relativo al "*Poblamiento Rural*" de la Normativa de Ordenación Estructural.
4. La admisibilidad de usos para esta tipología edificatoria, cuyos parámetros se establecen en este capítulo, es la que a continuación se determina, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas en la Normativa de ordenación estructural para esta categoría de suelo rústico:
 - 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 en las categorías admitidas por el PTET La Palma
 - 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, a excepción del uso turístico, 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.

SECCION 1º. Parámetros Tipológicos de la edificación en RAR

Artículo 98. 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. m ² s	Tipología edificatoria
RAR 1 - La Costa	500	BD500
RAR 2 - La Punta - La Molina - La Callejeta	1.000	BD1.000
RAR 3 - Arecida	1.000	BD1.000
RAR 4 - Los Gomeros	1.000	BD1.000
RAR 5 - El Jesús, I	1.000	BD1.000
RAR 6 - El Jesús, II	1.000	BD1.000
RAR 7 - El Porís	500	BD500
RAR 8 - Lomo de la Fuente	1.000	BD1.000
RAR 9 - Aserradero	1.000	BD1.000
RAR 10 - La Castellana	1.000	BD1.000
RAR 11 - Aguatavar	1.000	BD1.000
RAR 12 - Breveras – Los Valles	1.000	BD1.000

RAR 13 - Bellido	1.000	BD1.000
RAR 14 - Tinizara	1.000	BD1.000

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 doce metros (12,00 mts.).
4. Las unidades aptas para la edificación menores a la mínima establecida tendrán la consideración de parcela residual, siendo edificable según lo establecido en el PTET-La Palma, en el Anexo de “Condiciones Generales de la Edificación” de la presente Normativa, y según las condiciones establecidas en la Normativa de Ordenación estructural de este PGO.
5. El espacio rústico (EA), según se define en el artículo 62 b) de la Normativa de Ordenación Estructural del presente PGO será EA □ 0,25 □ Sp sea cual sea el uso a implantar en un asentamiento rural.

Articulo 99. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación

1. Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 mts.) respecto a los linderos.
2. Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán los establecidos, en cada caso, por la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, y no serán nunca inferiores a seis metros (6,00 mts.) medidos desde la fachada hasta el eje de la vía o camino estructurante. Si la vía o camino estructurante no estuvieran deslindados, esta distancia se aumentará en cuatro metros (4,00 mts.) más medidos desde el eje aparente. En todo caso, las edificaciones deberán localizarse lo más próximas al viario, dentro de las limitaciones de retranqueos mínimos anteriores.
3. Podrán admitirse situaciones de adosamiento hasta un máximo de dos viviendas o unidades alojativas no hoteleras, también las que pudieran resultar de rehabilitación patrimonial. Quedarán exceptuadas de estas limitaciones las situaciones preexistentes.

Articulo 100. Número de viviendas por unidad apta para la edificación

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

SECCION 2º. Parámetros volumétricos de la edificación en RAR

Articulo 101. 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. mínima	Ocupación máxima
RAR 1 - La Costa	BD500	500 m ² s	27%
RAR 2 – La Punta – La Molina – La Callejeta	BD1.000	2 1.000 m s	19%
RAR 3 - Arecida	BD1.000	1.000 m ² s	19%
RAR 4 - Los Gomeros	BD1.000	1.000 m ² s	19%
RAR 5 - El Jesús, I	BD1.000	1.000 m ² s	19%
RAR 6 - El Jesús, II	BD1.000	1.000 m ² s	19%
RAR 7 - El Porís	BD500	500 m ² s	27%
RAR 8 - Lomo de la Fuente	BD1.000	1.000 m ² s	19%
RAR 9 - Aserradero	BD1.000	2 1.000 m s	19%
RAR 10 - La Castellana	BD1.000	1.000 m ² s	19%
RAR 11 - Aguatavar	BD1.000	1.000 m ² s	19%
RAR 12 - Breveras – Los Valles	BD1.000	1.000 m ² s	19%
RAR 13 - Bellido	BD1.000	1.000 m ² s	19%
RAR 14 - Tinizara	BD1.000	1.000 m ² s	19%

(*) Incluye vivienda, garaje, almacén trastero y bodega

2. La superficie edificable en uso de vivienda, incluyendo otras dependencias, como garaje, almacén, trastero o bodega, para una UAE en RAR, cuando no coexista con el uso de turismo, se deducirá de

la siguiente fórmula, con un máximo de superficie construida de 300 m²

$$\text{Asentamiento Rural} \quad Se = 6 \sqrt{Sp}$$

Sp= superficie de la unidad apta para la edificación (UAE)

Se= superficie edificable en uso de VIVIENDA y otras dependencias admitidas, en la UAE.

3. Cuando en el asentamiento rural coexista el uso de vivienda con el de turismo, la edificabilidad será la regulada en el artículo 60 e) de la normativa urbanística de ordenación estructural, estableciéndose una superficie máxima para uso de vivienda conforme al apartado anterior.

Artículo 102. Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, según los criterios establecidos en el PTET La Palma, 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 cumbre
RAR 1 - La Costa	BD500	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 2 - La Punta – La Molina – La Callejeta	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 3 - Arecida	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 4 - Los Gomeros	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 5 - El Jesús, I	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 6 - El Jesús, II	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 7 - El Porís	BD500	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 8 – Lomo de la Fuente	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 9 - Aserradero	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 10 - La Castellana	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 11 - Aguatavar	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 12 - Breveras – Los Valles	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 13 - Bellido	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.
RAR 14 - Tinizara	BD1.000	Dos plantas (2p)	7,00mts.	8,50mts.

(*) Medida a cara superior de forjado

2. Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas respecto a la rasante natural, aplicando los criterios de medición de la altura establecidos en el PTET La Palma.
3. Se prohíben los sótanos.
4. La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, estando prohibidas cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio 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 “Condiciones generales de la edificación”.

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

(IN) Artículo 103. Definición, ámbito y usos de la edificación Industrial

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 admisibilidad 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 33 de las presentes Normas, sobre “*Usos y servicios complementarios al uso industrial y almacenaje*”, incluido en el Capítulo V, relativo al uso Industrial y de Almacenaje, del Título III sobre “*Condiciones generales de los Usos*”.
- 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 y usos comunitarios de equipamiento privado, con las determinaciones que para ello se establecen en el Título III de las presentes Normas, relativo a las “*Condiciones generales de los Usos*”.

SECCION 1º. Parámetros Tipológicos de la edificación Industrial

Articulo 104. Condiciones de la parcela

- 1. Se establece para la edificación Industrial una parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300 m²) en la que se pueda inscribir un círculo de quince metros (15,00 mts.) de diámetro; además, la longitud del lindero frontal será igual o superior a siete metros (7,00 mts).
- 2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

Articulo 105. Posición de la edificación en la parcela

- 1. El plano de fachada de la edificación Industrial o nave se separará al menos cinco metros (5,00 mts.) 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 de la edificación Industrial

Articulo 106. Condiciones de ocupación y edificabilidad

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

Articulo 107. Condiciones de altura

- 1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación Industrial se medirá con respecto a la rasante oficial y será de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 mts.), referida a la altura de cornisa o cara inferior de forjado, medida aplicando los criterios establecidos en el PTET La Palma.
- 2. El número de plantas de la edificación Industrial será de dos (2) 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 “*Condiciones generales de la edificación*”.
- 3. La cubierta será plana e intransitable o inclinada a una, dos o cuatro aguas, no permitiéndose el uso de la misma para almacenamiento de ningún tipo. En su caso, los antepechos de protección de cubiertas planas tendrán como máximo una altura de cuarenta centímetros (40 cms.).
- 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 “*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 108. 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.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES CON USOS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN, COMUNITARIOS, ESPACIO LIBRE, COMERCIAL Y OCIO-RECREATIVO

Articulo 109. Definición y ámbito de aplicación

En este Título 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, comercial 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 estas 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
S	Social
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

Artículo 110. 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. Admisibilidad de usos:
 - a) Uso 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 Prohibidos: no se establecen.
 - e) Usos Alternativos: no se establecen.

Artículo 111. 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) 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 cumbre y un máximo de dos plantas.
2. Admisibilidad de usos:
 - a) Uso característico: Uso Docente.
 - b) Usos complementarios: uso deportivo con una superficie máxima del 50% de la parcela para

- canchas deportivas.
- Usos permitidos: Garajes en planta sótano.
 - Usos prohibidos: no se establecen.
 - Usos alternativos: Uso asistencial, social, cultural y Espacios libres públicos.

Artículo 112. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Cultural (CUL), Sanitario (SAN), Social (S), Asistencial (ASI), Religioso (REL) y Administración Pública (AP).

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato, 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 Tijarafe” de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
- 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:
 - 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 $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - 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 cumbre y un máximo de dos plantas.
 - 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.
 - 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 parámetros tipológicos y volumétricos establecidos en el apartado 1) para la parcela con uso Sanitario (SAN).

2. Admisibilidad de usos:

- Uso característico: el determinado en los planos de zonificación y Ámbitos de Gestión de la ordenación pormenorizada para cada una de las parcelas.
- Usos Permitidos y Alternativos: los determinados en el siguiente cuadro según sea el uso exclusivo de la parcela.

Uso Característico:	CUL**	SAN	ASI	REL	AP
Usos complementarios:	G-P	G-P	G-P	No se establece	G-P, EL
Usos permitidos	OF, COM Usos Comunitarios	Usos Comunitarios	Usos Comunitarios	CUL, ASI	OF, HR

Usos alternativos	ASI, SAN, AP, EL	DEP, ASI, DOC, EL	EL, CUL	DEP,	EL	EL, CUL	ASI,
-------------------	------------------	-------------------	---------	------	----	---------	------

G-P Garaje Aparcamiento, bajo rasante. / **EL** Espacio Libre en la categoría de Plazas. / **OF** Oficinas. / **COM** Comercial. En local comercial. / **HR** Hostelería y restauración en Cafeterías.

3. Los usos permitidos no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la edificabilidad total ni el veinte por ciento (20%) de la superficie útil total de la edificación, y como regla general se entenderá incluido en los usos permitidos la vivienda del guarda o vigilante de la dotación o equipamiento.
4. No podrá sustituirse ningún uso comunitario existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su permanencia no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

Artículo 113. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Deportivo (DEP)

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

- a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adatarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.
- b) Deportivos cerrados:
 - 1) Si la parcela con uso deportivo se sitúa contigua a otras parcelas de uso comunitario o espacio libre los planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00mts.) respecto a los linderos de la parcela.
 - 2) Si la parcela con uso deportivo se sitúa en una manzana con tipología edificatoria EC, la edificación deberá situarse sobre sus linderos.
 - 3) La ocupación se determinará por aplicación de la separación a linderos establecida en el punto anterior.
 - 4) Se establece una altura máxima de ocho metros (8,00mts.) medidos desde la rasante oficial y hasta la altura de cornisa, y de doce metros (12,00 mts.) a cumbre, con la excepción para la parcela de uso deportivo ubicada en la manzana de tipología EC, cuya altura de la edificación no podrá superar los límites establecidos para la citada tipología.
 - 5) La edificabilidad se determinará por aplicación a los parámetros de altura y separación a linderos anteriormente establecidos.
- c) Deportivos abiertos:
 - 1) Los planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00 mts) respecto a los linderos de la parcela; y si la parcela se sitúa en suelo rústico deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el Artículo 54 de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO.
 - 2) Si la parcela con uso deportivo se sitúa en una manzana con tipología edificatoria EC la edificación deberá situarse adosada a las edificaciones contiguas con paredes medianeras vistas hasta consumir la edificabilidad permitida.
 - 3) Los cuerpos edificados no ocuparán más del diez por ciento (10%) de la superficie de parcela neta.
 - 4) La edificabilidad no será superior a 0,2 m²/ m².
 - 5) La altura de la edificación no podrá superar las dos (2) plantas por ninguna de sus fachadas y siete metros con cincuenta centímetros (7,50 mts.) hasta la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en caso de cubierta plana, y diez metros con cincuenta centímetros (10,50mts.) hasta la altura de cumbre en caso de cubierta inclinada, midiéndose en ambos casos desde la rasante natural del terreno.

2. Admisibilidad de usos:

- a) Uso característico será el deportivo cerrado y abierto según se determina para cada una de las parcelas a continuación:
 - 1) La parcela situada en el ámbito próximo al suelo urbano de Tijarafe, en el SUC El Pueblo, con uso actual deportivo abierto “Campo de Fútbol”, deberá mantener esta tipología, pudiéndose ampliar con instalaciones deportivas cerradas o abiertas según las necesidades específicas del municipio.
 - b) Usos permitidos: Garajes en planta sótano y aparcamiento en superficie.
 - c) Usos alternativos: uso de espacio libre.

Artículo 114. Condiciones particulares de la parcela destinada a Cementerio (OU)

1. En las parcelas calificadas como cementerio se permitirán construcciones e instalaciones inherentes a

- esta actividad tales como panteones y nichos.
2. Además se permitirán edificaciones complementarias a esta actividad destinadas a tanatorio y usos religiosos, tales como capillas, con los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos:
 - a) Superficie construida máxima quinientos metros cuadrados (500m²).
 - b) La edificación tendrá como máximo dos (2) plantas y una altura máxima de ocho metros (8,00mts.) hasta la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en caso de cubiertas planas, y diez metros con cincuenta centímetros (10,50mts.) hasta la altura de cumbre en caso de cubierta inclinada, y medidos en ambos casos desde la rasante natural del terreno.
 3. Dado que la parcela se sitúa en suelo rústico deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el Artículo 54 de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO.
 4. Admisibilidad de usos:
 - a) Uso característico: Cementerio.
 - b) Usos complementarios: aparcamientos públicos situados al aire libre con pantallas vegetales que minimicen el impacto.
 - c) Usos Permitidos: Usos Religioso y Tanatorio.
 - d) Usos alternativos: Usos Comunitarios.

Articulo 115. Condiciones particulares de las parcelas con Uso de Espacio libre Público (PU, EL)

1. Las parcelas calificadas como de Espacio Libre Público en la categoría de Parque Urbano (PU) y Plaza o Parque Infantil (EL), en lo referente a sus condiciones particulares se regirán por lo especificado en el Título III “Condiciones Generales de los Usos” relativo a “Usos de Espacio Libre” de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
2. Admisibilidad de usos:
 - a) Los usos complementarios y autorizables así como las construcciones, instalaciones y edificaciones permitidas vienen determinados en las “Condiciones Particulares de los Parques Urbanos, Plazas Públicas y Parques Infantiles” especificado en el Título III “Condiciones Generales de los Usos” relativo a “Usos de Espacio Libre” de las Normas de Ordenación Pormenorizada y además se permitirán bajo la rasante de la superficie destinada a espacio libre los siguientes usos:
 - 1) Garajes y aparcamientos públicos en plantas sótanos.
 - 2) Usos comunitarios en parcelas con pendientes superiores a un 20%, si las plantas bajo la rasante oficial que se produzcan poseen las condiciones suficientes de iluminación y ventilación natural que las hagan habitables para la implantación de estos usos.
 - b) No se permite ningún otro uso que sustituya al uso de espacio libre como alternativo, salvo que se trate de usos comunitarios en Dotación pública y se tramite la oportuna modificación cumpliendo con los requisitos establecidos en el apartado 5 del artículo 46 del TR Lotc-Lenac.

Articulo 116. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Ocio Recreativo (OR)

Las condiciones particulares de la edificación para las parcelas calificadas con este uso exclusivo dependerán de la ubicación de la parcela, determinando para cada una de ellas el uso específico Ocio-recreativo que se pueda desarrollar en las condiciones que se determinan en el Capítulo X, del Título III de las presentes Normas.

Articulo 117. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Comercial (CO)

Las condiciones particulares de la edificación para las parcelas calificadas con este uso principal dependerán de la ubicación de la parcela, determinando para cada una de ellas el uso específico Comercial que se pueda desarrollar, de la siguiente manera:

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 Tijarafe” 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.

- 2) Para la parcela con Uso Comercial (CO) 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 (3,00 mts.) respecto a los linderos de la parcela.
 - Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - Para las parcelas con la rasante del terreno natural 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 (9,00 mts.) referida a la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de once metros con cincuenta centímetros (11,50 mts.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbre y un máximo de dos plantas.
- 3) 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.
- 4) 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:
Parcelas con Uso Comercial (CO) situadas en el ámbito de suelo rural RAR, en general le serán de aplicación los establecidos en la Ficha correspondiente del Anexo de Asentamientos Rurales y Agrícolas.

2. Admisibilidad de usos:

- a) Uso característico: El determinado en los planos de zonificación y Ámbitos de Gestión de la ordenación pormenorizada para cada una de las parcelas.
- b) Usos Complementarios, Permitidos y Alternativos: los determinados en el siguiente cuadro según sea el uso característico de la parcela.

Uso característico:	
Usos complementarios:	G-P
Usos permitidos:	OF, HR, Usos comunitarios
Usos alternativos:	EL, Usos comunitarios

G-P Garaje Aparcamiento, bajo rasante. / **EL** Espacio Libre en la categoría de Plazas. / **OF** Oficinas. / **CO** Comercial. / **HR** Hostelería y restauración.

TITULO VI. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

CAPITULO I. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

SECCION 1º. Disposiciones generales

Artículo 118. Instrumentos de Planeamiento de desarrollo

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

Artículo 119. Planes Parciales de Ordenación

1. Objeto:

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

2. Contenido:

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

- a) Destino Urbanístico preciso del suelo.
- b) Edificabilidad de los terrenos y construcciones.

- c) Características de las Parcelas.
 - d) Alineaciones y Rasantes
 - e) Reservas de Dotaciones y Equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural del presente PGO.
3. Límites:
- En todo caso los Planes Parciales deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TR Lotc-Lenac, así como las especificadas en las Fichas correspondientes a los sectores del Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.
4. Las condiciones particulares determinadas por este PGO, ya sean de carácter estructural o pormenorizado, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores de estos suelos urbanizables, se especifican en las fichas del Anexo “*Fichero de Ámbitos urbanísticos y de Gestión*” anteriormente citado.

Articulo 120. Planes Especiales de Ordenación

1. Objetivo:
- Son Planes Especiales los que desarrollan y complementan las determinaciones para los sectores así delimitados en el PGO.
- Su finalidad y objetivos así como su formulación se contienen en las Fichas correspondientes a los ámbitos urbanísticos del Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, y cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.
2. Ámbito:
- a) La ordenación de elementos o aspectos específicos de aquellos ámbitos especialmente determinados a tal efecto por el presente PGO.
 - b) Sin perjuicio de lo dicho anteriormente podrán formularse Planes Especiales en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados por el presente PGO, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, además de los establecidos por cualquier instrumento de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.
3. Determinaciones:
- Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente PGO, o aquellas otras que específicamente determinen la legislación o instrumentos citados en el punto 2.b).
4. Limitaciones:
- En general los Planes Especiales no podrán sustituir al presente PGO en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrán clasificar suelo.
- Excepcionalmente, y mediante resolución motivada, podrán modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del presente PGO sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TR Lotc-Lenac.
5. El PGO del término municipal de Tijarafe delimita los siguientes ámbitos sujetos a Planes Especiales:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN		SISTEMA GENERAL	CATEGORÍA DE SUELO
PESGPU	Plan Especial de Ordenación Sistema General Parque Urbano	SG-PU El Pueblo	SUC
PESG-1	Plan Especial de Ordenación Sistema Censada 1	SG ZR-1	RPA 2
PEEC	Plan Especial de Ordenación Edificaciones Censadas s/ Decreto 11/1997	----	RAR / RAA / RPA 1 / RPA 2

Articulo 121. Estudios de Detalle

1. Objeto: Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del PGO y de los Plan Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.
2. Determinaciones: Completar o reajustar las siguientes:
- a) Alineaciones y rasantes.
 - b) Volúmenes.

3. Límites: De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TR Lotc-Lenac, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:
- Modificar el destino urbanístico del suelo.
 - Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
 - Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
 - Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
 - Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
 - Establecer nuevas ordenanzas.

Articulo 122. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo

- En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales y Planes Especiales, se deberá estar a lo dispuesto en la presente Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada en relación a los Usos que se pretendan implantar; a lo establecido en el Título III “Condiciones Generales de los Usos”; y a lo establecido en el Título IV Condiciones de la edificación: tipologías Edificatorias”
- Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, es función que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación, de acuerdo a las presentes Normas.
- En el caso concreto de los Planes Parciales, deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el/los usos pormenorizados, y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. De igual modo los Planes Parciales respetarán la estructura y terminología de los usos que en esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano se cuente con un nivel de regulación homogéneo.
- No obstante lo expresado en el número anterior, dentro de su ámbito, las figuras de planeamiento de desarrollo, con carácter excepcional y justificación suficiente, podrán establecer nuevos grupos de usos característicos si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos en estas Normas. Así mismo, podrán introducir justificadamente una mayor concreción de los usos pormenorizados específicos o desarrollar la clasificación de un determinado grupo de usos ante la necesidad de contar con una regulación más detallada de los mismos, siempre que esto no desvirtúe la estructura sistemática planteada en el presente Plan General.
- Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar este PGO en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas en el TR Lotc-Lenac y en los reglamentos vigentes en la materia, en las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, en el PTET La Palma y las que de forma específica se fijan en este Capítulo, en el resto de la normativa del PGO y en las Ordenanzas Municipales de aplicación.
- Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector, en la que se incluye la superficie de los sistemas generales adscritos al mismo.

SECCION 2º. Determinaciones para el Planeamiento de desarrollo

Articulo 123. Criterios generales para el desarrollo de la ordenación pormenorizada

- Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este PGO y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de esta Normativa, así como en las Ordenanzas Municipales que la desarrollan, en todo lo que sea de aplicación.
- Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo los siguientes criterios básicos.
 - Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
 - Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.
 - Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. El tratamiento podrá consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.
 - Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que

ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.

- e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a usos comunitarios y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
- g) El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada del sector de uso global Industrial deberá determinar que en al menos un veinte por ciento (20%) del total de la superficie destinada a tal uso industrial, las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 m², de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Articulo 124. Condiciones generales de la red viaria

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen esta Normativa y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.
2. Los sectores de suelo Urbanizable que linden con una carretera de titularidad insular deberán evitar el acceso al sector por la misma siempre que exista una calle o viario municipal que permita el citado acceso.
3. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.
4. La red viaria rodada tendrá la sección mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles y en ningún caso será inferior a diez metros (10,00mts.).
5. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario y lo establecido al respecto en las correspondientes Ordenanzas Municipales y en las Directrices de Ordenación General.

Articulo 125. Dotación de Aparcamientos

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

Articulo 126. Reserva de suelo para Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres Públicos

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecerán las superficies mínimas para Dotaciones, Equipamientos y espacios libres públicos de carácter local. El suelo de las Dotaciones y los espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, y su superficie mínima, junto con la destinada a Equipamientos, responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.
2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores o ámbitos de suelo urbano donde no se determina un destino dotacional específico de tales terrenos. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales o comunitarios que se contiene en esta Normativa.
3. En los sectores de suelo urbanizable la superficie destinada a Dotaciones Públicas locales deberá cumplir

las reservas mínimas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito. La concreción del uso dotacional o comunitario se realizará atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.

En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.

Artículo 127. Condiciones para la concreción del aprovechamiento urbanístico

1. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico global y medio de los ámbitos y sectores, en desarrollo de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos 18 y 19 de las Normas de ordenación estructural del presente PGO, se establecen las siguientes cuestiones previas:

1.1. Índices o **coeficientes de edificabilidad bruta de sectores** y ámbitos, que se especifican en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

1.2. Los **coeficientes de Uso y Tipología (Cut)** que establece el PGO para cada uso y tipología en relación con los demás, resultante de la ordenación pormenorizada son:

a) USO RESIDENCIAL: Se ha diferenciado entre viviendas colectivas en función del precio del metro cuadrado construido según la tipología edificatoria:

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m ² c	Cut
Vivienda Colectiva en Edificación Cerrada (EC)	611,77	1,00
Vivienda Colectiva en Edificación Semicerrada (ES)	673,00	1,10
Vivienda Unifamiliar en Edificación Abierta (EA)	764,71	1,25

b) USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAJE:

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m ² c	Cut
Industria y Almacenes en Edificación Industrial	562,83	0,92

c) USOS TURÍSTICOS Y TERCIARIOS:

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m ² c	Cut
Usos Turísticos en Edificación Semicerrada y Abierta	703,55	1,15
Usos Comerciales en Edificación Semicerrada y Abierta	673,00	1,10
Usos de Oficina en Edificación Semicerrada y Abierta	642,50	1,05
Uso de Hostelería Restauración en Edificación Semicerrada y Abierta	642,50	1,05

d) EQUIPAMIENTOS (USOS COMUNITARIOS LUCRATIVOS):

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m ² c	Cut
Usos Comunitarios (Equipamientos) en Edificación Semicerrada y Abierta	489,42	0,80

1.3. Los **Coeficientes de intensidad (Ci)** en función a la densidad de viviendas por hectárea (viv/Ha) permitidas en relación para cada ámbito o sector, se establecen los siguientes coeficientes:

Densidad Viv/Ha	Ci
Densidad de 48 viv/Ha en adelante	1,00
Densidad de 46 viv/Ha a 47 viv/Ha	1,05
Densidad de 42 viv/Ha a 45 viv/Ha	1,15
Densidad de 37 viv/Ha a 41 viv/Ha	1,25

1.4. Los **Coeficientes por Régimen de Protección (Crp)** en función de que las edificaciones de uso residencial se adscriban a la construcción de Viviendas sujetas a algún régimen de Protección pública (VPO) o no, se establece los siguientes coeficientes:

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

1.5. Los **Coeficientes de Situación (Cs)** en función de la posición que ocupa dentro de la estructura territorial, para cada sector o ámbito se ha valorado un ámbito territorial situado en el interior:

Áreas Territoriales	Cs
Interior / Costa	1,00

1.6. El **Coeficiente de Homogeneización (CH)** se determinará por la ponderación resultante de

aplicar los distintos coeficientes anteriormente establecidos:

$$\boxed{\mathbf{CH= Cut \times Ci \times Crp \times Cs}}$$

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

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

$$\boxed{\mathbf{SE= ST \times E \ m2/m2}}$$

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

$$\boxed{\mathbf{Ap1= SE1 \times CH1= Uda}}$$

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

$$\boxed{\mathbf{AU= Ap1+Ap2+Ap3+Ap4...= Uda}}$$

Según lo establecido en la legislación urbanística vigente, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de parcelas edificables y urbanizadas precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector o ámbito. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento del valor correspondiente, de acuerdo a las condiciones, requisitos y limitaciones establecidas en la legislación vigente y a lo expresado al respecto en el artículo 21 de las Normas de ordenación estructural del presente PGO.

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

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

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

CAPITULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 128. Ámbitos de referencia para la gestión y ejecución del planeamiento

Son ámbitos de gestión y de ejecución del presente PGO las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en Asentamientos Rurales, en su caso, y los sectores de suelo urbanizable, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 129. Unidades de Actuación

1. De conformidad con el Anexo del TR Lotc-Lenac se considera Unidad de Actuación (UA) la superficie de suelo debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la distribución equitativa de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización y cuantos gastos correspondan de acuerdo a la legislación aplicable.
2. Las Unidades de Actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en asentamientos rurales, en su caso, se delimitan conforme a los requisitos y para cualquiera de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
3. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en asentamientos rurales, en su caso, las unidades de actuación que se delimiten podrán ser discontinuas, cuando ello facilite la ejecución del planeamiento y siempre que se garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas de la ordenación entre los propietarios afectados.
4. La alteración de las delimitaciones de las Unidades de actuación establecidas por este PGO requerirá la

modificación del presente PGO. No obstante, los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar ajustes puntuales en su delimitación que no supongan una variación del 5 por ciento de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local.

5. Sólo se admitirán los reajustes mencionados cuando ello facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en los instrumentos de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación del mismo.
6. La delimitación de la UA como ámbito de gestión coloca a los terrenos incluidos en su ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria de conformidad con el Artículo 84.4.de TR Lotc-Lenac, y sin perjuicio de los supuestos admitidos para la edificación y urbanización simultánea.
7. En el PGO se han delimitado las siguientes unidades de actuación en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización:

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO	SUPERFICIE (m ²)
UA.1.1	La Punta	La Punta	20.558
UA.2.1	Casco	El Pueblo	8.384
UA.2.2	Casco	El Pueblo	10.409
UA.2.3	Casco	El Pueblo	6.104
UA.2.4	Casco	El Pueblo	14.925

Artículo 130. Ámbitos de gestión en suelo urbanizable

1. Los Sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria en la ficha correspondiente, se consideran en sí mismos y a todos los efectos como unidades de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente las determinaciones de gestión aplicables en cada caso.
2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del sector que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en los apartados 1, 2 y 3 del artículo anterior.

Artículo 131. Sistemas de Ejecución

1. Los sectores y unidades de actuación se gestionarán por el sistema de ejecución pública o privada que se determine expresamente o conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes del Fichero de ámbitos urbanísticos y de acuerdo a lo expresado en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
2. Los sistemas de ejecución privada legalmente establecidos son los siguientes: Sistema de Concierto, Sistema de Compensación y Sistema de Ejecución empresarial.
3. Los sistemas de ejecución pública legalmente establecidos son los siguientes: Sistema de Cooperación, Sistema de Expropiación y Sistema de Ejecución forzosa, aunque éste se aplica únicamente en caso de incumplimiento en el desarrollo de un sistema de ejecución privada.
4. Los terrenos incluidos en un sector o unidad de actuación quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afección en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de forma previa al inicio de cualquier proceso para su desarrollo.

Artículo 132. Establecimiento y aplicación del sistema de Ejecución privada

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la atribución de la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector o una unidad de actuación a la iniciativa particular y, preferentemente, a los propietarios de los terrenos, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
2. En la ficha correspondiente a los sectores o unidades de actuación cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privada, no se determina el concreto sistema de ejecución privada al tener que establecerse a través del procedimiento regulado al efecto y previa presentación a trámite de una Iniciativa de ejecución privada, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística.
3. La iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada podrá ser presentada a

trámite por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el sector o unidad de actuación, de acuerdo a las condiciones y requisitos establecidos para ello en los artículos 58 y siguientes del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. Transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la ordenación que le dé cobertura, podrá tramitar la Iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de ejecución empresarial cualquier persona, aunque no sea propietaria del suelo, siempre que cumpla con los requisitos expresados en el citado reglamento. Para admitir a trámite las iniciativas de ejecución privada y las alternativas que en su caso se presenten, las propuestas deberán incluir los contenidos sustantivos y documentales requeridos por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario.

4. La determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará por el Ayuntamiento a través de los procedimientos y de acuerdo a las reglas establecidas por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario.
5. No podrá determinarse el concreto sistema de ejecución privada sin adjudicar la actividad de gestión y ejecución del sector o unidad de actuación a alguno de los sujetos que intervengan en el procedimiento correspondiente.

Artículo 133. Aplicación del Sistema de ejecución pública por Cooperación

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

Artículo 134. Operaciones de Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto instrumentalizar la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regularizar las fincas existentes adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en suelo apto para la edificación el aprovechamiento establecido por el planeamiento, incluido el que corresponda al Ayuntamiento. Dicho objeto podrá limitarse a cualquiera de las anteriores finalidades e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.
2. Para llevar a cabo lo anterior, el Proyecto de Reparcelación, o el instrumento de gestión requerido según el sistema establecido, determina la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un ámbito, sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los que deban ser beneficiarios, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable.
3. Los Proyectos de Reparcelación y los restantes instrumentos de gestión contendrán las determinaciones y documentación establecida en la legislación urbanística aplicable, o, en su caso, en este Plan General, según su objeto y finalidad, así como lo que resulte necesario para su inscripción registral.

Artículo 135. Organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento

1. Las actuaciones de gestión y de ejecución material de la ordenación prevista en el planeamiento se sujetarán a las prioridades y plazos indicados en las fichas sobre cada una de ellas incluidas en el Fichero de ámbitos urbanísticos y a lo expresado en el Programa de Actuación de este PGO.
2. De acuerdo a lo indicado en el número anterior, los plazos máximos a cumplir en el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable son los expresados: respecto a la tramitación de los instrumentos de ordenación, en su caso, y de los instrumentos de gestión urbanística, en las respectivas fichas que se incluyen en el Fichero de ámbitos urbanísticos; y respecto a su ejecución material, según lo expresado en los números siguientes del presente artículo o bien en el Programa de Actuación del presente PGO. En ningún caso se fijan plazos superiores a los establecidos en el artículo 16.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias,
3. El plazo máximo para presentar a trámite el correspondiente Plan Parcial de Ordenación en sectores de suelo urbanizable no ordenado y la pertinente Iniciativa de ejecución privada, con todos sus documentos e instrumentos, será de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor del PGO.
4. El plazo máximo para presentar a trámite el instrumento de gestión o, en su caso, la Iniciativa de ejecución privada, con todos los documentos e instrumentos, para el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, será de cuatro años contados desde la entrada en vigor del PGO.
5. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, el plazo máximo será de dos años contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
6. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento, el plazo máximo será de dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar dentro del año siguiente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.
7. Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en sectores o unidades de actuación, el plazo será de cuatro años contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente o de la aprobación del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización en el caso del sistema de ejecución pública por cooperación.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**Artículo 136. Parcelaciones y Segregaciones Urbanísticas**

1. Se considera parcelación toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo.
2. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguientes prohibiciones:
 - a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
 - b) En suelo rural quedará prohibida la parcelación urbanística, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola.

Se considera parcelación urbanística la segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso indivisible los terrenos siguientes:

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente PGO, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
3. La segregación o división de fincas en suelo rural, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, establecidas en el presente PGO.

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

- superiores a la unidad mínima de cultivo.
4. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.
 5. Toda edificación y/o construcción estará indisolublemente vinculada a una parcela o unidad apta para la edificación, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
 6. La segregación de parcelas o unidad apta para la edificación en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el Plan General, ya consumida por construcciones. Será posible la segregación en el caso de que la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable.
 7. Para que una parcela sea segregable, las parcelas que de cómo resultado deberán tener acceso en las condiciones que para ello se establecen en la presente Normativa Urbanística y no podrán ser de superficie inferior a la mínima.

Artículo 137. 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.

Artículo 138. La actividad de ejecución en suelo urbano consolidado.

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

Artículo 139. Adaptación de las parcelas a la ordenación en suelo urbano consolidado.

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

- a) En el caso de que se requiera únicamente la regularización de linderos de la parcela, se procederá a la normalización de fincas de acuerdo a lo establecido en el artículo 46.4 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
- b) Si se precisa la división de parcelas, deberá obtenerse la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación o segregación.
- c) Cuando se trate de una actuación que afecta a varias parcelas y su rectificación pueda compensarse económica mente, se procederá a la reparcelación económica regulada en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Artículo 140. Actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar.

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

Artículo 141. Requisitos para simultanear las obras de urbanización y de edificación

1. La ejecución del presente PGO, tendrá lugar de la siguiente manera:

- a) En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la directa realización en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los “*Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios*”, establecidos en la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural en su Título II, Capítulo IV.
Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, y se

cumplan los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable, y además se deberá cumplir con lo siguiente:

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

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

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

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

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

2. En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares, incluidas en una unidad de actuación se requiere:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta Ley y las presentes normas, para simultanear aquéllas y las de edificación.

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

- a) Que hubiera ganado firmeza, en vía administrativa, el acto administrativo de aprobación del proyecto de reparcelación.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la consideración de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de las edificaciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y redes de alcantarillado.

Artículo 142. Ejecución de los Sistemas Generales

1. El suelo necesario para los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrán y ejecutarán de la siguiente manera:

- a) Adscripción o inclusión de los mismos en ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable según las determinaciones del presente PGO, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.
- b) Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos o incluidos de conformidad con la letra anterior, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.
- c) Las obras correspondientes a estos sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas

ordinarias. El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente PGO.

2. La ordenación de los Sistemas Generales se establecerá bien directamente por este PGO o bien mediante su remisión a un Plan Especial de Ordenación. En el Anexo “*Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión*” y en las “*Condiciones Particulares de la edificación con usos de Hostelería y Restauración, comunitarios, Espacio Libre, y Ocio-Recreativo*” de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen las condiciones para la ordenación de los distintos sistemas generales bien mediante Plan Especial de ordenación, o bien mediante la definición de las determinaciones relativas al uso, edificabilidad y disposición de volúmenes para su ordenación directa por este PGO.
3. La ejecución material de los sistemas generales se llevará a cabo mediante Proyectos de ejecución de sistemas, salvo cuando basten al efecto proyectos de obra pública ordinarios.

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

Artículo 143. Ejecución de los sistemas locales y Dotaciones Públicas

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

ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS

NOMBRE ASENTAMIENTO	CATEGORÍA	SUPERFICIE m ²	VIVIENDAS EXISTENTES	U.A.E.m ²	UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO	TIPOLOGÍA	DENOMINACIÓN OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD AD RESIDENCIAL MÁXIMA (%)	N.º DE PLANTAS UND.MÉTRICAS	ALTURA	CUBIERTA	RETRANQUEO	VIVIENDAS NUEVAS	TOTAL VIVIENDAS	
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
La Costa	RAA 1	105.001	19	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	20
El Time	RAA 2	171.846	29	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	30
Sidro	RAA 3	61.807	14	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	15
La Pestaña	RAA 4	34.877	7	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	8
Las Cabezas	RAA 5	168.716	57	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	2	59
La Punta	RAA 6	30.391	7	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	8
La Hoya de Don Pablo	RAA 7	152.203	35	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	2.300,00 m	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	36
Tagomate	RAA 8	117.518	29	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	2.300,00 m	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	30
El Hoyo	RAA 9	77.639	13	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	14
La Pasada	RAA 10	153.033	30	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	31
Ruiz	RAA 11	86.248	13	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	14
El Pajonal	RAA 12	94.731	26	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	27
Los Jimenos	RAA 13	88.319	27	3.000	10.000m para permitir la segregación	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3,00mms	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min 5m a lindero	1	28

NOMBRE ASENTAMEN TO	CATEGORI A	SUPERFICI E m ²	VIVIEND ES EXISTENT ES	U.A.E.m ²	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO	TIPOLOGIA	DENOMI NACION	OCUPACION	EDIFICABILI DAD RESIDENCI AL MAXIMA	N. DE PLANTAS	UNID.METRICAS	CUBIERTA	RETRANQUEO	VIVIEND AS NUEVAS	TOTAL VIVIENDAS	
El Jurado	RAA 14	44.799	13	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	14
El Pinar	RAA 15	317.924	78	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	2	80
Cruz del Llano	RAA 16	117.155	29	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	30
La Quinta	RAA 17	77.354	18	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	19
La Hoya	RAA 18	24.077	5	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	0	5
Luján	RAA 19	64.224	15	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	16
Casa Quemada	RAA 20	34.187	13	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	14
Morro Corona	RAA 21	119.505	29	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	30
La Castellana – El Canal	RAA 22	117.011	20	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	21
El Tabladito	RAA 23	87.782	25	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	26
Bellido Bajo	RAA 24	52.946	15	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	16
Bellido Alto	RAA 25	42.075	10	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	11
Los Riveroles	RAA 26	64.497	20	3.000	10.000m para permitir la segregación	2	Unifamiliar y aislada	AA3.000	7,5%	300,00 m ²	Max 1p	3.000mts	Prefeble Inclinada (dos cuatro agus)	Min 5m a lindero	1	21

U.A.E. Unidad Apta para la Edificación

(**) Incluye el uso de vivienda, almacén, garaje, trastero y bodega y según la aplicación de la fórmula $S_e = 4 \cdot S_p$ Siendo: S_e = superficie edificable en uso de VIVIENDA en la U.A.E. y S_p = superficie de la Unidad Apta para la Edificación (U.A.E.)

NOMBRE ASENTAMIENTO	CATEGORÍA	SUPERFICIE m^2	VN. EXIST.	E.T.A. EXIST.	U.A.E. N. DE VIVIENDA POR m^2	LONGITUD MINILINDERO FRONTERIL EN U.A.E.	TIPOLOGÍA	DENOMINACIÓN OCCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA (*)	N. DE PLANTA	UNID.MÉTRICA s	ALTURA	RETRANQUEO	CUBIERTA	VIVIENDAS NUEVAS	TOTAL VVIVIENDAS ASENTAMIENTO	
La Costa	RAR 1	26.890	9	3	500	Se establece 1viv por U.A.E.	12 m	Unifamiliar y aislada	BD500 m	27% 300,00	2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas)	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	2	11
La Punta - La Molina - La Callejeta	RAR 2	454.665	70	9	1.000	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m^2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	15	212
Arecida	RAR 3	195.083	60	10	1.000	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m^2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	15	75
Los Gomeros	RAR 4	70.281	27	10	1.000	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m^2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	8	35
El Jesús, I	RAR 5	81.766	27	13	1.000	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m^2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	9	36
El Jesús, II	RAR 6	140.260	48	10	1.000	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m^2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	12	60
El Portis	RAR 7	25.934	10	3	500	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD500	27%	2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	3	13
Lomo de la Fuente	RAR 8	85.710	44	3	1.000	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m^2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	8	52
Aserradero	RAR 9	83.182	37	6	1.000	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000 m	20% 300,00	300,00 m^2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	8	45
La Castellana	RAR 10	94.135	35	3	1.000	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m^2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	8	43
Aguatavar	RAR 11	144.402	56	0	1.000	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m^2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	14	70
Breveras - Los Valles	RAR 12	88.593	34	0	1.000	Se establece 1viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m^2	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a cuatro aguas))	Min.3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	8	42

NOMBRE ASENTAMIENTO	CATEGORÍA	SUPERFICIE m ²	VIVIENDAS EXISTENTES	U.E. m ²	N. DE VIVIENDAS POR U.A.E.	TIPOLOGÍA	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD		ALTURA AD RESIDENCIAL MÁXIMA (m)	CUBIERTA	REFRANQUEO	VIVIENDAS NUEVAS	TOTAL VIVIENDAS ASENTAMIENTO		
									N. DE PLANTAS	UNDIMÉTRICAS							
Bellido	RAR 13	46.143	14	0	1.000	Se establece viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m ²	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a aguas)	Min 3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	2	16
Tinizara	RAR 14	227.607	99	0	1.000	Se establece viv por U.A.E	12 m	Unifamiliar y aislada	BD1000	19%	300,00 m ²	Max 2p	7,00mts	Plana o inclinada (dos a aguas)	Min 3m respecto a linderos y min. 6m a eje de camino	16	115

E.T.A.: Posibles Establecimientos Turísticos Alojativos

U.A.E.: Unidad Apta para la Edificación

(**) Incluye el uso de vivienda, almacén, garaje, trastero y bodega y según la aplicación de la fórmula $\bar{S}_e = 6 \cdot \frac{S_p}{U.A.E}$ Siendo: S_e = superficie edificable en uso de VIVIENDA en la U.A.E. y S_p = superficie de la Unidad Apta para la Edificación (U.A.E.)

ANEXO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CONCEPTOS UTILIZADOS PARA REGULAR LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

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

1. DETERMINACIONES COMUNES

1.1. Definición

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

1.2. Clases de condiciones generales

La edificación cumplirá las condiciones referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones de posición en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- Todas las edificaciones deberán cumplir con las condiciones de calidad e higiene, dotación y servicios, habitabilidad y seguridad contempladas en la legislación de general aplicación.

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

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

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

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

1.3. Manzana y unidad urbana equivalente

Se entiende como **Manzana** la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todos sus lados.

Se entiende como **Unidad Urbana Equivalente** la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

2. CONDICIONES DE LA PARCELA

2.1. Definición

1. **Parcela:** El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por el PGO, susceptible de ser soporte de aprovechamiento a todos los efectos conforme al citado Plan.
2. **Solar:** Se entiende por solar aquella parcela que reúne las características establecidas por el *Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el TR Lotc-Lenac*. La vía pavimentada por el que se genere el acceso podrá ser relativa a una parcela, manzana o unidad urbana equivalente.
3. **Unida Apta para la Edificación:** Unidad de suelo natural clasificado como rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial o por el PGO vinculado, a todos los efectos, a la edificación, construcciones e instalaciones permitidas, conforme a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.
4. **Finca:** unidad de suelo, a los efectos del Registro de la Propiedad, referible a un solar, terreno o unidad apta para la edificación.
5. De ahora en adelante estos conceptos se denominarán parcela, estándose a su definición legal en cuanto los mismos se localice en suelo urbano y urbanizable o en suelo rústico.

2.2. Accesos

Comprenden los espacios habilitados para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servirán para establecer condiciones de

accesibilidad a la parcela en condiciones adecuadas de utilización según el uso al que sirven. Su titularidad podrá ser pública o privada, mientras que el uso deberá ser público o abierto al uso público

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

2.3. Delimitación e identificación de las parcelas

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

2.4. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o Unidad Apta para la Edificación y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal o frente el que delimita la parcela con la vía, espacio libre público o acceso a que dé frente, y coincide con la alineación oficial representada en los planos de ordenación pormenorizada; lindero posterior el lindero opuesto al frontal; y linderos laterales los restantes.

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

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

2.5. Superficie de la parcela

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

2.6. Parcela máxima

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

2.7. Parcela mínima

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

2.8. Parcela residual

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

Las condiciones urbanísticas particulares serán potestad del Ayuntamiento, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, y no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen.

2.9. Parcelas de fachada inferior a la mínima

Se admiten parcelas de frente inferior a la mínima establecida cuando no exista posibilidad real de cumplir el requisito general de longitud mínima de fachada, por estar rodeada de parcelas ya consolidadas por la edificación y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas. En cualquier caso, para el uso de vivienda, cada unidad deberá contar como mínimo con un frente de cuatro metros (4,00mts) medidos a cara exterior de los muros colindantes con otra edificación.

3. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA

3.1. Alineación oficial (exterior o pública)

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

3.2. Cambio de alineación

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

3.3. Plano de fachada

Es el plano vertical de la edificación trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la

misma en su punto más saliente, que en su interior contiene todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

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

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

3.4. Plano de fachada exterior

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

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

3.5. Plano de fachada medianera o muro medianero

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

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

3.6. Plano de fachada interior

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

3.7. Línea de edificación

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

3.8. Retranqueo

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

3.9. Separación a linderos

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

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

3.10. Separación entre edificios

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

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

3.11. Fondo edificable

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

4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

4.1. Superficie ocupada

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

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

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

4.2. Superficie ocupable

1. Superficie ocupable de la parcela es la susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y su coeficiente de ocupación.
3. Las plantas subterráneas de la edificación sólo podrán ocupar en el subsuelo la superficie ocupable determinada, siempre que no se diga lo contrario en la tipología edificatoria que le sea de aplicación.

4.3. Coeficiente de ocupación

1. Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, excluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.
2. El coeficiente de ocupación viene establecido en las tipologías edificatorias y por las normas del planeamiento de desarrollo.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

4.4. Superficie libre de parcela

1. Es el resto de la superficie de la parcela no ocupable por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo lo estipulado en la tipología edificatoria de aplicación o en la norma particular del planeamiento de desarrollo.
2. Cuando se destine obligatoriamente a la plantación de especies vegetales por la tipología edificatoria y en el porcentaje que la misma determine, la superficie libre de parcela deberá tratarse como zona ajardinada, debiendo existir al menos un árbol de porte por cada 20m², o una palmera cada 25 m² de superficie libre de parcela.

5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

5.1. Edificabilidad

1. Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el PGO o los planes que lo desarrollen atribuyen a una parcela o terreno, configurado el valor de su derecho a edificar.
2. La edificabilidad vendrá determinada por:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, volumen y forma sobre la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.
 - c) Por una cantidad concreta.

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

5.2. Superficie edificable

1. Es el valor máximo total expresado en metros cuadrados (m²) de la edificación que puede realizarse sobre una parcela o ámbito, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.
2. La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

5.3. Coeficiente de edificabilidad

1. Es el valor, expresado en m²/m², de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de un ámbito o una parcela.
2. La determinación de este índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

5.4. Clases de edificabilidad

1. Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad.
 - a) Coeficiente de Edificabilidad bruta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m² de superficie edificable sobre m² total de superficie de un ámbito o sector,

incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

- b) Coeficiente de Edificabilidad neta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m²c de superficie edificable sobre m²s de parcela, entendiendo por tal la superficie total de parcela, excluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.

5.5. Superficie edificada total

1. Es la resultante de la sumatoria de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.
2. Salvo indicación expresa en sentido contrario, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:
 - a) Todas las plantas transitables y techadas del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.
 - b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
 - c) Las terrazas interiores, balcones semiabiertos y los volados, con independencia de su saliente.
 - d) Las construcciones secundarias sobre superficies libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.
3. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada los siguientes:
 - a) Los patios interiores, que no estén cubiertos.
 - b) Los invernaderos, pajarreras, cenadores y otras construcciones similares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables, siempre que se sitúen en la superficie ocupable.
 - c) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.
 - d) Las terrazas exteriores, los balcones abiertos y los entrantes de fachada.
 - e) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.
 - f) La superficie de planta bajo cubierta (definida en el punto 6.6.3. apartado 2 f), con independencia del uso a que se destine. Se exceptúa el caso de uso para vivienda, que computará completamente.
 - g) Los sótanos y semisótanos.

En las normas del planeamiento de desarrollo se podrá establecer otros cómputos de medición para la superficie edificada.

5.6. Definición de superficies

1. Superficie construida por planta:

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

2. Superficie útil de local o vivienda:

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

3. Superficie construida de local o vivienda:

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

4. Superficie total de local o vivienda:

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

6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

6.1. Rasante

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

6.2. Clases de Rasante

Se distinguen las siguientes:

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

6.3. Planta

1. Es toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio el PGO distingue las siguientes:
 - a) Plantas bajo rasante. Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano.
 - b) Plantas sobre rasante. Se incluyen en este apartado la planta baja, la entreplanta, plantas altas y plantas bajo cubierta.
2. Cada una de las plantas citadas en el punto anterior queda definida de la siguiente forma:
 - a) Sótano:

Se entiende por planta sótano aquélla en que al menos más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja del edificio; y en parcelas con topografía en ladera, en la profundidad establecida para los planos de nivelación de las plantas bajas en las tipologías edificatorias. En ningún caso la cara superior del forjado de techo superará setenta y cinco centímetros (75cms.) sobre la rasante establecida para la medición de altura. No se permitirá la ventilación directa a vía pública.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.).
 - b) Semisótano:

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

La cara superior del forjado de techo no superará un metro y cuarenta centímetros (1,40mts.) sobre la rasante establecida para la medición de altura.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.).
 - c) Planta baja:

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

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.), y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.). Excepcionalmente, en parcelas con uso característico el industrial o almacenaje la altura libre máxima se establece en cinco metros (5,00mts.).
 - d) Entreplanta:

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

La altura libre de planta por encima y por debajo de la entreplanta será de dos metros y veinte centímetros (2,20mts.) y de dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.) respectivamente.
 - e) Plantas altas:

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

La altura libre mínima de estas plantas se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50mts.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.). Excepcionalmente, en parcelas con uso característico el secundario o

industrial, la altura libre máxima se establece en cinco metros (5,00mts.).

f) Planta bajo cubierta:

Se entiende por planta bajo cubierta el espacio comprendido entre la cubierta inclinada y el suelo del forjado de la última planta alta de la edificación. La posición de este forjado no podrá estar por debajo de la línea de aleros. Así mismo, al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de esta planta no podrá superar una altura libre de dos metros y veinte centímetros (2,20mts.). La planta bajo cubierta no entra dentro del cómputo del número de plantas máximo establecido en las tipologías edificatorias, permitiéndose en todas las tipologías en que se permita la cubierta inclinada.

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

1. Es la cota que sirve de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja, situado en la cara superior del forjado del suelo, y a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas.
2. La cota de referencia de planta baja se situará a un máximo de un metro y cuarenta centímetros (1,40mts.), medido desde la rasante establecida para la medición de altura cuando se permitan los semisótanos.
3. En una edificación o construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.

6.5. Altura en unidades métricas

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

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

6.6. Altura en número de plantas

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

6.7. Altura máxima

1. Es la señalada por las tipologías edificatorias del PGO o por los planeamientos de desarrollo como valor límite de la altura de edificación.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición -número de plantas y unidades métricas- ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

6.8. Altura de piso y altura libre

1. Se entiende por altura de piso la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
3. La altura libre de todo tipo de elementos se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el punto más bajo de cualquier elemento situado en el techo (instalaciones, estructuras, falso techo, etc).

6.9. Altura a intradós

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

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

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

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

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

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

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

3. Los semisótanos computarán en la medición de la altura en unidades métricas a línea de cornisa, aunque no en la de número de plantas.
4. En el caso de edificios en esquina con fachada a dos calles a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de este punto, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.
5. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías, salvo indicación expresa en la tipología edificatoria.

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

1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante establecida en la Tipología edificatoria o normas del planeamiento de desarrollo, y deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada medida verticalmente.
2. La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja.
En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición se optará por la que suponga menor altura.

6.12. Edificaciones en ladera

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

6.13. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las tipologías edificatorias o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima.
 - a) Los antepechos de protección o pretils de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20mts.), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50mts.) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.
 - b) Las cajas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres metros (mts.) de la línea de fachada, tanto interior como exterior. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.) sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.
Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.
El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio, excepto en tipologías de viviendas unifamiliares en las que quedan expresamente prohibidas.
 - c) Las cajas de escaleras, cuando lleguen a la cubierta o azotea, no podrán situarse a una distancia inferior a tres metros (3,00mts.) de la línea de fachada en tipologías donde se sitúe sobre la alineación oficial. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50mts.) sobre la cubierta de la última planta permitida.
 - d) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - e) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.
2. El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada.

En Tijarafe, a 25 de Enero de 2.011

El Alcalde

Fdo.Marcos J. Lorenzo Martín