



3. Para la autorización de intervenciones y actos de ejecución en estas categorías de suelo rústico se observarán las mismas condiciones que en el suelo rústico de protección agropecuaria y las que resulten del correspondiente Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial; además, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 65.2 TR. En todo caso, se prohíben expresamente las intervenciones de extracción, la apertura de nuevas vías y la colocación de carteles publicitarios

Capítulo 3º: Régimen del Suelo Urbanizable



Artículo 2.3.1. Definición y delimitación (E)

Constituyen el suelo urbanizable las áreas del territorio destinadas a soporte del crecimiento urbano, por ser susceptibles de transformación mediante su urbanización.

El presente Plan General, debido a su carácter de adaptación simple del planeamiento vigente en Arafo, adscribe la totalidad del suelo urbanizable a la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO), conformando un único sector denominado "El Carretón", que se delimita en el plano E1 (Clasificación y categorización del suelo) y cuyo ámbito territorial coincide con el del Plan Parcial del mismo nombre aprobado definitivamente por la COTMAC el 29 de diciembre de 2000.

Artículo 2.3.2. Aspectos generales sobre la ordenación del sector El Carretón de suelo urbanizable sectorizado ordenado (E)

1. El Plan General incorpora directamente entre sus determinaciones las propias de la ordenación pormenorizada del sector de El Carretón, necesarias y suficientes para legitimar la ejecución de la urbanización y de la edificación. Dichas determinaciones de ordenación pormenorizada son el resultado de adaptar al TR las que establece el Plan Parcial previamente vigente, el cual quedará derogado como instrumento de ordenación con la aprobación de este Plan General.
2. La ordenación pormenorizada del único sector de suelo urbanizable se concreta en este Plan General mediante determinaciones gráficas y escritas:
 - a) Las determinaciones gráficas (recogidas en el plano P, hoja 3) consisten en la definición de la trama urbana, mediante el señalamiento de las alineaciones y rasantes de los viarios y la conformación de las manzanas; además, se asigna a cada ámbito de suelo la "zona" de ordenación correspondiente.
 - b) Las determinaciones escritas de ordenación se concretan en las normas reguladoras de la urbanización, la edificación y la admisibilidad de los usos. Tales condiciones están recogidas en el Título tercero de estas Normas Urbanísticas para cada una de las regulaciones zonales que sea de aplicación en cada parte del sector.
 - c) Las determinaciones escritas de gestión se refieren a los aspectos normativos sobre la forma en llevar a cabo la ejecución urbanizadora del sector y los derechos y deberes de la promoción. Tales condiciones se recogen en el artículo siguiente.
3. En cumplimiento del número 1 de la Disposición Transitoria Segunda y del artículo 32.2.B.2 TR, el presente Plan General viene obligado a determinar el aprovechamiento urbanístico medio en el sector de El Carretón, único de suelo urbanizable sectorizado que delimita. Esta exigencia legal se satisface tal como se desarrolla a continuación:



En tanto no existen otros sectores, carece de efectos establecer el coeficiente de sector a que se refiere el artículo 60.2 TR.

- b) Debido a que no hay diferencias significativas entre los valores de repercusión de las distintas zonas lucrativas que se establecen en la ordenación pormenorizada del sector, se establecen sólo dos coeficientes de homogeneización de los usos y tipologías: 1 para las zonas lucrativas y 0 para las que han de ser de titularidad pública.
- c) En coherencia con las premisas anteriores, el aprovechamiento urbanístico global del sector coincide con la superficie edificable lucrativa total y asciende a la cantidad de 98.000 unidades de aprovechamiento (equivalentes a 98.000 m²c).
- d) El aprovechamiento medio del sector El Carretón, que tal como establece el artículo 60.4 es el resultado de dividir el urbanístico global entre la superficie del sector (80.435 m²s), resulta igual a 1,218 unidades de aprovechamiento/m²s.

Artículo 2.3.3. Determinaciones de gestión sobre el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado de El Carretón (E)

1. La urbanización del sector de El Carretón se llevará a cabo mediante el sistema de Compensación, según lo regulado en la sección 3^a del capítulo II del Título III del TR.
2. Las obras de urbanización se ejecutarán en una única etapa de cuatro (4) años de duración; en consecuencia, todas las obligaciones de la promoción privada deberán haberse culminado antes del 29 de diciembre de 2004.
3. Las obligaciones de la promoción privada comprenden, al menos, las siguientes:
 - a) Ceder gratuitamente las parcelas urbanizadas destinadas a dotaciones comunitarias y a espacios libres públicos, delimitadas en la hoja 3 del plano P e identificadas con las claves DP (Deportivo), SO (Social) y ZVP (Zona verde de Protección).
 - b) Ceder gratuitamente una parcela urbanizada para albergar el 10% del aprovechamiento del sector. Esta parcela estará en la zona EA R-I3 (Edificación abierta Residencial-Industrial 3 plantas) ocupando todo el frente al viario paralelo a la TF-1, y tendrá una superficie de 6.163 m²s y una superficie edificable de 9.861 m²c.
 - c) Ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, según el Proyecto de Urbanización aprobado. Tales obras comprenderán, al menos, las siguientes:
 1. Urbanización de los tres tramos viarios del sector; el principal (paralelo a la TF-1) de 13 metros de ancho y los otros dos de 10 metros.
 2. Urbanización de la parcela destinada a zona verde.
 3. Implantación de la red de recogida de aguas pluviales hasta su conexión al barranco en la vía principal, así como la red de recogida de aguas negras hasta su vertido en la estación depuradora.
 4. Implantación de la red de abastecimiento de agua, desde el nuevo depósito regulador, que dé servicio a todas las parcelas.
 5. Implantación de la red de suministro de energía eléctrica partiendo del transformador a instalar, dando servicio a todas las parcelas.
 6. Implantación de la red de alumbrado público y de la red de telefonía.
 - d) Llevar a cabo durante la ejecución de las obras de urbanización, el plan de seguimiento y control de las actividades proyectadas, tal y como se indica en el apartado 8 del Estudio Medioambiental aprobado con el plan parcial.



4. El incumplimiento de las obligaciones de la promoción privada implicará la sustitución del sistema de ejecución por otro público, tal como se establece en el artículo 106 TR. Por el contrario, la completa ejecución de la urbanización y el cumplimiento de las correspondientes obligaciones de la promoción, implicará que los terrenos integrantes del sector El Carretón pasen a adquirir la clasificación de suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización, tal como se establece en el artículo 50.2.b TR.

Capítulo 4º: Régimen del Suelo Urbano



Artículo 2.4.1. Definición y delimitación (E)

Constituyen el suelo urbano los terrenos que, por estar integrados en las tramas urbanas de Arafo, La Hidalga o del Polígono Industrial Valle de Güímar y cumplir alguna de las condiciones del artículo 50 a) TR, este Plan General clasifica como tal.

2. El presente Plan General adscribe la totalidad del suelo urbano que clasifica en el municipio de Arafo a la única categoría de suelo urbano consolidado (SUCU).
3. El suelo urbano del municipio de Arafo se sitúa en tres ámbitos bien definidos, correspondientes a los núcleos de Arafo, La Hidalga y el Polígono Industrial. La delimitación de todos ellos se contiene en el Plano E1 (Clasificación y categorización del suelo).

Artículo 2.4.2. Generalidades sobre ordenación del suelo urbano (E)

1. Este Plan General incorpora directamente entre sus determinaciones las propias de la ordenación pormenorizada de todos los terrenos que clasifica como suelo urbano, con el grado de detalle necesario y suficiente para legitimar los actos de ejecución que procedan y, en especial, los de edificación.
2. Dichas determinaciones de ordenación pormenorizada son el resultado de adaptar al TR y modificar puntualmente las que establecen, en sus respectivos ámbitos territoriales, las siguientes figuras de planeamiento previamente vigentes:
 - a) En los terrenos clasificados como suelo urbano del núcleo de Arafo, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arafo de 7 de noviembre de 1990.
 - b) En los terrenos clasificados como suelo urbano del núcleo de La Hidalga, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arafo de 7 de noviembre de 1990.
 - c) En los terrenos clasificados como suelo urbano del Polígono Industrial Valle de Güímar, el Plan Parcial de 1973, los Estudios de Detalle de 1977 y 1978, el Estudio de Detalle de 1982 y la 1ª Modificación del Plan Parcial de de 2001.
3. La ordenación pormenorizada de todos los terrenos clasificados como suelo urbano se concreta en este Plan General mediante las siguientes determinaciones:
 - a) Las determinaciones gráficas (recogidas en las hojas 1, 2 y 3 del plano P) consisten en la definición de la trama urbana (señalamiento de las alineaciones de los viarios) y la asignación a cada ámbito de la "zona" de ordenación correspondiente.
 - b) Las determinaciones escritas se concretan en las condiciones reguladoras de la urbanización, la edificación y la admisibilidad de los usos, que se recogen en el Título tercero de estas Normas Urbanísticas para cada una de las zonas.



TÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS



Capítulo 1º: Disposiciones previas

Artículo 3.1.1. Definición y aplicación de la regulación zonal (E)

1. Se entiende por "zona" un preciso conjunto de determinaciones de ordenación pormenorizada para la regulación de la admisibilidad de los usos y de las condiciones de los actos de ejecución, en especial de edificación.
2. Las determinaciones integrantes de una zona son los valores sustantivos que se asignan a distintos parámetros de ordenación. La definición de estos parámetros, ya sean términos relativos a la regulación de la edificación (tales como planta, edificabilidad, altura, etc) o a la admisibilidad de los usos pormenorizados (relación y definición empleados en este Plan General), se contiene en Anexos a estas Normas Urbanísticas. Dichos Anexos, tendrán vigencia hasta que se aprueben las Normas Técnicas que homogeneicen tales términos y conceptos para todo el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.
3. Las determinaciones de una zona son de aplicación en la autorización de los actos de ejecución que se pretendan realizar sobre terrenos incluidos en un ámbito de suelo al que se le asigna la zona correspondiente en el plano P (Ordenación Pormenorizada).
4. Salvo justificación expresa contraria, los instrumentos de ordenación que desarrollen el presente Plan General establecerán sus determinaciones de ordenación pormenorizada por referencia a alguna de las zonas definidas y reguladas en este Título.

Artículo 3.1.2. Relación de zonas de ordenación pormenorizada (P)

1. En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada espacio de suelo urbano, urbanizable y asentamiento rural, de su estructura, uso característico y demás condicionantes urbanos, el Plan divide las áreas de planeamiento en zonas que son:
 - a) Zonas de Manzana Cerrada:
 1. MC2: Manzana Cerrada 2 plantas (Casco y La Hidalga)
 2. MC 2PV: Manzana Cerrada 2 plantas Playa de La Viuda (Polígono Industrial)
 3. MC 2A: Manzana Cerrada 2 plantas y ático (Casco)
 4. MC 3: Manzana Cerrada 3 plantas (Casco)
 5. MC 3PP: Manzana Cerrada 3 plantas Protección Pública (Casco)
 - b) Zona de Edificación Adosada:
 6. EA2: Edificación Adosada 2 plantas (Casco)
 - c) Zona de Ciudad Jardín:
 7. CJ2: Ciudad Jardín 2 plantas (Casco)
 - d) Zonas de Edificación Abierta:
 8. EA R-I3: Edificación Abierta Residencial-Industrial 3 plantas (El Carretón)
 9. EA A-C3: Edificación Abierta Almacén-Comercial 3 plantas (El Carretón)



Zona de Edificación Industrial:

10. EI: Edificación Industrial (Polígono Industrial)

f) Zona de Edificación en Cueva:

11. EC: Edificación en Cueva (Polígono Industrial)

g) Zonas de Edificación Rural:

12. BC2: A Borde de camino 2 plantas (Asentamientos Rurales)

13. NR2: Núcleo Rural 2 plantas (Asentamiento Rural)

h) Zona Cívico-comercial

14. CV: Edificación cívico-comercial

Zonas de Espacios Libres:

15. PU: Parque Urbano (Casco)

16. PZ: Plaza (Casco y Polígono Industrial)

17. JD: Jardines y Áreas de juego (Casco, La Hidalga y Polígono Industrial)

18. ZVP: Zona Verde de Protección (Polígono Industrial y El Carretón)

19. Playa (Polígono Industrial)

j) Zonas de Equipamientos y Dotaciones:

20. ED: Educativo (Casco)

21. CU: Cultural (Casco y La Hidalga)

22. DP: Deportivo (Casco, La Hidalga, Polígono Industrial y El Carretón)

23. RC: Recreativo ((Casco, La Hidalga y Polígono Industrial)

24. SA: Sanitario (Casco)

25. AS: Asistencial (Casco)

26. IN: Institucional (Casco)

27. SO: Social (El Carretón)

28. CC: Centro de Culto (Casco, La Hidalga, Polígono Industrial)

29. CM: Cementerio (Casco)

30. AP: Instalaciones de apoyo productivo (Suelo Rústico)

k) Zonas de Infraestructuras

31. Viario Rodado (Casco, La Hidalga, Polígono Industrial y El Carretón)

32. Viario Peatonal (Casco y Polígono Industrial)

33. SI: Servicios Infraestructurales (Polígono Industrial)

2. Cada uno de los grupos de zonas relacionados se desarrolla en un capítulo de este Título, salvo las zonas de Edificación Rural que, debido a su aplicación exclusivamente sobre terrenos rústicos y su carácter de determinaciones de ordenación estructural, se encuentran en el artículo 2.2.8.



Capítulo 2º: Condiciones de las zonas de Manzana Cerrada

Artículo 3.2.1. Definición y aplicación. Zonas (P)

Las presentes disposiciones se refieren a aquellas zonas en las que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias señaladas en los planos. Constituyen un ámbito urbano en el que el fraccionamiento de las propiedades, las formas de ocupación del suelo y el proceso de construcción de los edificios, se relacionan muy estrechamente con las características y con el dimensionado de los espacios públicos. La edificación se regula a través de parámetros que establecen determinadas relaciones de proporcionalidad con las calles. El envolvente volumétrico que resulta de la aplicación de estos parámetros, prefigura, aunque no determina, la forma urbana.

2. Dentro de este sistema de ordenación se distinguen, en función de variaciones menores en los parámetros de ordenación, las cinco zonas que se relacionan en el artículo 3.1.2.a) y que, con sus códigos respectivos se identifican en el plano P.

Artículo 3.2.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

1. La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece en 80 m² para las zonas MC 2, MC 2A, MC 3 y MC 3PP, y en 70 m² para la zona MC 2PV.
2. La longitud mínima del lindero frontal de parcela se establece en 6 metros para las zonas MC 2, MC 2A, MC 3 y MC 3PP, y en 5,50 metros para la zona MC 2PV.
3. Los parámetros anteriores no serán de aplicación en parcelas situadas en entornos consolidados por la edificación que no sean susceptibles de reparcelación con las contiguas, salvo en el caso de las zonas MC 2, MC 2A, MC 3 y MC 3PP, para las que deberá cumplirse una longitud mínima del lindero frontal igual a 3 metros.

Artículo 3.2.3. Condiciones de disposición de la edificación (P)

1. Las fachadas de la edificación hacia la vía pública se dispondrán coincidentes con la alineación viaria establecida en el plano P. En la zona MC 2PV (en la Playa de la Viuda en el Polígono Industrial), en los casos en que existe jardín delantero, la fachada de la edificación se dispondrá coincidente con la línea de disposición obligatoria que se señala en trazo discontinuo en la hoja 3 del plano P.
2. La edificación deberá adosarse a las edificaciones contiguas a ambos lados, manteniendo dicho adosamiento al menos en una profundidad de 6 metros.
3. El fondo máximo edificable se establece en 20 metros, pudiendo ampliarse hasta 25 metros en la planta baja, salvo para la zona MC 2PV.

Artículo 3.2.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

1. La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 2 plantas para las zonas MC 2 y MC 2PV; 2 plantas y ático para la zona MC 2A; y 3 plantas para las zonas MC 3 y MC 3PP.
2. La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 2 plantas para todas las zonas de manzana cerrada, salvo para la MC 2PV en la que no se fija límite.



Se establecen los siguientes valores normativos de altura máxima en metros, medida desde la rasante a la cara superior del último forjado:

- Zona MC 2: 7,31 metros.
- Zona MC 2PV: 7,90 metros.
- Zonas MC 2A, MC 3 y MC 3PP: 10,37 metros.



Artículo 3.2.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en estas zonas es el de Vivienda colectiva libre, salvo en la zona MC 3PP, en la que es el de Vivienda de protección pública.
2. Son usos permitidos los siguientes:
 - a) En las zonas MC 2, MC 2A y MC 3, los restantes de vivienda.
 - b) En la zona MC 2PV, los restantes de vivienda; Oficinas administrativas, financieras y bancarias y profesionales; Aparcamiento unifamiliar y colectivo privado.
 - c) En la zona MC 3PP, ninguno.
3. Son usos condicionados los siguientes:
 - a) En las zonas MC 2, MC 2A y MC 3, los de Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales, comerciales y agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas, financieras y bancarias y profesionales; Aparcamiento unifamiliar y colectivo privado, siempre que adopten las medidas correctoras oportunas necesarias para la seguridad de la actividad y su entorno, y que no produzcan un ruido exterior superior a 70 db o que transmitan a los locales contiguos superior a 40 db. También, los de Hotel en casco urbano no turístico y Pensiones, condicionados a que en la parcela no se disponga ningún uso residencial.
 - c) En la zona MC 2PV, los usos de Hotel en casco urbano no turístico y Pensión, con el límite máximo de 100 camas por establecimiento y siempre que en la parcela no se disponga ningún uso residencial; los de Venta minorista y Servicios personales, condicionados a no estar ubicados en edificios exclusivos; los de Bares y restaurantes, Locales de ocio y Casinos, condicionados a no tener más de 300 m²; los de Centros de espectáculos lucrativos y Auditorios, condicionados a tener cabida inferior a 250 espectadores.
4. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.

Capítulo 3º: Condiciones de la zona de Edificación Adosada

Artículo 3.3.1. Definición y aplicación (P)

1. Las presentes disposiciones se refieren a aquellas zonas en las que la edificación se sitúa en pequeñas parcelas de similares forma y dimensiones, con jardines delanteros y posteriores de uso privado y con un retranqueo específico y obligatorio desde la vía pública.
2. Este sistema de ordenación comprende una única zona, que se encuentra exclusivamente en el Casco de Arafo y se señala en los planos con el código EA 2.



Artículo 3.3.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

1. La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece en 150 m².
2. La longitud mínima del linder frontal de parcela se establece en 6 metros.
3. En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.



Artículo 3.3.3. Condiciones de disposición de la edificación (P)

1. Las fachadas de la edificación hacia la vía pública se dispondrán coincidentes con una línea interior a la parcela y paralela a la alineación viaria a 5 metros de ésta. Esta línea de disposición obligatoria aparece dibujada en la hoja 1 del plano P.
2. La edificación deberá adosarse a las edificaciones contiguas a ambos lados, manteniendo dicho adosamiento al menos en una profundidad de 6 metros.
3. La edificación deberá separarse un mínimo de 5 metros del lindero posterior.

Artículo 3.3.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

1. La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 2 plantas. La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 1 planta.
2. La ocupación en planta de la edificación no superará el 45% de la superficie de parcela.
3. La edificabilidad máxima se establece en 0,8 m² construidos por m² de suelo.
4. Las soluciones constructivas garantizarán que las cubiertas de las edificaciones no sean transitables, prohibiéndose que la escalera acceda la misma.

Artículo 3.3.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en estas zonas es el de Vivienda unifamiliar libre.
2. Es uso permitido el de Vivienda unifamiliar de protección pública.
3. Son usos condicionados los de Artesanía y oficios artísticos, Venta minorista, Servicios personales, Bares y restaurantes, Oficinas, Aparcamiento. La instalación de cualquiera de estos usos estará condicionada a que en la parcela exista el uso de vivienda y, además, se garantice la adopción de las medidas correctoras necesarias para la seguridad de la actividad y su entorno, y que no produzcan un ruido exterior superior a 70 db o que transmitan a los locales contiguos superior a 40 db.
4. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.



Capítulo 4º: Condiciones de la zona de Ciudad Jardín

Artículo 3.4.1. Definición y aplicación (P)

1. Las presentes disposiciones se aplican sobre extensiones urbanas en las que la edificación se dispone aislada en parcelas de tamaño medio y separada de todos los linderos.
2. Este sistema de ordenación comprende una única zona, que se encuentra exclusivamente en el Casco de Arafo y se señala en los planos con el código CJ 2.

Artículo 3.4.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

1. La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece en 400 m².
2. La longitud mínima del linderos frontal de parcela se establece en 12 metros.
3. En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

Artículo 3.4.3. Condiciones de disposición de la edificación (P)

1. Las fachadas de la edificación hacia la vía pública se separarán un mínimo de 5 metros de la alineación viaria (retranqueo frontal).
2. La edificación deberá separarse un mínimo de 3 metros a todos los restantes linderos.
3. No obstante lo señalado en el párrafo anterior, se admitirá el adosamiento de dos edificaciones al linderos lateral común (pareados) siempre que se ejecuten mediante un proyecto conjunto.

Artículo 3.4.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

1. La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 2 plantas.
2. La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 1 planta.
3. La ocupación en planta de la edificación no superará el 30% de la superficie de la parcela. En terrenos con pendiente superior al 30%, la ocupación máxima será del 25%.
4. La edificabilidad máxima se establece en 0,6 m² construidos por m² de suelo.

Artículo 3.4.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en estas zonas es el de Vivienda unifamiliar libre.
2. Son usos condicionados los de Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales, comerciales y agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas; Aparcamiento, siempre que adopten las medidas correctoras necesarias para la seguridad de la actividad y su entorno, y que no produzcan un ruido exterior superior a 70 db o que transmitan a los locales contiguos superior a 40 db. También son usos condicionados los de Hotel en casco urbano no turístico y los de Pensiones, siempre que en la parcela no se disponga ningún uso residencial.
3. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.



Capítulo 5º: Condiciones de las zonas de Edificación Abierta



Artículo 3.5.1. Definición y aplicación (P). Zonas

1. Las presentes disposiciones se aplican sobre parcelas urbanas de tamaño medio-grande en las que la edificación se dispone aislada en la parcela con un porcentaje alto de espacios libres privados.
2. Dentro de este sistema de ordenación se distinguen, en función de variaciones menores en los parámetros de ordenación, las dos zonas relacionadas en el artículo 3.1.2.d).
3. Estas zonas se sitúan sólo en el suelo urbanizable sectorizado ordenado de El Carretón y se identifican en la hoja 3 del plano P con los códigos EA R-I3 (Edificación Abierta Residencial-Industrial) y EA A-C3 (Edificación Abierta Almacén-Comercial).

Artículo 3.5.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

1. La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece en 1.000 m².
2. La longitud mínima del lidero frontal de parcela se establece en 20 metros.
3. En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

Artículo 3.5.3. Condiciones de disposición de la edificación (P)

1. Toda edificación se separará al menos 5 metros de la alineación viaria.
2. La edificación deberá separarse un mínimo de 3 metros a todos los restantes linderos.
3. Cualesquiera dos edificios situados en la misma parcela deberán separarse una distancia horizontal que como mínimo será igual a las 3/4 partes de la altura del más alto.

Artículo 3.5.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

1. La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 3 plantas. La altura máxima en metros, desde la rasante al último forjado, se establece en 12 metros. La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 2 plantas.
2. La ocupación máxima en planta de la edificación se establece en el 80%.
3. La edificabilidad máxima se establece en 1,6 m² construidos por m² de suelo.

Artículo 3.5.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en la zona EA R-I3 es el de Industria Ligera, y en la zona EA A-C3 es el de Almacén comercial.
2. Son usos permitidos los siguientes:
 - a) En la zonas EA R-I3, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales; Almacenes comerciales; Almacenes agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales.
 - b) En la zona EA A-C3 ninguno.



3. Son usos condicionados los siguientes:

En la zona EA R-I3, Vivienda unifamiliar y colectiva libres compatibles con el uso industrial de la parcela y con el límite máximo de una vivienda cada 1.000 m² de superficie de parcela que, en cualquier caso estarán vinculados a la industria instalada.

b) En la zona EA A-C3, ninguno.

4. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.

Capítulo 6º: Condiciones de la zona de Edificación Industrial

Artículo 3.6.1. Definición y aplicación (P)

1. Las presentes disposiciones se aplican sobre parcelas en polígono industrial en las que la edificación se dispone aislada con alto porcentaje de espacios libres de uso privado.
2. Dentro de este sistema de ordenación se distingue una única zona, situada exclusivamente en el ámbito del Polígono Industrial Valle de Güímar e identificada en la hoja 3 del plano P con el código EI (Edificación Industrial).

Artículo 3.6.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

1. La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece a continuación diferenciadamente para cada manzana de esta zona del Polígono Industrial:

Manzana A	1.400 m ²	Manzana III	3.200 m ²	Manzana X	3.150 m ²
Manzana B	1.500 m ²	Manzana Va	950 m ²	Manzana XIa	5.000 m ²
Manzana D	2.100 m ²	Manzana Vb	1.150 m ²	Manzana XIb	500 m ²
Manzana E	1.500 m ²	Manzana Vc	1.000 m ²	Manzana XII	3.000 m ²
Manzana F	850 m ²	Manzana VIa	3.400 m ²	Manzana XXII	1.700 m ²
Manzana I	1.600 m ²	Manzana VIb	2.950 m ²		
Manzana II	4.000 m ²	Manzana VII	1.050 m ²		

Artículo 3.6.3. Composición arquitectónica de la edificación (P)

1. En las parcelas reguladas mediante esta zona, la edificación deberá responder a uno de los siguientes dos modelos tipológicos o compositivos:
 - a) Nave industrial: entendida como un único volumen de composición unitaria.
 - b) Nave con Bloque representativo: la edificación se compone de dos partes volumétrica y compositivamente diferenciadas.
2. Cuando la edificación industrial responda al segundo modelo compositivo, el bloque representativo deberá situarse en la parte frontal de la parcela, delante de la nave, adosado o separado de ésta. En caso de que el bloque se adose a la nave, tendrá una profundidad máxima de 10 metros; si se separa, la profundidad del bloque representativo podrá alcanzar hasta los 15 metros.



Artículo 3.6.4. Condiciones de disposición de la edificación (P)

Las fachadas de la edificación hacia la vía pública se separarán un mínimo de 5 metros de la alineación viaria (retranqueo frontal). En caso de edificaciones adosadas a los respectivos linderos laterales, todas ellas guardarán la misma separación a la alineación viaria, de forma que se conforme una fachada continua unitaria.

2. La edificación deberá separarse un mínimo de 3 metros a los linderos laterales. No obstante, se admite el adosamiento a los linderos laterales en parcelas con superficie inferior a 2.000 m² siempre que las edificaciones se ejecuten con proyecto conjunto.
3. La edificación se separará un mínimo de 5 metros del lindero posterior; esta distancia podrá reducirse a 3 metros en parcelas con superficie inferior a 2.000 m². En caso de edificaciones adosadas a los respectivos linderos laterales, todas ellas conformarán una única fachada posterior continua.
4. Cualesquiera dos edificios situados en la misma parcela deberán separarse una distancia horizontal mínima de 6 metros. En caso de que el espacio de separación entre edificios no fuese visible desde el viario público esta separación podrá reducirse a 3 mts.

Artículo 3.6.5. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

1. La altura máxima en metros, medida desde la rasante hasta la coronación, se establece en 14 metros para el conjunto de la edificación industrial. La altura máxima del bloque representativo será de 3 plantas.
2. En parcelas con superficie superior a 10.000 m² y en las que se mantenga un retranqueo frontal mayor a 15 metros, no se establece ninguna limitación respecto a la altura de la edificación industrial en su conjunto ni del bloque representativo.

Artículo 3.6.6. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en esta zona es el de Producción industrial, tanto el de Industria ligera como el de Industria pesada.
2. Son usos permitidos los de Artesanía y oficios artísticos; Talleres; y Almacenes industriales y/o Comerciales.
3. Son usos condicionados los siguientes:
 - a) El de vivienda unifamiliar libre, siempre que estuviera destinado a personal encargado de la vigilancia y guardería de las diferentes industrias. Se admiten 2 viviendas en parcelas con superficie superior a 5.000 m². La superficie total destinada a uso de vivienda no superará 150 m² construidos por parcela industrial.
 - b) El de aparcamiento como complementario de la actividad industrial. Puede situarse en los retranqueos y nunca será menor al 10% de la ocupación en planta de la edificación. Las dimensiones de los aparcamientos se observarán las siguientes condiciones:
 - b1. Cuando se disponga en el retranqueo frontal o posterior, el ancho mínimo será de 7 o 10 metros según las plazas sean en línea o en batería, respectivamente.
 - b2. Cuando se disponga en los retranqueos laterales, éstos tendrán un ancho mínimo de 6 metros.



- c) El de Venta minorista, limitado a pequeños comercios de exposición y venta de los productos objeto de la actividad industrial principal.
- d) El de Oficinas administrativas, siempre que se ubique en el bloque representativo, cuando exista, y se vincule directamente con la industria establecida en la parcela.
- e) El de Formación profesional para enseñanza de la actividad principal.
- f) El de centro cultural, de pequeñas dimensiones para desarrollo de actividades culturales, asociativas o similares, vinculadas al Polígono.



Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.

Capítulo 7º: Condiciones de la zona de Edificación en cueva

Artículo 3.7.1. Definición y aplicación (P)

1. Las siguientes disposiciones se aplican sobre las tradicionales construcciones trogloditas realizadas en el subsuelo de terrenos elevados de capa de pumita.
2. Este sistema de ordenación comprende una única zona, situada en la Playa de Lima en el Polígono Industrial Valle de Güímar e identificada con el código EC en la hoja P3.

Artículo 3.7.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

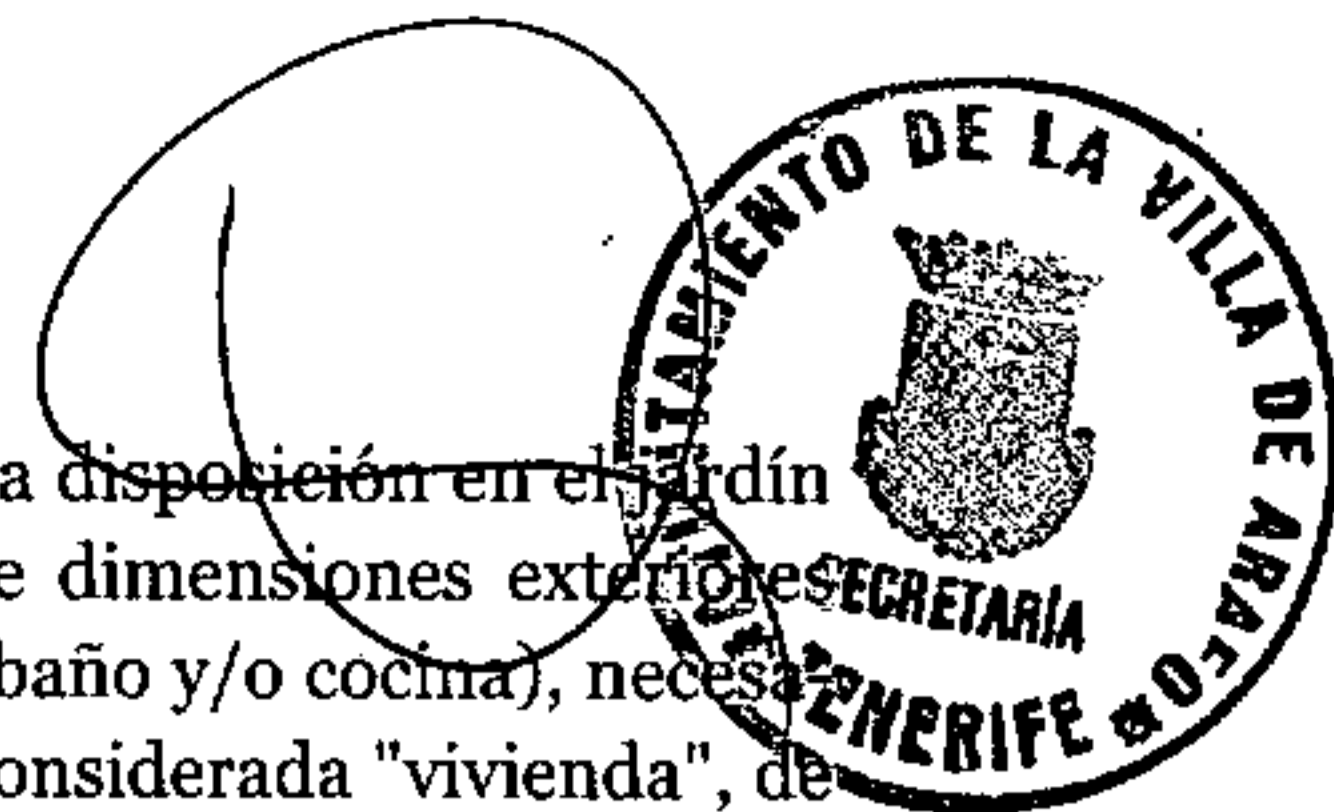
1. La parcelación definida gráficamente en la hoja 3 del plano P tiene carácter vinculante y, en consecuencia, se prohíbe toda modificación de la misma, sean segregaciones, agregaciones o cualquier otro acto similar.
2. El conjunto de parcelas adscritas a esta zona se delimitan perimetralmente en la hoja 3 del plano P mediante las alineaciones que señalan el límite con los espacios públicos de las zonas de Jardines y Áreas de Juego (JD) y Viario. Cada parcela dentro de este perímetro comprende tanto la edificación en cueva como el jardín delantero privado.
3. Las alineaciones del conjunto de esta zona, así como los linderos laterales entre las parcelas y la línea de los frentes de las edificaciones en cueva, serán replanteados en el terreno, a partir de las determinaciones gráficas de la hoja 3 del plano P, por la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güímar. Dicho replanteo se hará en presencia de los ocupantes que se hayan personado, del representante del Ayuntamiento de Arafo y del representante de la citada Asociación.

Artículo 3.7.3. Condiciones de edificación (P)

1. Toda la edificación en las parcelas de esta zona, incluso las auxiliares y/o elementos de servicio, deberá estar subterránea. Sólo se admitirán los siguientes elementos:
 - a) Chimeneas de ventilación forzada, con una altura máxima de 30 centímetros.
 - b) Morteros de impermeabilización de cubiertas o canalizaciones de escorrentías.
 - c) Muretes de fábrica de altura no superior a 20 cm en los bordes de las parcelas para la delimitación de éstas.



No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, se admitirá la disposición en el jardín delantero al frente de la cueva de un volumen edificado de dimensiones exteriores máximas de 3 x 6 metros, para ubicar las piezas de servicio (baño y/o cocina), necesarios a fin de que la construcción en cueva pueda llegar a ser considerada "vivienda", de acuerdo con las normas de habitabilidad vigentes en la Comunidad Autónoma Canaria. Su altura máxima será de 1 planta y 3 metros hasta los remates superiores.



3. En la ampliación y construcción de nuevas cuevas, a fin de asegurar su estabilidad, el ancho máximo de luz no superará 4 metros, debiendo además de separarse al menos 1 metro de los bordes de la parcela o de otra cueva colindante dentro de la misma parcela. No se permiten profundidades mayores de 12 metros.
4. Se establecen las siguientes condiciones estéticas:
 - a) Se prohíbe expresamente la introducción de fábricas de bloques, metales y tejas..
 - b) El cerramiento exterior del jardín delantero no superará los 2,30 metros de altura y combinará partes macizas con diáfanas. Dicho cerramiento no tendrá huecos de paso de ancho mayor a 1,20 metros.
 - c) Los materiales vistos desde el exterior serán mamposterías de piedra (basalto y/o toba), enfoscados pintados y carpintería de madera (tratada y/o pintada) adaptada a los modelos tradicionales.

Artículo 3.7.4. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en esta zona es el de Vivienda unifamiliar libre.
2. Son usos prohibidos cualesquiera otros que no formen parte del principal. Se prohíbe expresamente la implantación de usos industriales y comerciales, ni siquiera como complementarios al residencial unifamiliar. Tampoco será admisible el uso de aparcamiento, prohibiéndose aparcar el coche al interior del jardín delantero y/o cueva.

Artículo 3.7.5. Condiciones de gestión (P)

1. Deberá formalizarse el Acta de Replanteo definida en el párrafo 3 del artículo 3.7.2, con la delimitación de la cuevas e identificación de las plazas públicas de aparcamiento (derecho de uso), respecto a cada ocupante. Tales plazas de aparcamiento (una por cueva) se dispondrán en los espacios adscritos a la zona JD lindantes al viario rodado.
2. La demolición de cualquier cueva dará lugar a que la misma pase a calificarse como zona de Jardines y áreas de juego y, por lo tanto, a la pérdida de todos los derechos que se reconocen en esta Normativa.
3. Para la ejecución de cualesquiera obras en las cuevas será necesario un proyecto de ejecución firmado por técnico competente. Dicho proyecto deberá ser legitimado mediante la concesión de la preceptiva licencia municipal de obras.
4. Será exigible la Cédula de Habitabilidad para acceder a los servicios de agua, luz y telefonía. Para la adquisición de la Cédula de Habitabilidad se requerirá disponer del Título de Propiedad correspondiente, el cual no podrá ser liberado por la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güímar, hasta tanto se garantice que el ocupante ha cumplido todas las obligaciones señaladas en este artículo.



Capítulo 8º: Condiciones de la zona Cívico-Comercial

Artículo 3.8.1. Definición y aplicación (P)

1. Las presentes disposiciones se aplican sobre parcelas urbanas de tamaño medio y grande destinadas a usos edificatorios de servicio al Polígono Industrial.
2. Este sistema de ordenación comprende una única zona, que se encuentra en el ámbito del Polígono Industrial y que se identifica en la hoja 3 del plano P con el código CV.

Artículo 3.8.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

No se establece ninguna condición sustantiva sobre la parcelación.

Artículo 3.8.3. Condiciones de disposición de la edificación (P)

1. En la manzana MC se establecen líneas de disposición obligatoria de la edificación, de forma que se definen con precisión los espacios que han de ser ocupados por las edificaciones. No obstante, mediante un Estudio de Detalle sobre toda la manzana, podrán modificarse las condiciones de disposición (incluso suprimiendo las líneas de disposición obligatoria), siempre que no suponga aumento de la superficie edificable total.
2. En el resto de los terrenos, será preceptivo formular un Estudio de Detalle sobre cada manzana (o parte de la manzana adscrita a esta zona) para definir las condiciones de disposición de la edificación, dentro de los límites del artículo 3.8.4.

Artículo 3.8.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

1. En la manzana MC se establece una altura máxima de 3 plantas sobre el plano de referencia de la parcela. En el resto de los terrenos adscritos a esta zona, la altura máxima de la edificación sobre el plano de referencia de la parcela se establece en 6 plantas y la altura máxima en metros, medida hasta la coronación de la edificación, en 20 metros.
2. En la manzana MC no se establecen expresamente parámetros de ocupación máxima en planta ni de edificabilidad máxima. La ocupación máxima en planta resultará de la aplicación de las condiciones de disposición (líneas de disposición obligatoria definidas en el plano P hoja 3) y la superficie edificable máxima resultará de la aplicación de la altura máxima en número de plantas sobre cada área ocupable por la edificación.
3. En el resto de los terrenos adscritos a esta zona, la ocupación máxima en planta de la edificación se establece en el 50% y la edificabilidad máxima en 2,0 m²c/m²s.

Artículo 3.8.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. En esta zona CV no se considera ninguno de los usos permitidos como principal.
2. Son usos permitidos los de Hotel en casco urbano no turístico; cualquiera de los comerciales y de servicios, Centros culturales; Centros de espectáculos lucrativos; Locales de ocio; Servicios de seguridad; Correos y análogos; Centros de culto; Instalaciones para el transporte público. Además, en todas las parcelas, deberá haber garaje colectivo en proporción mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
3. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.



Capítulo 9º: Condiciones de las zonas de Espacios Libres



Artículo 3.9.1. Definición y aplicación (P). Zonas

Las presentes disposiciones se aplican sobre los terrenos destinados a espacios libres con la finalidad de favorecer el esparcimiento y reposo de la población, la protección de los usos urbanos respecto a infraestructuras y elementos naturales y la mejora de las condiciones estéticas y ambientales.

2. Dentro de este sistema de ordenación se distinguen, en función de sus características y destinos específicos, las cinco zonas que se relacionan en el artículo 3.1.2.i) y cuyas definiciones se establecen a continuación:
 - a) Parque urbano: espacios libres de suficiente dimensión, preferentemente arbolados y vegetados, destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental. Se señalan en el plano P con el código PU.
 - b) Plazas: espacios libres urbanizados destinados tanto a ordenar el tráfico como al ornato estético de su entorno. Se señalan en el plano P con el código PZ.
 - c) Jardines y áreas de juego: espacios libres ajardinados y equipados, destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. Se señalan en el plano P con el código JD.
 - d) Zonas verdes de protección: espacios libres en estado natural, destinados principalmente a la protección de carreteras o de áreas de valor ambiental. Se señalan en el plano P con el código ZVP.
 - e) Playa: espacios libres para la defensa y protección del litoral así como el disfrute del mar y borde costero. En los terrenos con esta calificación situados dentro de las zonas de servidumbre, de tránsito y de acceso al mar se cumplirán, además de las limitaciones propias de este capítulo, las disposiciones de la legislación de Costas.

Artículo 3.9.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

1. Cada uno de los ámbitos calificados con una de las zonas de Espacios Libres conformará en sí mismo una única parcela de titularidad pública.

Artículo 3.9.3. Condiciones de urbanización y acondicionamiento (P)

1. Los parques urbanos tendrán mayor parte dedicada a zona natural que urbanizada. En las actuaciones de urbanización sobre los mismos se atenderán los siguientes criterios:
 - a) Se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute (sendas, bancos, muros de contención, escalinatas) así como aquellas instalaciones públicas propias de usos de infraestructura que quedaran subterráneas en su totalidad como centros transformadores, centros de distribución con la condición de que su cubierta quede ajardinada o urbanizada igual que su entorno y pase desapercibida.
 - b) Se admitirán instalaciones públicas, como urinarios, parques infantiles, instalaciones deportivas menores (mini golf, ping-pong, petanca), exposiciones al aire libre, monumentos, así como concesiones para construcciones ligeras de explotación privada, tales como quioscos para periódicos, estancos, casetas de flores, bebidas, etc.
2. En la ordenación, urbanización y acondicionamiento de las Plazas se atenderá a su vinculación con las vías de comunicación y a su función ornamental.



3. Los Jardines y áreas de juego habrán de acondicionarse con arbolado, jardinería, recorridos peatonales, así como instalaciones anejas a su mantenimiento y elementos que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo.
4. En las Zonas Verdes de Protección se admite únicamente el acondicionamiento para su mejora y disfrute (senderos, redes de riego, instalaciones para su protección, etc).
5. En los terrenos adscritos a la zona de Playa sólo se permiten las obras previstas expresamente en la Ley de Costas y su Reglamento y en particular las imprescindibles para el uso y disfrute de las playas, zonas de vigilancia, aseos y similares.



Artículo 3.9.4. Condiciones de edificación (P)

En los Parques Urbanos y en las Plazas se admitirán edificaciones públicas vinculadas a usos propios de los mismos, con altura máxima de 1 planta y siempre que la ocupación en planta de todas las que se dispusieran no supere el 10% de la total del Parque.

2. Los terrenos adscritos a la zona de Jardín y área de juegos serán inedificables, salvo los situados en el Polígono Industrial del Valle de Güímar, sobre los cuales serán de aplicación las siguientes condiciones:
 - a) Altura máxima sobre rasante de 1 planta y 4 metros hasta la coronación.
 - b) 25 m² de superficie edificable para cada edificio que se disponga.
 - c) Edificabilidad máxima de 0,03 m²c/m²s respecto al total de la parcela.
3. En las Zonas Verdes de Protección y de Playa, se prohíbe toda construcción que no sea imprescindible para el mantenimiento de las condiciones naturales de las mismas.

Artículo 3.9.5. Condiciones de admisibilidad de los usos (P)

1. El uso principal de todas estas zonas es el de Espacios libres públicos, en la categoría pormenorizada correspondiente a su denominación específica.
2. Son usos permitidos, cumpliendo las condiciones de urbanización y edificación de cada zona y siempre en régimen de gestión pública o concesión, los de bares y restaurantes, las instalaciones deportivas y recreativas abiertas.
3. Son usos condicionados, sólo en Plazas (PZ) y Jardines y áreas de juegos (JD), el de aparcamiento y las instalaciones de servicios públicos e infraestructuras, siempre que se dispongan en el subsuelo y se garantice la plantación de arbolado de porte.
4. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.

Capítulo 10º: Condiciones de las zonas de Equipamientos y Dotaciones

Artículo 3.10.1. Definición y aplicación (P). Zonas

1. Las presentes disposiciones se aplican sobre los terrenos que el Plan General destina expresa y obligatoriamente a usos dotacionales y de equipamiento, entendidos como aquellos servicios que han alcanzado un carácter básico en nuestra sociedad.



2. Dentro de este sistema de ordenación se distinguen, en función de sus usos específicos, las once zonas que se relacionan en el artículo 3.1.2.j) y cuyas definiciones se establecen a continuación:

Educativo: inmuebles que se destinan de forma permanente a la impartición de enseñanzas regladas en el marco oficial vigente.

- b) Cultural: espacios dedicados de forma permanente a la conservación y transmisión de la cultura, tales como bibliotecas, museos, casas de la cultura, auditorios, etc.
 - c) Deportivo: espacios en que se disponen instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos o el desarrollo de su forma física.
 - d) Recreativo: espacios en los que se realizan actividades de ocio y esparcimiento, tales como casinos, instalaciones recreativas abiertas, discotecas, etc.
 - e) Sanitario: inmuebles destinados a la prestación de asistencia médica y quirúrgica, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
 - f) Asistencial: inmuebles destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios, sea a la ciudadanía en general o a grupos específicos de la población, tales como residencias de ancianos, guarderías, centros de acogida, de rehabilitación, etc.
 - g) Institucional: espacios en los que se desarrollan las actividades de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre los mismos, tales como oficinas de la Administración Pública, servicios de seguridad, correos y análogos.
 - h) Social: espacios destinados a la localización de un amplio rango de servicios de equipamientos, entre los que se incluyen los culturales, recreativos, asistenciales e institucionales, además de la compatibilidad con usos comerciales.
 - i) Centro de culto: inmuebles dedicados permanente y principalmente a la celebración de culto y servicios religiosos, de acceso libre y gratuito para todo ciudadano.
 - j) Cementerio: espacios destinados al enterramiento, incineración o procesos similares de restos humanos.
 - k) Instalaciones de apoyo productivo: espacios de titularidad pública en donde se ejercen actividades para la mejora y mantenimiento de usos productivos debido al interés general o a su situación de desventaja en el mercado, tales como bodegas, queserías, granjas experimentales, centros de investigación agraria, etc.
3. Los espacios ordenados por una zona de equipamientos y dotaciones se delimitan en las tres hojas del plano P; además, la parcela asignada a la zona de instalaciones de apoyo productivo (AP), al estar situada en suelo rústico, se delimita en el plano E2.

Artículo 3.10.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

- 1. Cada ámbito calificado con una de las zonas de Equipamientos y Dotaciones conformará en sí mismo una única parcela, que deberá ser de titularidad pública, salvo que en la hoja correspondiente del plano P tenga señalado el código "privado" (p).
- 2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá admitirse la parcelación de las zonas deportivas (privadas) en el Polígono Industrial Valle de Güimar (hoja 3 del plano P), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad de cada uno de tales ámbitos.



Artículo 3.10.3. Condiciones de disposición de la edificación (P)

1. En las zonas de equipamiento cultural, recreativo, institucional o de centro de culto, las edificaciones dispondrán sus fachadas coincidentes con la alineación viaria, se adosarán a los linderos laterales y respetarán un fondo máximo edificable de 20 metros, que podrá ampliarse hasta 25 metros en la planta baja.
2. En las zonas de equipamiento sanitario o asistencial, las edificaciones se separarán un mínimo de 5 metros de la alineación viaria (retranqueo frontal) y 3 metros respecto a todos los restantes linderos; no obstante, se admitirá el adosamiento de dos edificios al lindero lateral común (pareados) siempre que se ejecuten con proyecto conjunto.

En las zonas de equipamiento educativo, deportivo, social, cementerio o instalaciones productivas, la edificación se dispondrá libremente en la parcela, preferentemente (y salvo que no convenga por exigencias del programa funcional) separada de todos los linderos un mínimo de 3 metros.

4. No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, en las zonas de Equipamiento y Dotaciones situadas en el Polígono Industrial, todas las edificaciones se separarán un mínimo de 5 metros de la alineación viaria (retranqueo frontal).

Artículo 3.10.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

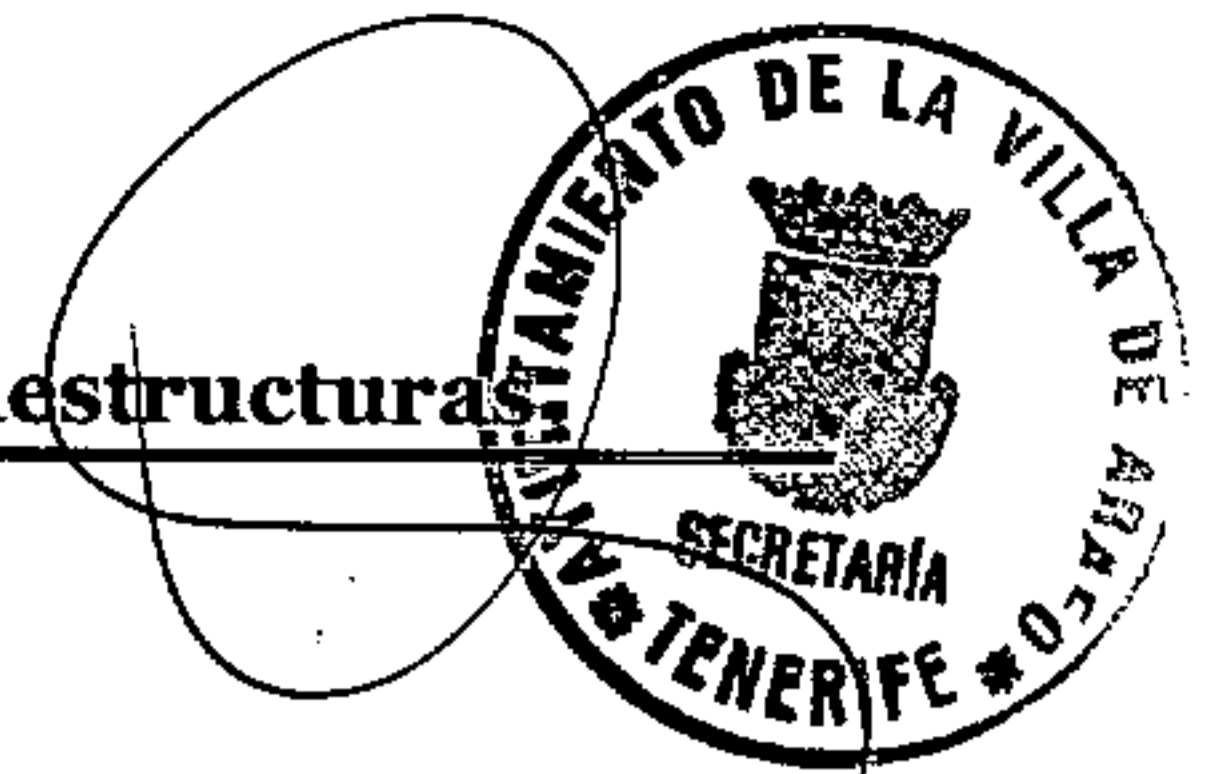
1. En las zonas de equipamiento cultural, recreativo, institucional o de centro de culto, la altura máxima sobre rasante de la edificación se fija en 3 plantas y bajo rasante en 2 plantas. No obstante, en las parcelas de estas zonas situadas en la Playa de Lima y de la Viuda (Polígono Industrial), la altura máxima, sobre y bajo rasante, será 1 planta.
2. En las zonas de equipamiento sanitario o asistencial, la altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 2 plantas y bajo rasante en 1 planta. La ocupación en planta de la edificación no superará el 30% de la superficie de la parcela. La edificabilidad se establece en 0,6 m² construidos por m² de suelo.
3. En las zonas de equipamiento educativo, deportivo, cementerio e instalaciones productivas, la altura máxima sobre rasante de la edificación hasta la coronación se establece en 9 metros y bajo rasante en 1 planta. La ocupación en planta de la edificación no superará el 30% de la superficie de la parcela.
4. En la zona de equipamiento social, la altura máxima sobre rasante será 3 plantas y 12 metros hasta la cara superior del último forjado, y bajo rasante de 2 plantas. La ocupación máxima en planta se fija en el 80% y la edificabilidad máxima en 1,6 m²c/m²s.

Artículo 3.10.5. Condiciones de admisibilidad de los usos (P)

1. El uso principal de cada una de estas zonas es el del equipamiento que las identifica; en la zona social, el uso principal es el cultural.
2. Se consideran usos permitidos, sólo en la zona de equipamiento social, los recreativos, los asistenciales y los institucionales. Son usos condicionados en estas zonas, todos los vinculados funcionalmente al uso principal propio del equipamiento, siempre que sus dimensiones no superen el límite en que se considere auxiliar. Además, en todas las parcelas, debe haber aparcamiento colectivo al menos de una plaza por cada 100 m²c.
3. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.



Capítulo 11º: Condiciones de las zonas de Infraestructuras



Artículo 3.11.1. Definición y aplicación (P). Zonas

Las presentes disposiciones se aplican sobre los terrenos cuya función específica es la de la infraestructura que los define.

2. Este Plan General califica dos grupos de zonas de infraestructuras: las viarias y las de servicios infraestructurales; a su vez, dentro de las primeras se distinguen dos zonas: viario rodado y viario peatonal.
3. Los terrenos calificados como zona de servicios infraestructurales se localizan sólo en el Polígono Industrial Valle de Güímar, y aparecen identificados en la hoja 3 del plano P con el código SI. Los terrenos calificados como zonas de infraestructuras viarias se sitúan en todo el municipio y comprenden los siguientes:
 - a) Los espacios viarios (rodados o peatonales) en suelos urbanos y asentamientos rurales identificados como tales en las tres hojas del plano P.
 - b) La autopista TF-1 y el resto de carreteras del término municipal que discurren en suelo rústico, identificadas como elementos estructurantes viarios con el código SGV en el plano E2.
 - c) Los caminos públicos existentes a la aprobación de este Plan General (éstos no aparecen delimitados gráficamente en ningún plano de ordenación).

Artículo 3.11.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

1. Cada uno de los ámbitos calificados como zona de Servicios Infraestructurales conformará en si mismo una única parcela.
2. Los terrenos calificados de zona viaria, por su propia naturaleza, no son parcelables.

Artículo 3.11.3. Condiciones sobre las zonas de viario rodado (P)

1. Las dimensiones transversales de los viarios en suelo urbano y asentamiento rural serán las delimitadas en el plano P. Los espacios con calificación de zona viaria fuera de los ámbitos anteriores, tendrán las dimensiones resultantes de la normativa vigente que les resulte de aplicación en cada caso.
2. En el interior de un suelo zonificado como viario rodado pueden disponerse los siguientes elementos constitutivos del mismo:
 - a) Calzada: espacio pavimentado para la circulación específica de vehículos.
 - b) Aceras: espacios acondicionados para el tránsito y estancia exclusivo de peatones.
 - c) Aparcamientos: espacios reservados para el estacionamiento de vehículos en la propia vía pública, sin interferir con la circulación vehicular ni peatonal.
 - d) Elementos auxiliares para la ordenación de la circulación y protección de la seguridad vial, tales como glorietas, setos, arcenes, espacios para canalizaciones, etc.
3. En la ejecución de nuevos viarios rodados se observarán las siguientes condiciones:
 - a) La anchura mínima de las aceras será de 1,5 metros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones la anchura mínima será de 3 metros.



b) Las aceras, se acompañarán de alineaciones de árboles cada 5 metros. Se plantarán, conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

c) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

d) La separación entre las aceras y las calzadas se hará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

e) Los aparcamientos en viario público se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

4. En los terrenos calificados como viario rodado no se permitirá ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, salvo las siguientes:

a) Las necesarias para los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses y similares.

b) Elementos de mobiliario urbano públicos tales como papeleras, contenedores de basura, pérgolas, bancos, soportes informativos, etc.

c) Kioscos, cabinas telefónicas y similares, en carácter de concesión, y siempre que las características de las aceras sean las adecuadas para su instalación.

Artículo 3.11.4. Condiciones sobre las zonas de viario peatonal (P)

1. Sobre estas zonas serán de aplicación las condiciones del artículo anterior en los aspectos que procedan, considerando que, dadas sus especiales características, deben ser urbanizadas con tratamientos singulares y predominio de los ajardinamientos.

2. En la disposición de los árboles se seguirán criterios geométricos, prevaleciendo las alineaciones longitudinales en el sentido de las calles.

3. Siempre que sea posible por la topografía existente, se suprimirán las barreras arquitectónicas, creando itinerarios practicables para personas de movilidad reducida.

Artículo 3.11.5. Condiciones a la zona servicios infraestructurales (P)

1. Los terrenos con esta calificación zonal son los destinados a la ubicación de instalaciones para el servicio general del Polígono Industrial Valle de Güímar, tales como depósitos de agua, depuradoras, centros de transformación y otros análogos.

2. En la ejecución de cualesquiera de las instalaciones admisibles en esta zona, no se establecen condiciones limitativas ni de disposición ni de intensidad; no obstante, la dimensiones de las instalaciones y construcciones serán las mínimas necesarias para la infraestructura de que se trate, disponiéndolas subterráneas siempre que sea posible.

3. La totalidad de cada parcela con esta calificación zonal deberá ajardinarse, de forma que las edificaciones y/o instalaciones vistas queden integradas paisajísticamente.



4



Anexos

JRC

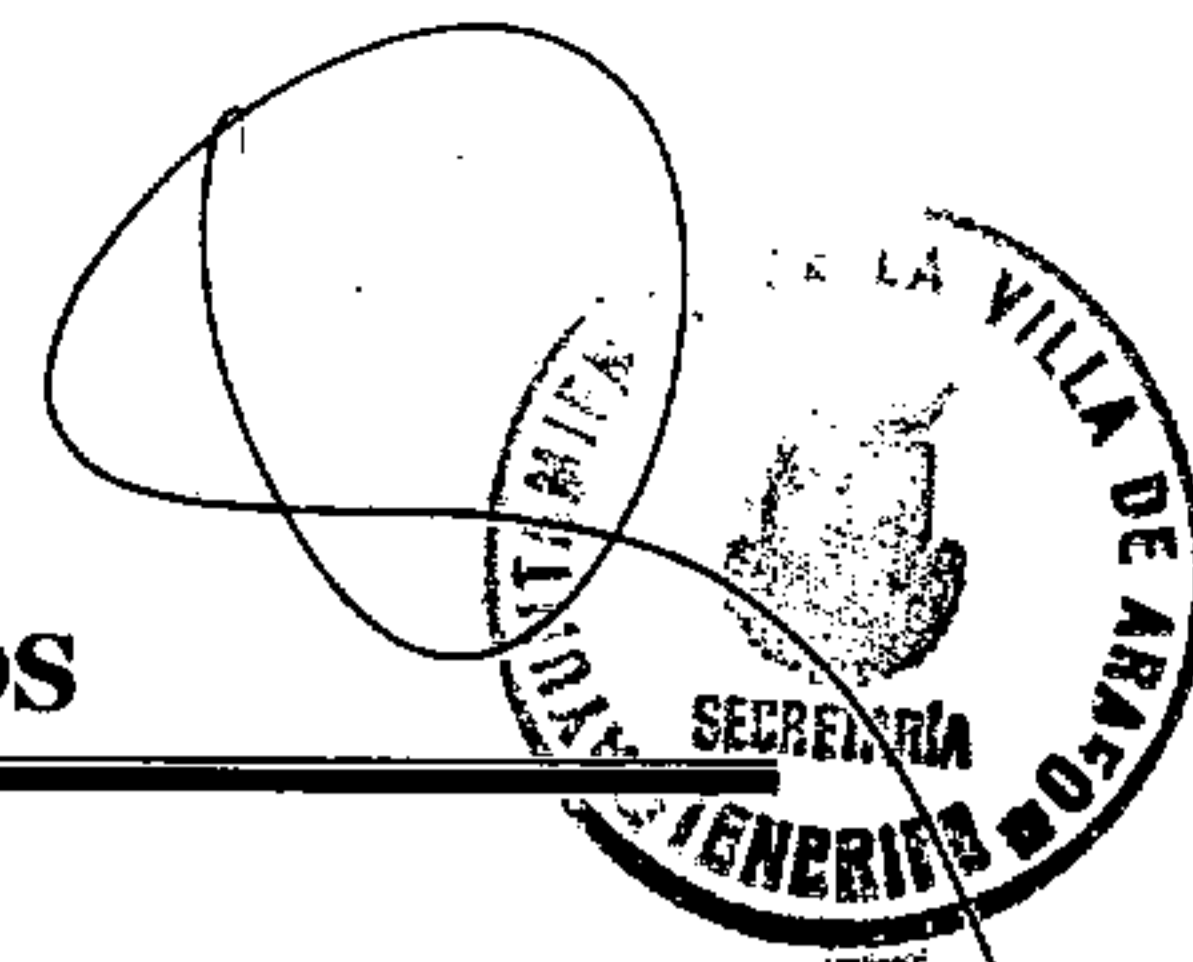
ARQUITECTO S.L.

Relación de usos pormenorizados

Parámetros normativos reguladores de la edificación



ANEXO PRIMERO: RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS



0.1. Alcance y contenido de este Anexo

1. Este Plan General, entre sus determinaciones de ordenación, establece las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados en distintos ámbitos del territorio municipal. La técnica ordenancística con la cual se resuelven estas determinaciones consiste en establecer, en un ámbito territorial concreto, el carácter de cada uno de los usos pormenorizados, distinguiendo entre principal, permitido, condicionado y prohibido.
2. Ahora bien, la competencia propia del Plan General es establecer el carácter de cada uso en cuanto a su admisibilidad en cada uno de los ámbitos territoriales ordenados pormenorizadamente, pero no relacionar y definir tales usos pormenorizados. La relación y definición de los usos pormenorizados debe ser única y homogénea para Canarias, mediante las correspondientes Normas Técnicas de Planeamiento. Sin embargo, a la fecha de la formulación de este Plan General, tales Normas Técnicas no han sido todavía promulgadas.
3. Este Anexo pretende suplir transitoriamente la carencia de la necesaria relación y definición de los usos pormenorizados, posibilitando la eficacia normativa de las condiciones de admisibilidad de los usos establecidas por este Plan General en los distintos ámbitos con ordenación pormenorizada. Justamente por este carácter transitorio, se configura como un Anexo a la documentación constitutiva del Plan General.
4. La presente relación de usos pormenorizados se ha elaborado identificando todos los usos mencionados en cualesquiera de los documentos de planeamiento urbanístico vigentes en Arafo organizándolos y homogeneizándolos entre sí en una estructura coherente, e incorporando las definiciones que usualmente se asocian a cada una de las denominaciones. Se entiende que la metodología seguida es la que procede en el marco de una adaptación básica del planeamiento vigente, limitándose a recopilar y homogeneizar las determinaciones existentes y evitando la introducción de nuevos usos.

0.2. Clasificación de los usos pormenorizados

1. Los usos pormenorizados sobre los cuales este Plan General establece las condiciones de admisibilidad en cada uno de los ámbitos territoriales ordenados pormenorizadamente se estructuran en una clasificación jerárquica en tres niveles.
2. Los "grupos de usos pormenorizados" de 1º nivel son los siguientes:
 1. Usos Residenciales
 2. Usos de Alojamiento Turístico
 3. Usos Industriales y de Almacenamiento
 4. Usos Comerciales y de Servicios
 5. Usos de Equipamientos y Dotaciones
 6. Usos de Infraestructuras
 7. Usos Rústicos
3. Los "grupos de usos pormenorizados" de 2º nivel y los usos pormenorizados (3º nivel) se relacionan y definen en los siguientes capítulos de este Anexo.



Capítulo 1º: Usos Residenciales

1.1. Definición de los usos residenciales

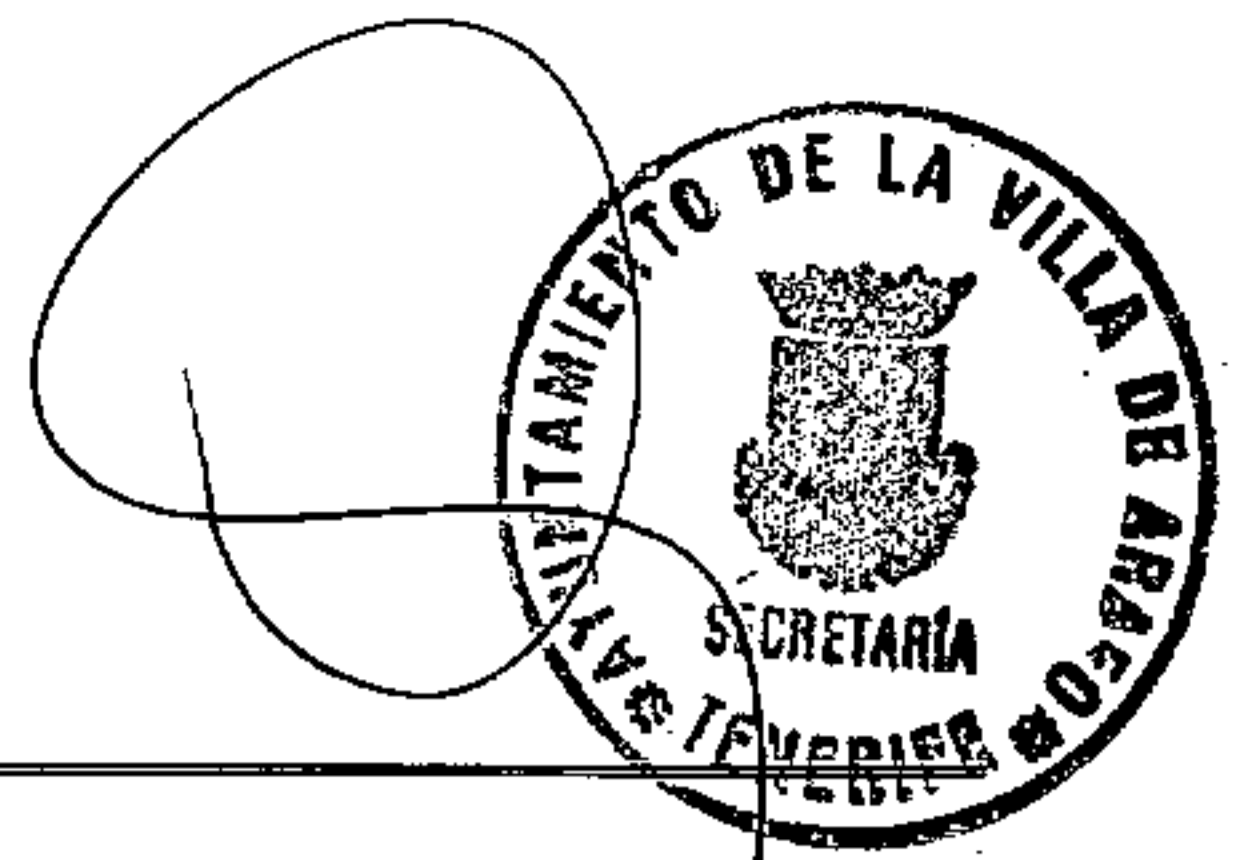
1. Tienen uso residencial aquellos espacios organizados, adaptados y equipados para albergar personas, permitiendo el ejercicio de las actividades propias de la vida cotidiana, como las de estancia, descanso, esparcimiento, relación y similares.
2. Tendrán también uso residencial los espacios asociados física, funcional y jurídicamente al inmueble principal de alojamiento, en los que se desarrollen actividades complementarias y necesarias a las de alojamiento.

1.2. Clasificación de los usos residenciales

1. El Plan General de Arafo distingue, dentro de los usos residenciales, los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados:
 - a) Usos de Vivienda: que comprende los usos pormenorizados de vivienda unifamiliar libre, vivienda colectiva libre y vivienda en régimen de protección pública.

1.3. Usos de Vivienda. Definición y clasificación

1. Tienen uso de vivienda el conjunto de espacios cerrados y abiertos, conexos y dependientes entre sí, organizados, adaptados y equipados para permitir la residencia permanente y cotidiana de una persona o de un grupo de ellas, relacionadas por vínculos familiares, afectivos o de amistad, de manera que constituyan una unidad de convivencia. A efectos de individualización de las unidades de vivienda, cada una será la que se delimite como tal en el Catastro y/o en el Registro de la Propiedad.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de vivienda:
 - a) Vivienda unifamiliar libre: es el uso propio de parcelas con acceso independiente desde el espacio público en las que se dispone una o, eventualmente, dos viviendas, que no están sometidas a regímenes legales de protección pública.
 - b) Vivienda colectiva libre: es el uso propio de los espacios residenciales y de zonas comunes adscritas en parcelas en las cuales se dispone uno o más edificios dentro de los cuales existen varias unidades de vivienda no sometidas a ningún régimen de protección pública (independientemente de que haya también espacios destinados a otros usos). Para corresponder a este uso, se tendrá que poder llegar a cada una de las unidades de vivienda de la parcela desde cualquiera de los accesos del edificio al exterior.
 - c) Vivienda en régimen de protección pública: es el uso propio de cualquier parcela residencial, sea de vivienda unifamiliar o colectiva, en la cual las viviendas que se sitúen deben estar sometidas a algún régimen de protección pública.



Capítulo 2º: Usos de Alojamiento Turístico

2.1. Definición de los usos de Alojamiento Turístico

1. Tienen uso de alojamiento turístico aquellos establecimientos en los que se presta un servicio de alojamiento temporal (sin cambio de residencia) y que se ofertan en régimen de libre concurrencia y mediante precio.
2. Tendrán también uso de alojamiento turístico los espacios asociados física, funcional y jurídicamente al inmueble principal de alojamiento, en los que se desarrollen actividades complementarias y necesarias a las de alojamiento.

2.2. Clasificación de los usos de Alojamiento Turístico

1. El Plan General de Arafo distingue, dentro de los usos de alojamiento turístico, los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados:
 - a) Usos de alojamiento turístico no vacacional: que comprende los usos pormenorizados de Hotel en casco urbano no turístico y Pensión.
 - b) Usos de alojamiento turístico vacacional: que comprende los usos pormenorizados de Hoteles y Apartamentos.

2.3. Usos de alojamiento turístico no vacacional

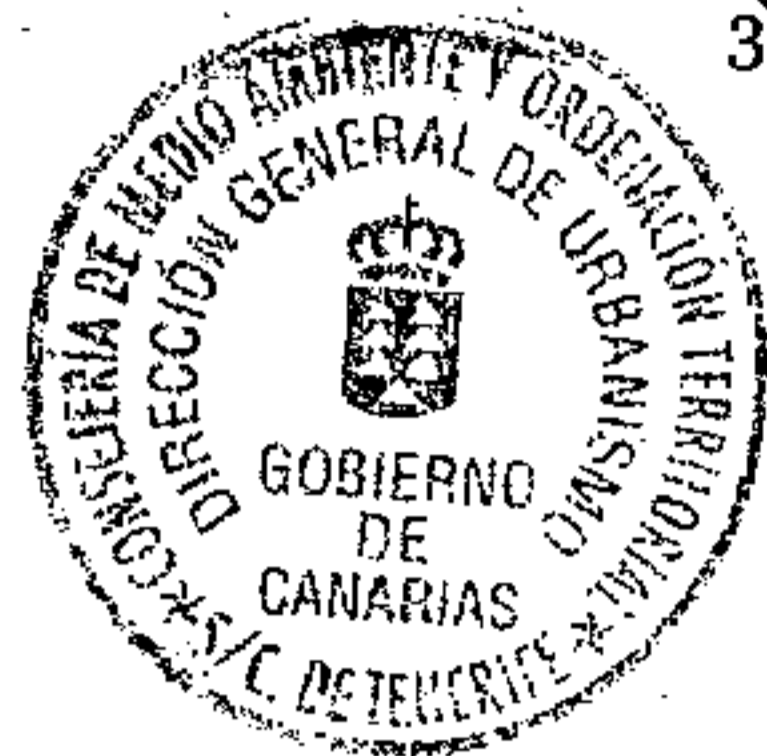
1. Tienen uso de alojamiento turístico no vacacional los establecimientos abiertos al público y organizados, adaptados y equipados para permitir, previo pago, el alojamiento temporal de personas sin constituir su domicilio habitual y con fines no vacacionales.
2. Para ser considerados adscritos a este grupo y no al de alojamiento turístico vacacional, los establecimientos deben emplazarse en cascos urbanos de carácter no turístico.
3. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de alojamiento turístico no vacacional:
 - a) Hotel en casco urbano no turístico: es el uso propio de los establecimientos que bajo unidad económica de explotación, y correspondiéndose con alguno de los usos definidos en las letras a) o b) de la siguiente disposición 2.4.3, se sitúan en áreas urbanas no turísticas, para facilitar alojamiento a visitantes no vacacionales.
 - b) Pensión: establecimiento hotelero que se explota en un inmueble compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser considerados como hotel.

2.4. Usos de alojamiento turístico vacacional

1. Tienen uso de alojamiento turístico vacacional los espacios donde se prestan servicios de alojamiento turístico junto con otros complementarios. Son servicios de alojamiento turístico vacacional los consistentes en ofrecer de forma habitual a las personas, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, espacios adecuados para alojarse temporalmente (sin constituir cambio de residencia) con fines vacacionales y de ocio.



Se define como establecimiento turístico todo inmueble individualizable predial y urbanísticamente donde se presten servicios turísticos. Un establecimiento turístico coincidirá con la totalidad de una parcela urbanística. Todo establecimiento turístico, sea de alojamiento o de servicios complementarios, ha de contar con la pertinente calificación oficial concedida por la Administración competente.



3. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de alojamiento turístico vacacional:
 - a) Hotel: Establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; 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 y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en el ordenamiento sectorial vigente. No se considerará hotel (adscrito al grupo de usos de alojamiento turístico vacacional) el Hotel en casco urbano no turístico regulado en la anterior disposición 2.3.3.a).
 - b) Apartamentos: establecimientos comerciales en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los Hoteles, cada unidad alojativa debe estar dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, fríos y calientes

Capítulo 3º: Usos Industriales y de Almacenamiento

3.1. Definición de los usos industriales y de almacenamiento

1. Tienen uso industrial y/o de almacenamiento los espacios en los cuales se realizan las operaciones de elaboración transformación, reparación, almacenaje y distribución mayorista de productos, salvo que se incluyan como parte constitutiva de otros usos de acuerdo con las definiciones de este Anexo.
2. Todo uso de este grupo se aplica siempre a una superficie acotada de suelo (parcela) en cuyo interior se sitúan las edificaciones e instalaciones industriales.

3.2. Clasificación de los usos industriales y de almacenamiento

1. El Plan General de Arafo distingue, dentro de los usos industriales y de almacenamiento, los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados:
 - a) Usos de Artesanía y Talleres: que comprende los usos pormenorizados de Artesanía y oficios artísticos y el de Talleres.
 - b) Usos de Producción Industrial: que comprende los usos pormenorizados de Industria ligera y de Industria pesada.
 - c) Usos de Almacenes: que comprende los usos pormenorizados de Almacenes industriales, Almacenes comerciales y Almacenes agrícolas.

3.3. Usos de Artesanía y Talleres. Definición y clasificación

1. Este grupo de usos pormenorizados de 2º nivel comprende los dos usos pormenorizados enunciados en su denominación, cuyas definiciones son:



a) Usos de artesanía y oficios artísticos: los propios de aquellos locales en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores y maquinaria y potencia eléctrica. En esta categoría, las actividades deben ser compatibles con los requerimientos ambientales de un entorno residencial. Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en el mismo local y no ocupe una superficie mayor del 50% del total.

b) Los usos de Talleres: los propios de aquellos locales en los que se realizan exclusivamente actividades de reparación y mantenimiento de objetos domésticos, sin alterar de forma significativa la naturaleza inicial de los bienes. En esta categoría no se incluyen los locales destinados a la reparación de objetos de grandes dimensiones o que requieran de una superficie de trabajo mayor de 1.000 m² (en tales casos, se considerarán como usos de industria ligera). De otra parte, si las actividades de reparación se prestan junto a las de venta con una superficie inferior al 50% del local, se considerarán uso comercial en la categoría correspondiente.

3.4. Usos de Producción Industrial. Definición y clasificación

1. Tienen el uso de Producción Industrial los edificios e instalaciones donde se llevan a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados o, en todo caso, no propios de las actividades incluidas en la categoría de artesanía y oficios artísticos.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de Producción Industrial:
 - a) Industria ligera: cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares.
 - b) Industria pesada: cuando las características de los procesos de producción hacen que no puedan adscribirse a la categoría anterior.

3.5. Usos de Almacenes

1. Los usos de almacenes corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial o proveer establecimientos comerciales (no pueden albergar actividades de venta al pormenor). No serán almacenes los que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos respecto al uso principal.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de Almacenes:
 - a) Cuarto de aperos: Tienen este uso los espacios edificados de pequeña dimensión (superficie edificada menor a 20 m²), destinados sobre todo a la guarda de útiles instrumentales para el ejercicio de la actividad principal de la finca en que se sitúan y eventualmente de insumos y productos derivados de ésta.
 - b) Almacenes agrícolas: Espacios edificados en los que los bienes almacenados son productos obtenidos directamente de los cultivos agrícolas o usos ganaderos del entorno, así como insumos, útiles y otros medios para la producción primaria y no cumplen las condiciones definitorias de los cuartos de aperos.



Almacenes Industriales: cuando las actividades propias del uso de almacén se realizan por los productores de los bienes almacenados, y en el mismo lugar en el que se sitúa el establecimiento productor, es decir, vinculado funcional y espacialmente al uso principal industrial. Los bienes almacenados pueden ser tanto insumos y maquinarias y medios de producción como productos elaborados.

- d) Almacenes comerciales: cuando la actividad de almacenamiento se desarrolla por agentes del Comercio al por mayor o directamente por los productores de los bienes almacenados y, en este último caso, en lugares espacialmente diferenciados de los lugares de la producción. Los bienes almacenados son mayoritariamente productos elaborados para su entrega a los establecimientos de distribución final.



Capítulo 4º: Usos Comerciales y de Servicios

4.1. Definición de los usos Comerciales y de Servicios

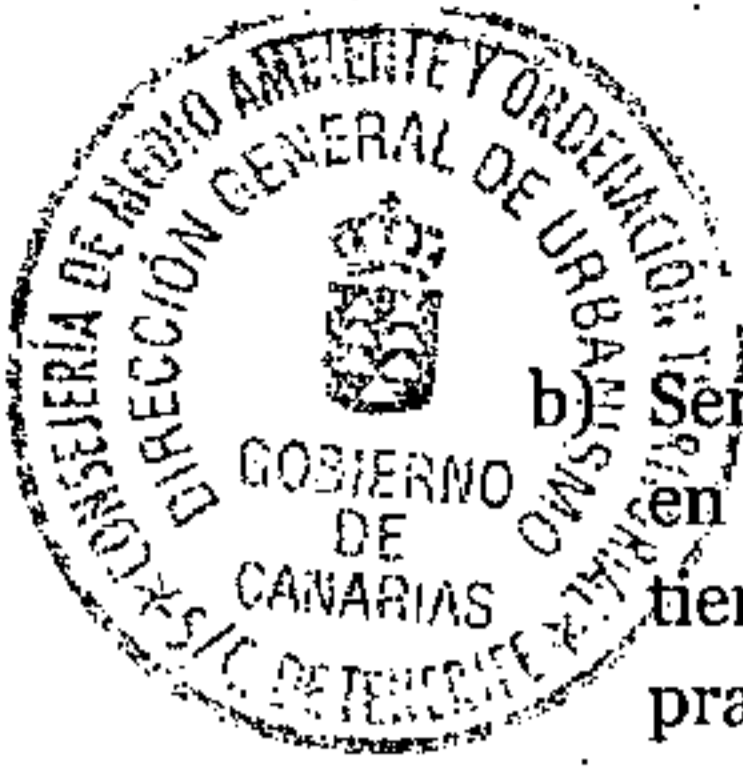
1. Tienen uso comercial y/o de servicios los espacios donde se prestan servicios al público adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo de alojamiento turístico), el transporte y/o las comunicaciones (sólo actividades muy concretas como las de las agencias de viajes, mensajería, etc), el financiero, el inmobiliario, el empresarial, el profesional, etc.
2. Desde la óptica urbanística y territorial, las características más significativas de los usos comerciales y de servicios son la vinculación de la actividad a un espacio permanente, la posibilidad de asistencia frecuente de público general al local, su compatibilidad con los usos cotidianos de la población residente (conviniendo incluso que se localicen en los mismos entornos urbanos) y, finalmente, el carácter de negocio privado que, por lo general, tienen tales actividades.

4.2. Clasificación de los usos comerciales y de servicios

1. El Plan General de Arafo distingue, dentro de los usos comerciales y de servicios, los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados:
 - a) Usos de Comercio: que comprende los usos pormenorizados de Venta minorista, Servicios personales y Bares y restaurantes.
 - b) Usos de Oficina: que comprende los usos pormenorizados de Oficinas administrativas, Oficinas financieras y bancarias, y Oficinas profesionales.

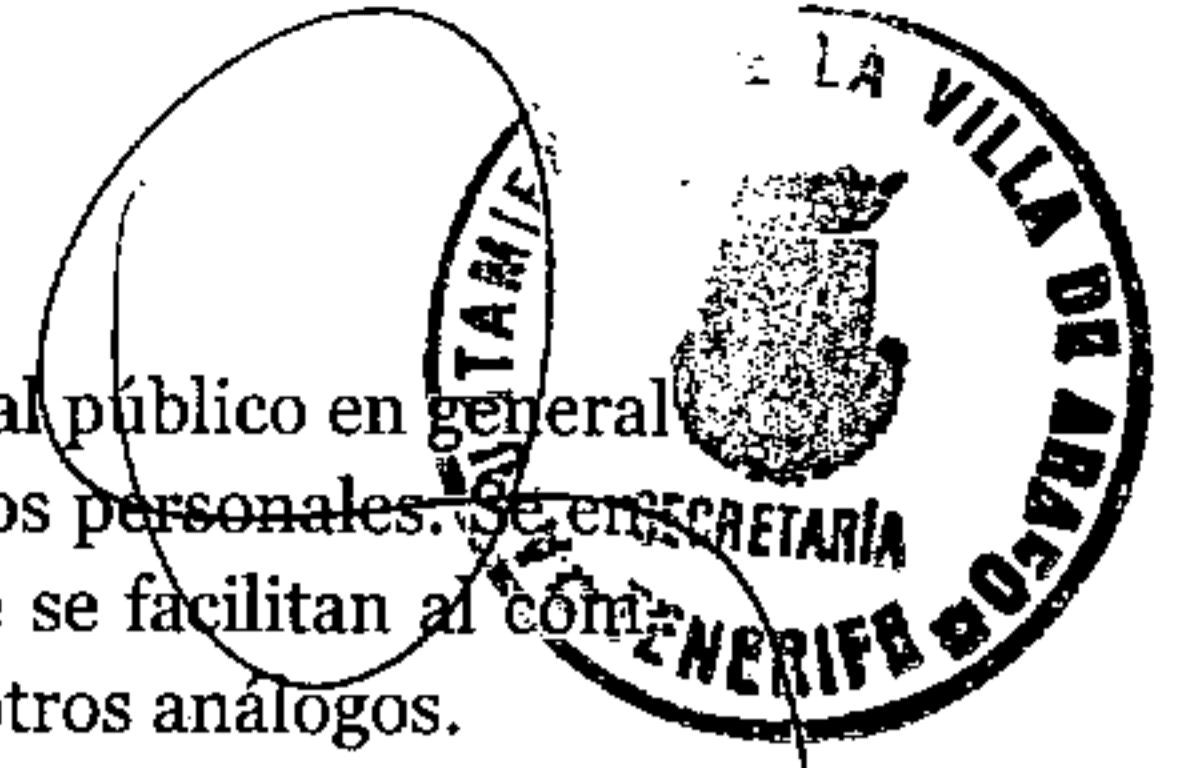
4.3. Usos de Comercio

1. Este grupo de usos pormenorizados de 2º nivel comprende los usos pormenorizados que se definen a continuación:
 - a) Venta minorista: Es el uso propio de los espacios abiertos al público en general en los que se realizan de forma habitual actividades de venta minorista, con la presencia física del comprador. Se entiende por actividad comercial minorista la llevada a cabo profesionalmente con ánimo de lucro por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actúen tanto por cuenta propia como ajena, y dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios finales bienes, productos o mercancías.



b) **Servicios personales:** Es el uso propio de los espacios abiertos al público en general en los que se realizan de forma habitual actividades de servicios personales. Se entiende por actividad de servicios personales aquella en la que se facilitan al consumidor servicios de atención y tratamiento corporal, así como otros análogos.

c) **Bares y restaurantes:** es el uso propio de aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en los mismos por el público. No se calificarán en esta categoría sino como recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial.



4.4. Usos de Oficinas

1. Tienen el uso de Oficina 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.
2. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente.
3. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de Oficinas:
 - a) **Oficinas administrativas:** cualesquiera de los usos de oficinas no considerados en ninguno de los otros dos usos pormenorizados de este grupo.
 - b) **Oficinas financieras y bancarias:** las propias de las empresas e instituciones dedicadas a la intermediación financiera, seguros, etc.
 - c) **Oficinas profesionales:** los espacios en los cuales se ejercen actividades profesionales consideradas como tales a efectos del Impuesto de Actividades Económicas.

Capítulo 5º: Usos de Equipamientos y Dotaciones

5.1. Definición de los usos de Equipamientos y Dotaciones

1. Tienen uso de equipamiento y/o dotacional los espacios destinados a la prestación de servicios que han alcanzado un carácter básico en nuestra sociedad, tales como la educación, la formación cultural y física, la seguridad, etc. La diferencia más significativa entre estas actividades y otras de prestación de servicios radica en que las primeras son consideradas socialmente como necesidades básicas que todo ciudadano debe poder satisfacer sin pagarlas individualizadamente.

5.2. Clasificación de los usos de equipamientos y dotaciones

1. El Plan General de Arafo distingue, dentro de los usos de equipamiento y dotacionales, los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados:
 - a) **Usos de Espacios libres públicos:** que comprende los usos pormenorizados de Parque urbano, Plazas, Jardín y área de Juego, Zona verde de protección y Playa.



- b) Usos Educativos: que comprende los usos pormenorizados de Docente general y Formación Profesional.
 - c) Usos Culturales: que comprende los usos pormenorizados de Centro cultural, Auditorio, y Centro de espectáculos lucrativos.
 - d) Usos Deportivos: que comprende los usos pormenorizados de Instalaciones deportivas abiertas, y de Instalaciones deportivas cubiertas.
 - e) Usos Recreativos: que comprende los usos pormenorizados de Locales de ocio e Instalaciones recreativas abiertas.
- Usos Sanitarios: que comprende los usos pormenorizados de Hospitales, Clínicas, Centros de Salud, y Centros médicos.
- Usos Asistenciales: que comprende los usos pormenorizados de Residencias de ancianos y centros geriátricos, Guarderías y Centros de acogida.
 - h) Usos Institucionales: que comprende los usos pormenorizados de Oficinas de la Administración Pública, Servicios de seguridad, y Correos y análogos.
 - i) Otros Equipamientos: que comprende los usos pormenorizados de Centros de culto, Cementerios, e Instalaciones de apoyo productivo.



5.3. Usos de Espacios Libres Públicos

1. Tienen uso de Espacio libre público aquellos terrenos (sin apenas edificación) de titularidad pública y cuyo fin es permitir el libre acceso a la población para que realice actividades de descanso, relación con los demás, juego y paseo.
2. Este grupo de usos pormenorizados de 2º nivel comprende los usos pormenorizados que se definen a continuación:
 - a) Parque urbano: espacios libres de suficiente dimensión, preferentemente arbolados, destinados al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
 - b) Plaza: espacio libre urbanizado destinado tanto a ordenar el tráfico como al ornato estético de su entorno.
 - c) Jardín y área de juego: espacio libre ajardinado y equipado, destinado tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.
 - d) Zona verde de protección: espacio libre en estado natural, destinado principalmente a la protección de carreteras o de áreas de valor ambiental.
 - e) Playa: espacio libre para protección del litoral y el disfrute del mar y borde costero.

5.4. Usos Educativos

1. Tienen uso educativo aquellos inmuebles (tanto las edificaciones como las parcelas) que se destinan de forma permanente a la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas en el marco vigente. Formarán parte de esta categoría, por tanto, todos los centros con homologación oficial, sean públicos o privados.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados educativos:
 - a) Docente general.
 - b) Formación Profesional.



Usos Culturales

Tienen uso cultural los inmuebles destinados de forma permanente a la conservación y transmisión de la cultura, tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, casas de la cultura, auditorios, etc.

2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados culturales:
 - a) Centro cultural.
 - b) Auditorio
 - c) Centro de espectáculos lucrativos: tales como teatros, salas de cine, etc.

5.6. Usos Deportivos

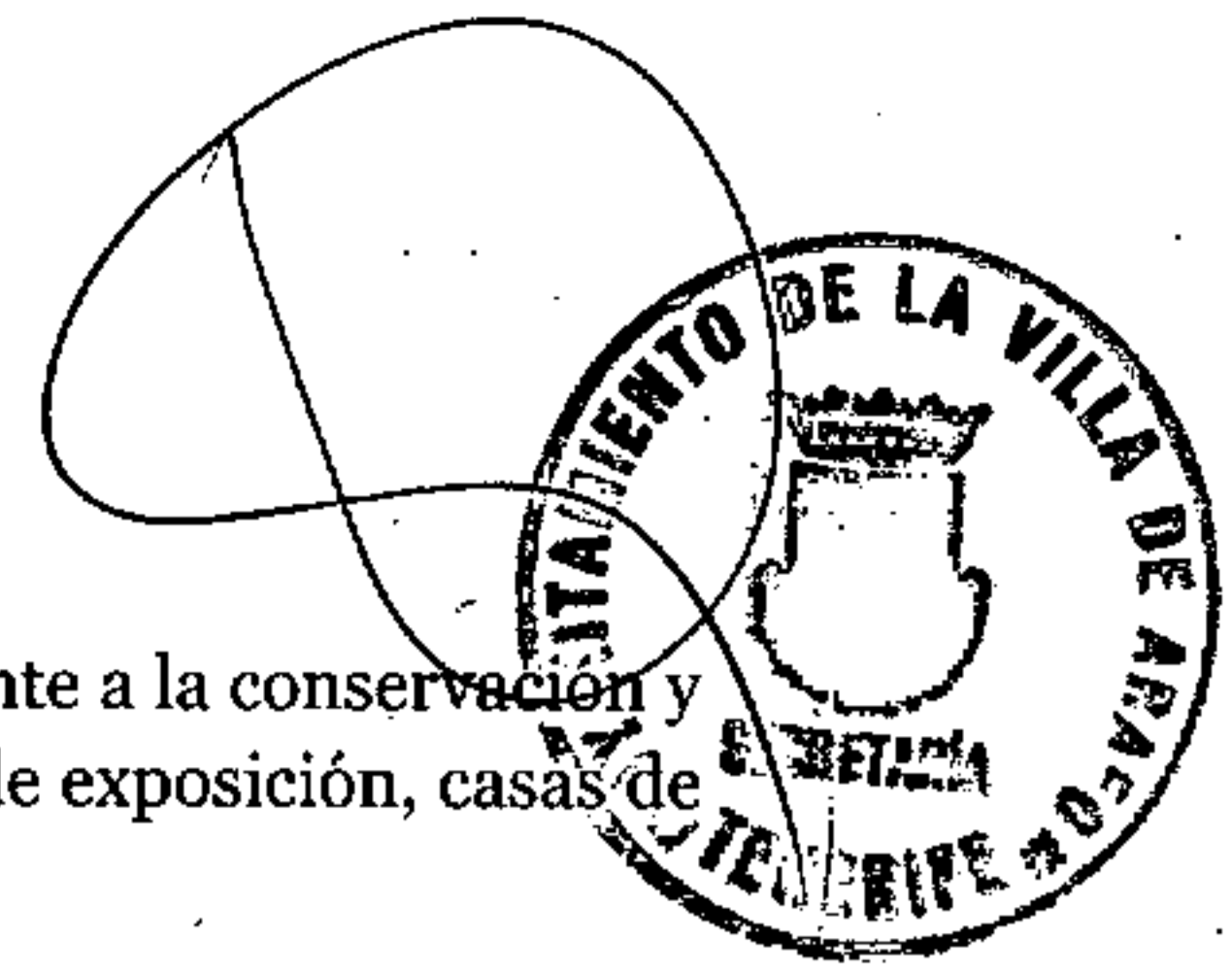
1. Tienen uso deportivo los espacios en que se disponen instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos o el desarrollo de su cultura física. No se considerarán de uso dotacional sino recreativo, aquellas instalaciones deportivas de titularidad privada (clubes deportivos, campos de golf, gimnasios, etc) ni las que, aun siendo públicas, se destinen a la exhibición como espectáculo público del ejercicio deportivo profesional.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados deportivos:
 - a) Instalaciones deportivas abiertas.
 - b) Instalaciones deportivas cubiertas.

5.7. Usos Recreativos

1. Tienen uso recreativo los espacios adaptados para la realización de actividades de ocio y esparcimiento y que, por sus características o carácter de negocio privado, no se adscriben a los usos culturales o deportivos.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados recreativos:
 - a) Locales de ocio, tales como Casinos, clubs, discotecas, etc.
 - b) Instalaciones recreativas abiertas.

5.8. Usos Sanitarios

1. Tienen uso sanitario aquellos inmuebles destinados a la prestación de asistencia médica y quirúrgica, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Sin perjuicio de una mayor precisión reguladora a través de disposiciones sectoriales, se incluirán centros sanitarios privados, pero no consultas médicas privadas en despachos profesionales.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados sanitarios:
 - a) Hospital
 - b) Clínica
 - c) Centro de Salud
 - d) Centro Médico.





5.9. Usos Asistenciales

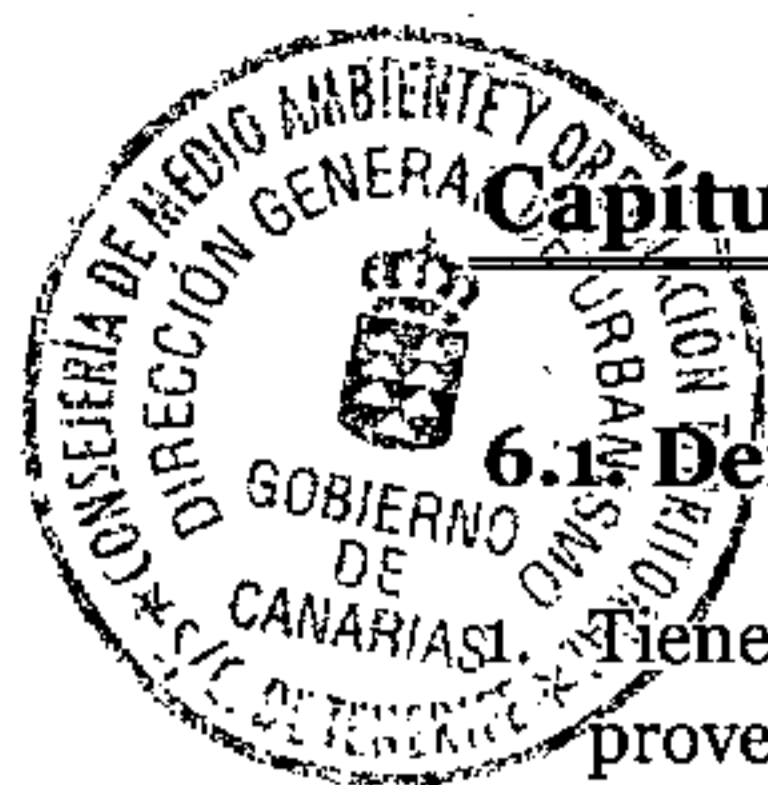
1. Tienen uso asistencial los inmuebles destinados a la prestación de servicios sociales específicamente sanitarios a la ciudadanía en general o grupos específicos de la población (centros de la tercera edad, casas-cuna, de acogida o de beneficencia, guarderías, centros de rehabilitación, etc). Sólo se admitirán bajo esta calificación espacios de titularidad privada cuando hayan sido homologados por la Administración competente.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados asistenciales:
 - a) Residencia de ancianos y centro geriátrico
 - b) Guardería
 - c) Centro de acogida.

5.10. Usos Institucionales

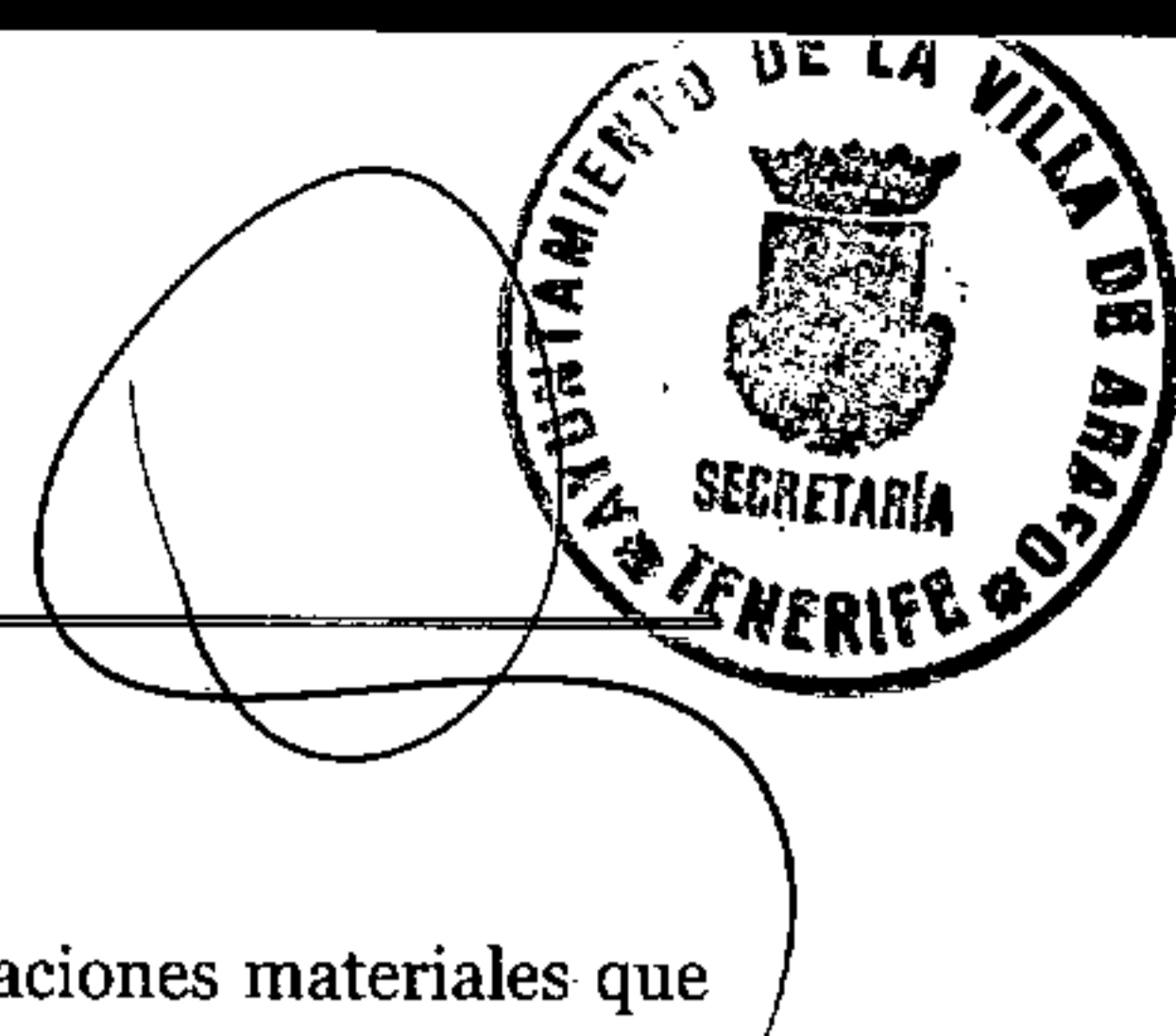
1. Este grupo de usos pormenorizados de 2º nivel comprende los usos pormenorizados que se definen a continuación:
 - a) Oficinas de la Administración Pública: el uso propio de los espacios en que se desarrollan las actividades de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas, tales como el Ayuntamiento, Juzgado, etc.
 - b) Servicios de seguridad: el uso propio de las dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes.
 - c) Correos y análogos.

5.11. Usos de Otros Equipamientos

1. Se considerarán con uso de otros equipamientos los espacios que, con los requisitos definitorios de la disposición 5.1, no tengan cabida en ninguno de los grupos anteriores de usos pormenorizados.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de otros equipamientos:
 - a) Centro de culto: espacio dedicado permanente y principalmente a la celebración de cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso al mismo sea libre y gratuito para todos los ciudadanos; no se incluirán los edificios administrativos de las instituciones eclesiales (uso oficinas), los espacios pertenecientes a Iglesias en los que se presten servicios dotacionales (que se adscribirán a la categoría correspondiente de este uso, si cumplen las condiciones establecidas para la misma), los seminarios (dotacional educativo) o los monasterios y conventos (residenciales).
 - b) Cementerio: espacio destinado al enterramiento e incineración de restos humanos.
 - c) Instalación de apoyo productivo: espacio de titularidad pública en el que se disponen instalaciones y se ejercen actividades para contribuir a la mejora y mantenimiento de actividades productivas debido al interés general o a su situación de desventaja en el mercado, tales como casas de la miel y el queso, bodegas, centros de investigación agraria, granjas experimentales.



Capítulo 6º: Usos de Infraestructuras



6.1. Definición de los usos de Infraestructuras

Tienen uso de infraestructura los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para el ejercicio de cualesquiera otros usos. Debido a su peculiar naturaleza, el uso de infraestructura se identifica con el elemento que conforma la infraestructura de que se trate.

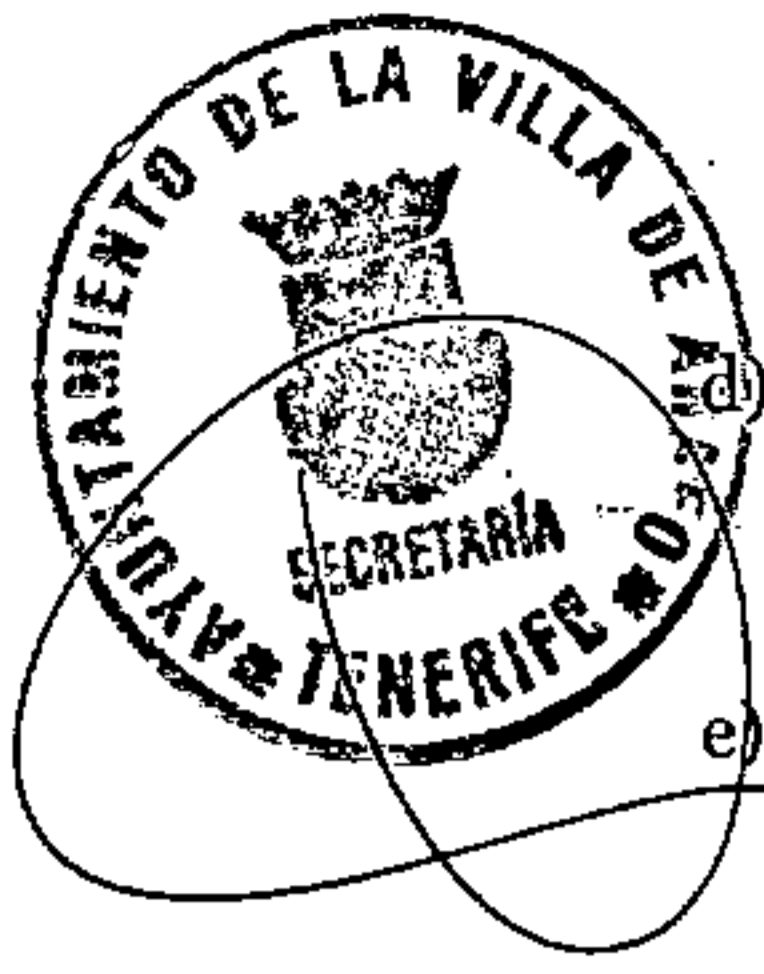
2. Las infraestructuras de cada categoría de servicio, más aun que las de equipamientos, se disponen sobre el territorio en redes jerarquizadas.

6.2. Clasificación de los usos de infraestructuras

1. El Plan General de Arafo clasifica los usos de infraestructuras atendiendo al tipo de servicios que prestan, en los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados:
 - a) Viario: que comprende los usos pormenorizados de Autopista, Carretera, Calle rodada, Calle peatonal, y Camino.
 - b) Aparcamiento: que comprende los usos pormenorizados de Aparcamiento unifamiliar, Aparcamiento colectivo privado, Aparcamiento cerrado público, y Aparcamiento público al aire libre general.
 - c) Transporte: que comprende los usos pormenorizados de Instalaciones para el transporte público y Estaciones de suministro y lavado de vehículos.
 - d) Servicios infraestructurales: que comprende los usos pormenorizados de Instalaciones de agua y saneamiento, Instalaciones de energía, e Instalaciones de telecomunicación.

6.3. Usos de Viario

1. Tienen uso de viario los espacios construidos para posibilitar la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y dar acceso al resto de usos del territorio.
2. Todas las infraestructuras viarias forman una única red y han de ser de titularidad pública para incluirse en esta categoría; por tanto, un viario privado formará parte del uso de los terrenos sobre los que discurre y a los cuales sirva. Formarán parte de esta categoría de uso el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, pesaje, parada de guaguas, etc) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.
3. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de viario:
 - a) Autopista: vía destinada a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico, según las condiciones de la legislación de carreteras.
 - b) Carretera: viario para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías restantes de la legislación vigente de carreteras.
 - c) Calle rodada: viario cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de un núcleo de población.



Calle peatonal: viario de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas a su uso peatonal y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, periodos limitados o a situaciones excepcionales.

- e) Camino: vía que discurre por suelos rústicos, permite un nivel de circulación vehicular controlado y local, y forma parte de la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos del territorio.

6.4. Usos de Aparcamiento



1. Tienen uso de aparcamiento los espacios-construidos y/o adaptados para que en ellos permanezcan estacionados vehículos particulares. No forman parte de estos usos los espacios similares que se incluyen en el grupo de las infraestructuras de transporte.

El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de aparcamiento:

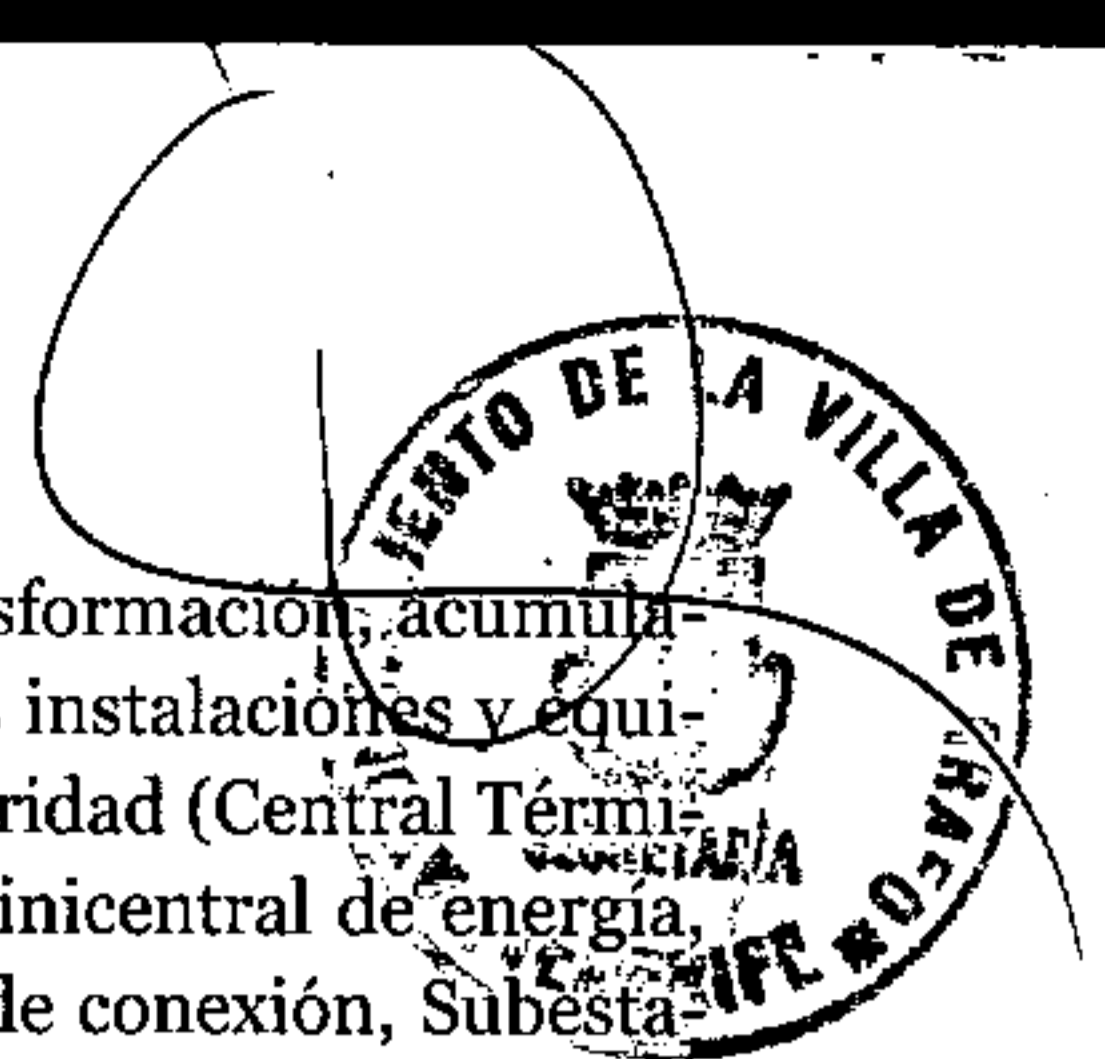
- a) Aparcamiento unifamiliar,
- b) Aparcamiento colectivo privado,
- c) Aparcamiento cerrado público,
- d) Aparcamiento público al aire libre.

6.5. Usos de Transporte

1. Tienen el uso de transporte los espacios construidos y/o adaptados para que en ellos permanezcan estacionados vehículos de transporte, mientras están fuera de servicio, en reparación y conservación o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías previamente al inicio de los viajes.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de transporte:
 - a) Instalación para el transporte público: espacio acotado, con acceso directo desde la vía pública pero separados de ésta, en los que se disponen las paradas de vehículos terrestres de transporte público de viajeros.
 - b) Estación de suministro y lavado de vehículos: espacio acotado con acceso directo desde un viario cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos, si bien pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al pormenor 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 éstos.

6.6. Usos de Servicios Infraestructurales

1. Este grupo de usos pormenorizados de 2º nivel comprende los usos pormenorizados que se definen a continuación:
 - a) Instalaciones de agua y saneamiento: aquéllas cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua (de extracción de agua subterránea, tomaderos, grandes infraestructuras de almacenamiento, estanques, depósito regulador, estaciones de tratamiento, conducciones principales, conducciones agrícolas, conducciones urbanas, conducciones de aguas depuradas), así como su recogida, tratamiento y evacuación (fosas sépticas, alcantarillado, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos).



b) Instalaciones de energía: las destinadas a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad (Central Térmica, Central extensiva de producción de energía renovable, Minicentral de energía, Generador eléctrico, Líneas de transporte, de distribución y de conexión, Subestación de transformación, Centro de transformación, Transformador).

c) Instalaciones de telecomunicación: las destinadas 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 (Centrales primarias de comunicación, Centros troncales de comunicación, Torres de comunicación, Antenas, Líneas troncales terrestres, Líneas secundarias).

Capítulo 7º: Usos Rústicos

7.1. Definición de los usos Rústicos

1. Se consideran usos rústicos aquellos que comprenden las actividades propias de los suelos con esta clasificación urbanística, tal como se establece en el artículo 62.1.a) TR.
2. Si bien los usos rústicos son los propios y normales en esta clase de suelo, ello no implica que en ámbitos determinados de suelo rústico el planeamiento no pueda admitir usos pormenorizados pertenecientes a otros grupos, ni tampoco que uno o varios de los usos rústicos no pueda admitirse en suelos urbanos o urbanizables, aún no siendo propios de estas clases urbanísticas.

7.2. Clasificación de los usos rústicos

1. El Plan General de Arafo clasifica los usos rústicos en los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados:
 - a) Conservación: que comprende los usos pormenorizados de Protección, y Educación ambiental.
 - b) Forestal: que comprende un único uso pormenorizado (Forestal).
 - c) Agropecuario: que comprende los usos pormenorizados de Cultivos intensivos, Huertas, Viveros, Ganadería.

7.3. Usos de Conservación

1. Son usos de conservación aquellos que suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y conocimiento de los recursos naturales. Para que una actividad se adscriba a esta categoría de usos, debe ser ejercida por personal al servicio o bajo el control de la Administración Pública.
2. El ejercicio de actividades adscritas a usos de conservación 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).
3. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de conservación:



- a) Usos de Protección: incluyen todas las actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento, así como las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales.
- b) Usos de Educación Ambiental: incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos, tanto las de interpretación de la naturaleza como las de educación en la naturaleza.



6.4. Usos Forestales

1. Son usos forestales los propios de aquellos suelos rústicos en los que se ejercen actividades relacionadas directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques. Se consideran propias del uso forestal, entre otras, las siguientes actividades:

- a) Las encaminadas a la obtención de madera para uso industrial mediante su transformación en aserradero en diversos productos (rollizo, viga, tablón, etc)
 - b) Las de aprovechamiento y recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquilletas, plantas medicinales, setas o similares.
 - c) Las de aprovechamiento apícola, entendiéndose como tales la colocación de colmenas para producción de miel de flores silvestres, sin otras instalaciones.
2. El Plan General de Arafo no subdivide este grupo, por lo que se considerará en sí mismo un uso pormenorizado.

6.5. Usos Agropecuarios

1. Son usos agropecuarios los propios de aquellos suelos rústicos en los que se ejercen actividades agrícolas y/o ganaderas. Las actividades agrícolas comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales. Las actividades ganaderas comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de conservación:
 - a) Cultivos Intensivos
 - b) Huertas
 - c) Viveros
 - d) Ganadería.

ANEXO SEGUNDO: PARÁMETROS NORMATIVOS REGULADORES DE LA EDIFICACIÓN



Capítulo 1º: Conceptos necesarios para la aplicación de las condiciones de ordenación de la edificación



1.1. Tipos de espacios resultantes de la división básica del territorio

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento, en la medida que establecen el uso y aprovechamiento de las diversas partes de un ámbito territorial, siempre generan una división del mismo en dos tipos de espacios, diferenciados por criterios topológicos:
 - a) De un lado, aquéllos que se disponen formando una red con continuidad topológica y cuya función característica es dotar de accesibilidad al territorio, posibilitando su aprovechamiento.
 - b) De otro, aquéllos que se disponen como polígonos discontinuos, separados entre sí por los espacios anteriores que les dotan de accesibilidad; estos espacios tienen como función principal dar soporte a las actividades y aprovechamientos humanos.
2. Algunos espacios pueden resultar de difícil adscripción a alguna de las dos categorías anteriores, tales como:
 - a) Terrenos que son simultáneamente espacios de servicio y servidos, debido a situaciones "anómalas", como, por ejemplo, servidumbres de paso que, siendo parte de una finca, dan acceso a otra adyacente sin acceso desde la red viaria.
 - b) Espacios soportes de actividades específicas que pueden ser a la vez conexión entre elementos de la red de accesibilidad, como un parque o plaza en el centro de una manzana que sería la unión entre dos calles que llegan a dos de sus lados opuestos.
 - c) Elementos separados espacial y funcionalmente por situarse en niveles altimétricos distintos, pero superpuestos en su proyección en planta; tal es el caso de un recinto de suelo que sobre rasante es una manzana mientras bajo rasante está cruzado por calles.
3. Con la finalidad de clarificar posibles situaciones ambiguas como las anteriores, este Plan General divide la totalidad del territorio que ordena pormenorizadamente en "elementos de accesibilidad" que forman redes continuas y "espacios de aprovechamiento", dispuestos en polígonos discontinuos. Los primeros siempre se adscriben a las zonas de viario (rodado o peatonal).

1.2. Viario y red viaria

1. Se denomina **viario** a cada elemento conformante de la red de accesibilidad y servicio de un territorio. Se denomina red viaria a la formada en un territorio por la articulación de todos los viales.
2. El Plan General de Arafo identifica como viarios con ordenación pormenorizada los espacios delimitados en el plano P a los que se les asigna una de las zonas viarias.



3. La característica más significativa de los viarios es que están interconectados a través de sus distintos elementos, conformando una red continua. Por regla general, todos los elementos de la red son de uso público (y con frecuencia también de dominio público), sin perjuicio de que estén sometido a las pertinentes regulaciones.

1.3. Manzana

1. Se denomina **manzana** a cada recinto de suelo que, definido como tal por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, conforma una unidad de espacio de aprovechamiento.
2. Los límites que formen el perímetro de una manzana habrán de ser líneas de alguno de los siguientes dos tipos:
 - a) Las que definen el margen de un elemento viario, o
 - b) Las que señalen el límite entre suelo rústico y suelo urbano o urbanizable.
3. La mayor parte de las extensiones de las manzanas son de uso y dominio privado y, como tales, susceptibles de divisiones interiores en razón de las distintas propiedades, destinos, etc.



1.4. Alineación viaria

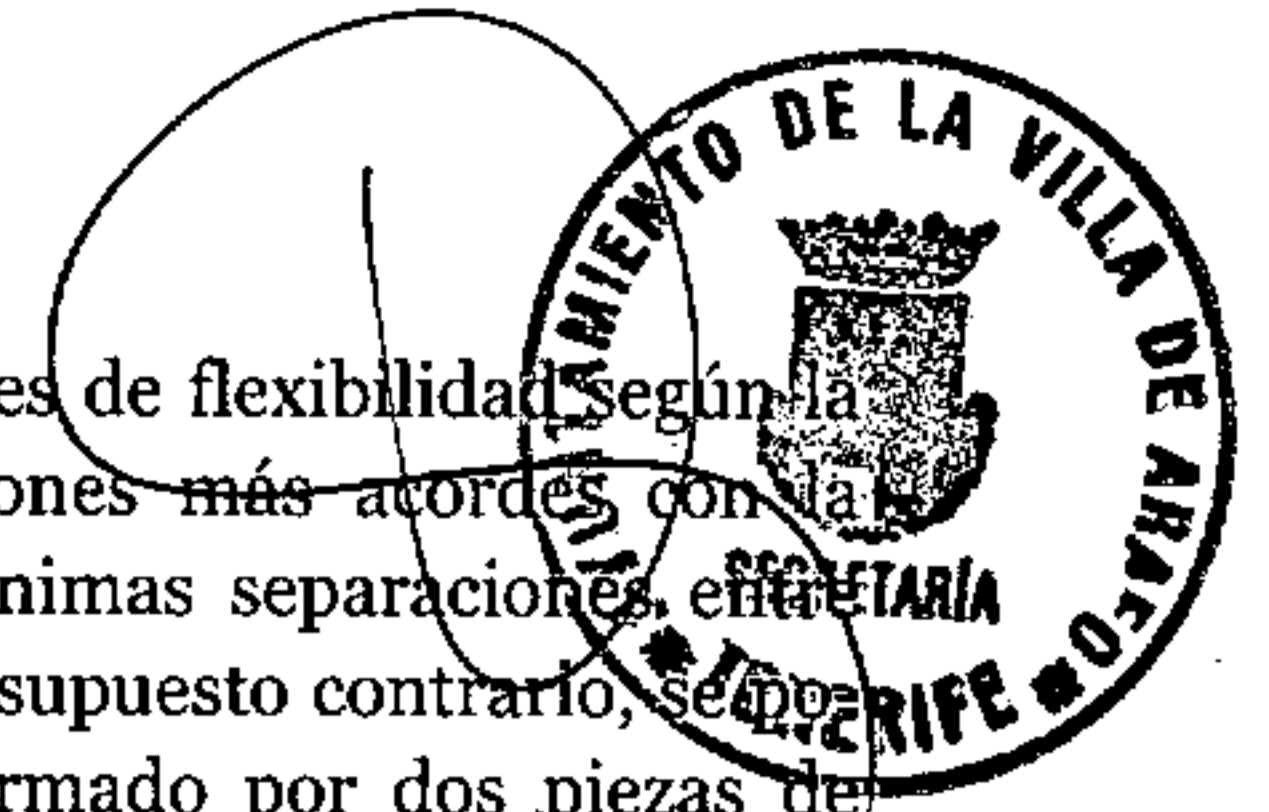
1. Se entiende por **alineación viaria** la línea mediante la cual el planeamiento delimita los viarios y, consiguientemente, genera la correspondiente división del territorio que ordena, separando las manzanas de la red viaria.
2. En el plano P, este Plan General define con precisión todas y cada una de las alineaciones viarias de los terrenos que cuentan con ordenación pormenorizada.

1.5. Concepto de edificio

1. Se entiende por **edificio** (o edificación) toda construcción de dimensiones adecuadas para albergar usos o actividades.
2. Los edificios se individualizarán y distinguirán unos de otros atendiendo a la unidad de sus volúmenes aparentes, de acuerdo a los siguientes criterios:
 - a) La disposición de un único volumen aparente en dos o más parcelas urbanísticas hará que se considere como un edificio individual la parte que ocupe cada una de las parcelas. Así pues, la división parcelaria produce la división de un volumen continuo en tantos edificios como parcelas ocupe.
 - b) En cada parcela se contarán independientemente cuantos edificios haya en función de que cada uno se conforme como volumen propio aparente, aunque estén unidos por debajo del nivel de la parcela (un sótano común, por ejemplo) o por encima mediante elementos de comunicación de carácter formal o funcional (pérgolas, pasarelas, escaleras exteriores, etc).
 - c) Los elementos construidos que unen físicamente edificios sin romper sus respectivas unidades aparentes estarán sujetos al cumplimiento de las condiciones normativas que regulan la edificación y, especialmente, de las que tienen por objeto el control de sus dimensiones. Si así fuera necesario para la correcta aplicación de alguna norma, cada uno de estos elementos se adscribirá proporcionalmente a cada uno de los edificios que une.



d) La aplicación de estos criterios admitirá ciertos márgenes de flexibilidad según la diversa casuística existente, buscando las interpretaciones más acordes con la práctica habitual. Por ejemplo, dos volúmenes con mínimas separaciones entre ellos podrán considerarse como un solo edificio y, en el supuesto contrario, se podrá entender dividido en dos edificios un volumen formado por dos piezas de grandes dimensiones unidas por un elemento de débil presencia perceptual.



1.6. Tipos de edificios

1. Se considerará **edificio auxiliar** aquél de pequeña entidad en volumen construido (nunca más de una planta) que acompaña al principal de la parcela, complementando el uso de éste o cubriendo necesidades de servicio. Así, podrán ser edificios auxiliares volúmenes independientes tales como barbacoas, pérgolas, juegos infantiles, depósitos de agua, cuartos de instalaciones, cobertizos y cuartos de aperos o pequeña maquinaria, etc. Todo edificio no auxiliar se considerará **edificio principal**.
2. Para que volúmenes independientes de una parcela puedan considerarse edificios auxiliares, además de cumplir cada uno con las condiciones del número anterior, verificarán las siguientes:
 - a) Deberá existir siempre algún volumen construido que pueda ser considerado como edificio principal.
 - b) La suma de las superficies construidas de todos los edificios auxiliares no superará el 50% de la superficie construida total de los edificios principales de la parcela.
 - c) La suma de las superficies construidas de todos los edificios auxiliares no podrá ser mayor del 10% de la superficie máxima edificable establecida por el planeamiento para la totalidad de la parcela urbanística.
3. En tanto ninguno de los planeamientos objeto de la adaptación que es el origen de este Plan General no establece diferencias entre los tipos de edificios, las condiciones normativas sobre la edificación serán de aplicación sobre los edificios auxiliares con el mismo grado y alcance que sobre los principales.

1.7. Elementos del edificio

1. Se denominan **cuerpos volados** de un edificio aquellas partes del mismo que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.
2. Se denominan **elementos salientes** de un edificio aquellos elementos constructivos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio sin tener carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.
3. Se denominan **elementos técnicos de instalaciones** a aquéllos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, escaleras y ascensores, tendederos de ropa, cuartos de lavado, y similares.
4. Se denomina **cuerpo principal** del edificio a la parte de éste que se define como un volumen unitario, una vez descontados los cuerpos volados, elementos salientes y elementos técnicos de instalaciones (salvo los incluidos en la envolvente del propio cuerpo principal).



1.8. Alcance de las condiciones de ordenación de la edificación

Se entiende por **condiciones de edificación** las determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales los planes regulan los distintos aspectos que deben observarse en los actos de edificación y prediales sobre parcelas edificables, que puedan ejercerse en un ámbito de ordenación determinado. Por tanto, estas condiciones no son de aplicación sobre actos de ejecución de otra naturaleza.



2. Toda condición sobre la edificación se aplicará:
 - a) Respecto a todos los actos de edificación y/o prediales (siempre que por las características propias del acto sea procedente).
 - b) Sobre todos y cada uno de los edificios que pudieran disponerse en la parcela, considerados tanto individualmente como en conjunto.
3. Las condiciones sobre la edificación se clasifican en los siguientes grupos:
 - a) **Condiciones para la regulación de la parcela:** aquéllas mediante las cuales el planeamiento regula las dimensiones y forma que deben tener las parcelas para que las mismas puedan ser soportes de actos edificatorios.
 - b) **Condiciones de disposición de la edificación** en la parcela: aquéllas mediante las cuales el planeamiento regula la forma en que deben o pueden disponerse los volúmenes construidos en el interior de la parcela urbanística.
 - c) **Condiciones de volumen y forma de la edificación:** aquéllas mediante las cuales el planeamiento regula la apariencia formal y dimensiones de los volúmenes edificables en la parcela.
 - d) **Condiciones de intensidad de la edificación:** aquéllas a través de las cuales el planeamiento establece indicadores cuantitativos directos que determinan o limitan el aprovechamiento edificatorio de las parcelas urbanísticas.

Capítulo 2º: Determinaciones para la regulación de la parcela

2.1. Alcance operativo de las determinaciones sobre la parcela

1. Las condiciones sobre la parcela son determinaciones de ordenación pormenorizada que, estrictamente, tienen su aplicación sobre los actos prediales. No obstante, estas condiciones también deberán cumplirse para la autorización de otros actos de ejecución (especialmente, los de edificación).
2. El alcance operativo de cualquier condición sobre la parcela se resolverá de acuerdo a los siguientes criterios:
 - a) Habrá de cumplirse para autorizar cualquier acto predial.
 - b) No será de aplicación para autorizar actos sobre la vegetación, la flora y la fauna, movimientos de tierra, intervenciones viarias o instalaciones.
 - c) No será de aplicación para autorizar las obras de edificación de demolición, de conservación, de acondicionamiento ni de reestructuración; en cambio, habrá de cumplirse para autorizar obras de edificación de ampliación de nueva planta.
 - d) No será de aplicación para autorizar cambios de actividad.



2.2. Parcela urbanística



Se entiende por **parcela urbanística** la porción de suelo interior a una manzana que, cumpliendo los requisitos del plan, es sobre la que se aplican las condiciones de ordenación pormenorizada para resolver la autorización de actos de ejecución.

La parcela urbanística es el ámbito de suelo en que se divide una manzana, lo que implica que:

- a) Toda la extensión de una parcela urbanística debe quedar comprendida en el interior de una misma manzana. Por tanto, las partes de una finca catastral que ocupen espacio calificado como viario no formarán parte de la parcela urbanística.
 - b) Toda la extensión de una manzana ha de quedar dividida en parcelas urbanísticas, de tal modo que cada punto de su interior habrá de pertenecer a una y solo a una parcela urbanística.
3. Asimismo, la parcela urbanística es el ámbito mínimo en cualquier división territorial, desde el punto de vista de la ordenación pormenorizada así como de la gestión y de la ejecución y, por tanto, en la misma confluyen todas las determinaciones propias del planeamiento. Por tanto, la parcela urbanística es el objeto inmueble afecto unitariamente al cumplimiento de los deberes urbanísticos y al que se refiere el ejercicio de los derechos y aprovechamientos urbanísticos. En consecuencia, la identificación de la parcela urbanística y la verificación de su carácter como tal es el primer control administrativo previo e indispensable para la autorización de cualquier acto de ejecución sujeto al cumplimiento de las condiciones de la ordenación pormenorizada.
4. Cuando se pretenda realizar un acto de ejecución sobre una parcela que esté adscrita a dos o más zonas de ordenación y, por tanto, le sean de aplicación diversas condiciones normativas se atenderá a los siguientes criterios:
- a) Si existen diferentes condiciones de regulación de la parcela, se cumplirá la más restrictiva sobre toda la parcela urbanística.
 - b) Si existen diferentes condiciones de disposición de la edificación, cada una deberá cumplirse en la subparcela correspondiente.
 - c) Si existen diferentes condiciones de ocupación o de edificabilidad en la parcela, se cumplirá la más restrictiva sobre la totalidad de la parcela urbanística.
 - d) Si hay diferentes condiciones de regulación de las alturas, cada una deberá cumplirse en la subparcela sobre la que se establezca.
 - e) Si se establecen diferentes usos principales, la línea que separa cada zona de ordenación habrá de necesariamente considerarse como límite de parcela.
 - f) Si se establecen diferentes usos compatibles en cada una de las partes de la parcela urbanística sólo serán compatibles aquéllos que lo sean en todas las zonas de ordenación y cumpliendo las condiciones más restrictivas de cada una de las zonas.
 - g) Si se establecen diferentes usos prohibidos en partes distintas de la parcela urbanística, en la totalidad de ésta estará prohibido todo uso que lo esté en cualquiera de las zonas de ordenación que le afecte.
 - h) Si se establecen otras condiciones diferentes en partes distintas de la parcela se resolverá su aplicación por analogía con los señalados en los párrafos anteriores.



2.3. Regulación de las condiciones de parcela

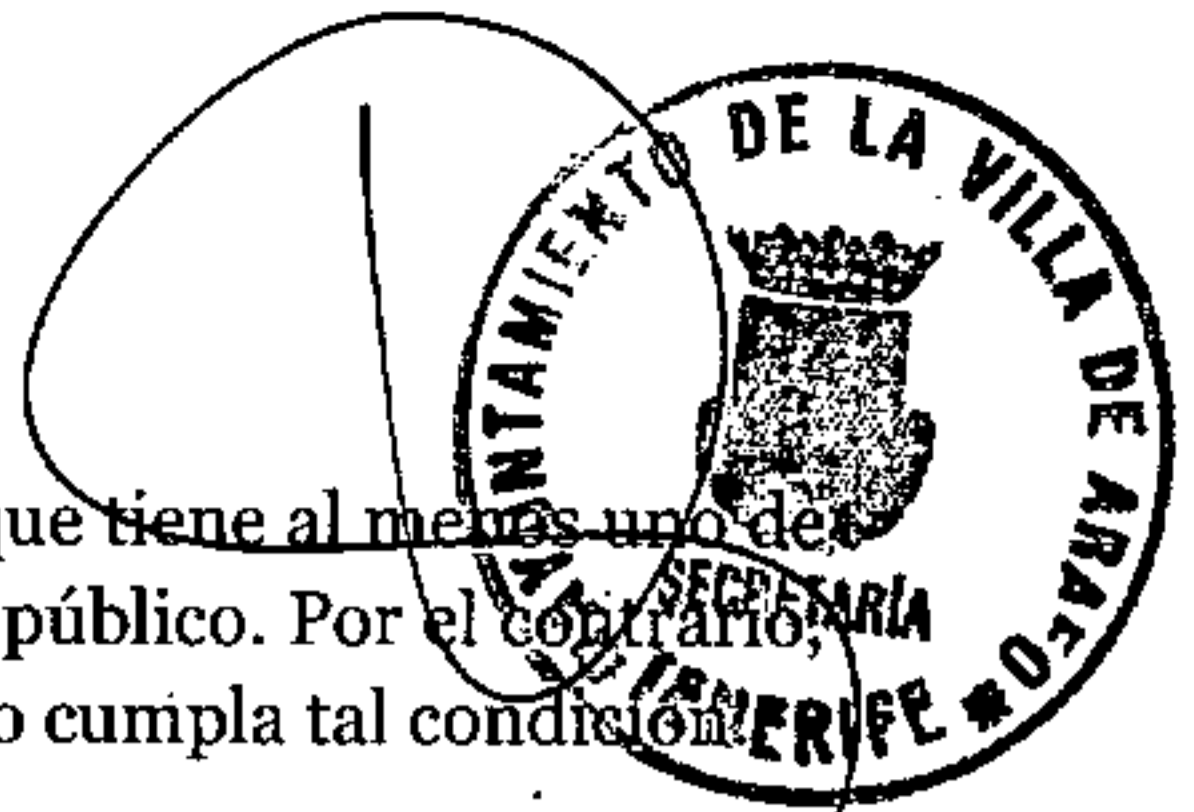
1. Al establecer la ordenación pormenorizada, las condiciones que debe cumplir una finca predial para alcanzar el carácter de parcela urbanística pueden establecerse de cualquiera de las siguientes formas:
 - a) Señalando con carácter vinculante la parcelación de un recinto, bien en su integridad o bien alguno de sus elementos.
 - b) Fijando determinados parámetros que habrán de verificarse para que una finca tenga el carácter de parcela urbanística.
 - c) Remitiendo el establecimiento de tales condiciones (o algunas de ellas) a futuros instrumentos de ordenación.



- Se entiende que un ámbito (normalmente una manzana, toda o en parte) tiene **parcelación vinculante completa** cuando el planeamiento señala expresamente, como determinación de ordenación pormenorizada, una división parcelaria, de modo tal que cada unidad ha de ser obligatoriamente en una parcela urbanística. En tales casos, cada una de las parcelas urbanísticas definidas es inalterable y el cambio de cualquiera de sus elementos exigirá la modificación del correspondiente planeamiento.
3. Se entiende que un ámbito tiene **parcelación vinculante parcial** cuando el planeamiento señala expresamente, como determinación de ordenación pormenorizada de cumplimiento obligatorio, sólo algunos elementos de la división parcelaria y no ésta en su integridad. Por ejemplo, trazando el eje longitudinal de una manzana rectangular y exigiendo que todas las parcelas han de hacer coincidir su lindero posterior sobre tal línea central.
 4. El establecimiento de una parcelación vinculante (sea completa o parcial) implica la delimitación gráfica de las correspondientes líneas de cumplimiento obligado, incluso cuando la normativa pueda ser unívocamente expresada de forma literal.

2.4. Subparcela y tipos de parcelas y subparcelas

1. Se entiende por **subparcela urbanística** cualquier polígono interior a una parcela urbanística. Por regla general, la delimitación de subparcelas urbanísticas tiene por objeto deslindar recintos sobre los que se han de aplicar determinadas condiciones de ordenación, cuando no coinciden con la parcela urbanística.
2. Se entiende como **parcela neta** la subparcela sobre la que se aplica un determinado parámetro de ordenación pormenorizada. Para una misma parcela urbanística pueden existir distintas parcelas netas en función del parámetro de ordenación pormenorizada que haya de aplicarse. Salvo que el planeamiento la defina expresamente, se entenderá que la parcela neta coincide con la parcela urbanística.
3. Se denominará **subparcela residual** cada uno de los recintos de la parcela urbanística que no tengan el carácter de parcela neta.
4. Se entiende como **parcela** (o subparcela) **regular** aquélla en que todos sus lados son segmentos rectos mayores de tres metros y todos sus ángulos interiores están comprendidos entre 30^a y 210^o. Se entiende por **regularización** de una parcela la división de ésta en varias subparcelas de forma que al menos una de ellas sea regular.



5. Se entiende como **parcela** (o subparcela) **exterior** aquella que tiene al menos uno de sus lados coincidente con la alineación de un viario o espacio público. Por el contrario, se denominará parcela (o subparcela) interior a aquella que no cumpla tal condición.

2.5. Linderos de la parcela urbanística



Los **linderos** de una parcela son los segmentos perimetales que delimitan su superficie separándola de otras parcelas o de viarios.

Se denomina **lindero frontal** al que delimita la parcela con un viario. El lindero frontal de una parcela es pues parte de la alineación viaria.

3. Se considerará que una parcela tiene tantos linderos frontales como sucesiones continuas de segmentos (rectos o curvos) coincidentes sobre un mismo tramo de alineación viaria. Así pues, una parcela tendrá más de un lindero frontal cuando se superpongan sobre tramos distintos de alineación viaria o cuando se interrumpa la continuidad de los superpuestos sobre un mismo tramo.
4. Para individualizar cualquier lindero de una parcela que no tenga el carácter de frontal a efectos de aplicar las condiciones de ordenación, se entenderá como un lindero toda sucesión continua de segmentos (rectos o curvos) que cumpla los siguientes requisitos:
 - a) Que los ángulos interiores entre todos los pares de segmentos consecutivos de la sucesión estén siempre comprendidos entre 150° y 210° . En consecuencia, si entre dos segmentos consecutivos se forma un ángulo interior menor de 150° o mayor de 210° , el punto en que coinciden será el punto de separación entre dos linderos distintos, perteneciendo cada segmento a cada uno de ellos.
 - b) Que el ángulo que forme cada uno de los segmentos conformantes de la sucesión respecto al segmento resultante de unir los dos puntos extremos del que se considera como un único lindero sea inferior a 45° . En caso de que no se cumpla esta condición, la sucesión habrá de considerarse que comprende tantos linderos distintos como el mínimo número de divisiones necesarias para que se verifique.
 - c) Si alguno de los segmentos conformantes de la sucesión tiene menos de un (1) metro se considerará parte del lindero aunque no cumpla las condiciones anteriores respecto a alguno o ambos de los dos segmentos con los que enlaza o respecto al segmento que une los puntos extremos de la sucesión.
6. Individualizados los distintos linderos de una parcela, se considerará como longitud de cada lindero la medida lineal del segmento que une sus puntos extremos.
7. Cuando fuera necesario identificar diferenciadamente los linderos que no sean frontales, se distinguirá entre posteriores o laterales, y éstos, a su vez, entre izquierdos y derechos, según los siguientes criterios:
 - a) Se denominará **lindero posterior** a todo lindero de la parcela para el que se verifiquen las siguientes condiciones:
 - a1) Que en ninguno de sus puntos extremos conecte con un lindero frontal.
 - a2) Que el segmento recto resultante de unir los puntos extremos del lindero forme un ángulo menor de 45° con el lindero frontal.
 - b) Se denominará **lindero lateral** a todo aquél que no sea ni frontal ni posterior.



c) Trazada una perpendicular por el punto medio del segmento de unión entre los extremos del lindero frontal de una parcela, cada uno de los linderos laterales a la izquierda de la misma (visto desde el viario) se denominará lindero lateral izquierdo y cada uno de los situados a la derecha se denominará lindero lateral derecho. En la distinción entre lindero lateral y derecho se atenderá además a lo siguiente:

c1) Si un mismo lindero lateral queda cortado por la línea que se traza perpendicular al frente de la parcela, se considerará que es izquierdo si tiene más longitud a este lado, y derecho en el caso contrario.

c2) Si la parcela tiene más de un lindero frontal y al trazarse más de una línea perpendicular no puede identificarse el carácter izquierdo o derecho de uno o varios linderos laterales, se resolverá considerando solamente el lindero frontal principal.

c3) Si, en el caso anterior, la parcela no hace distinción entre los linderos frontales o cuenta con más de uno principal, cada lindero lateral que no pueda claramente calificarse habrá de cumplir las condiciones establecidas tanto para los izquierdos como para los derechos.

8. Toda parcela exterior tiene al menos un lindero frontal y, salvo en el caso de que linde por todos lados con espacio viario, también tiene al menos un lindero lateral; sin embargo una parcela puede no tener lindero posterior. De otra parte, por aplicación de los criterios de individualización y calificación de linderos, una parcela puede tener varios linderos tanto frontales, como laterales o posteriores.

2.6. Superficie de parcela

1. Se entiende por **superficie de una parcela** la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma. La superficie de la parcela se expresa en m²s (metros cuadrados de suelo).
2. Se entiende por **superficie neta de una parcela** la medida de la superficie de la parcela neta a efectos de la verificación del cumplimiento de las condiciones de superficie normativa de parcela.
3. Se entiende por **superficie normativa mínima** de parcela el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual se establece la superficie mínima que debe tener la parcela neta para alcanzar el carácter de parcela urbanística. En consecuencia, si una finca predial (o la parte de ésta con carácter de parcela neta) tiene una superficie inferior a la mínima, no tendrá carácter de parcela urbanística y no podrá ser soporte de los actos de ejecución sobre los que sea de aplicación este parámetro normativo.
4. Se entiende por **superficie normativa máxima** de parcela el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual se señala la dimensión por encima de la cual una finca deja de tener el carácter de parcela urbanística. Cuando se establece este parámetro y una finca predial (o la parte de ésta con el carácter de parcela neta) supera tal valor normativo, necesariamente deberá dividirse en dos o más parcelas urbanísticas de forma que cada una de ellas tenga una superficie inferior al valor máximo.



2.7. Longitudes normativas de los linderos de la parcela

Se entiende por **longitud mínima** de algún **lindero** de parcela el parámetro normativo mediante el cual se señala la dimensión lineal (expresada en ml) que debe alcanzar tal lindero de la finca predial (o de la parte de ésta con el carácter de parcela neta) para tener el carácter de parcela urbanística.

Se entiende por **longitud máxima** de algún **lindero** de parcela el parámetro normativo mediante el cual se señala la dimensión lineal (expresada en ml) que no puede superar tal lindero de la finca predial (o de la parte de ésta con el carácter de parcela neta), ya que en tal caso no tendría el carácter de parcela urbanística.

- 3. Cualquier parámetro de longitud normativa de lindero debe verificarse sobre todos y cada uno de los linderos de tal tipo que tenga la parcela.

2.8. Círculo inscribible mínimo

- 1. Se denomina **círculo inscribible mínimo** al parámetro normativo que establece la dimensión mínima que debe tener el diámetro de un círculo que pueda inscribirse en la parcela neta para que la finca alcance el carácter de parcela urbanística.

Capítulo 3º: Condiciones de disposición de la edificación

3.1. Áreas libres no edificables en el interior de las parcelas

- 1. Se entiende por **Patio de manzana**, el espacio central de una manzana que no es ocupable por la edificación, o sólo lo es en plantas bajo rasante o excepcionalmente en planta baja. Los patios de manzana son resultado del establecimiento de líneas de disposición obligatorias posteriores (cuando se pretende asegurar una fachada continua en su perímetro) o de fondos máximos edificables (cuando se pretende asegurar una dimensión mínima).
- 2. Se entiende por **Retranqueo** la franja de una parcela delimitada por una línea interior y uno de los linderos. Según el lindero respecto al cual se establezca, el retranqueo se denomina frontal, posterior o lateral. El límite interior del retranqueo frontal puede ser una línea de disposición obligatoria o de separación mínima al lindero frontal.
- 3. Se entiende por **círculo mínimo en área libre** la dimensión mínima, expresada en metros, del diámetro de un círculo que debe poderse inscribir en el interior del espacio no edificable de la parcela, con la finalidad de garantizar una dimensión y forma mínimas de éste.

3.2. Líneas de disposición obligatoria de la edificación

- 1. Se denomina **línea de disposición obligatoria de la edificación** aquella sobre la que el planeamiento establece que debe hacerse coincidir la proyección en planta de una determinada fachada de la edificación.
- 2. Sin ser todas las posibles, los siguientes tipos de líneas de disposición obligatoria son de uso frecuente en ciertos sistemas de ordenación pormenorizada:



a) **Línea de disposición obligatoria frontal:** la que se define dando frente a la alineación viaria, con el objeto de conformar una fachada continua de la edificación respecto a la calle.

b) **Línea de disposición obligatoria posterior:** la que se define en el interior de la manzana, normalmente formando un perímetro cerrado que se conforma como "patio de manzana", ya que respecto a tal espacio libre conviene que los edificios circundantes conformen fachadas unitarias.



c) **Línea de disposición obligatoria lateral:** la que se define sólo cuando el plan establece la obligatoriedad de que la edificación haga coincidir su fachada lateral o "medianera" con el lindero lateral correspondiente. Cualesquiera otros tipos de líneas de disposición obligatoria que los planes definieran gráficamente, aunque fueran sensiblemente paralelas a los lindes laterales o transversales a la alineación viaria, no se denominarán líneas de disposición obligatoria laterales.

3.3. Separación mínima a linderos

1. Se entiende por **separación mínima a un lindero** el parámetro normativo mediante el cual se establece la distancia que como mínimo debe guardar la edificación respecto a ese lindero concreto.
2. La separación mínima se expresa normalmente como un valor numérico en metros referido a un lindero determinado de la parcela, que se interpretará como la distancia respecto al lindero a que debe trazarse la línea paralela que señala el límite del correspondiente retranqueo.

3.4. Fondo máximo edificable

1. Se entiende por **fondo máximo edificable** el parámetro normativo que establece la distancia máxima respecto al lindero frontal a la que puede disponerse cualquier edificación en el interior de una parcela. En consecuencia, todo espacio de una parcela situado a mayor distancia del lindero frontal que la definida por el fondo o profundidad máxima edificable, tendrá el carácter de área libre no edificable.
2. Como regla general, el parámetro de fondo máximo edificable se expresa de forma numérica, correspondiendo el valor a la distancia en metros desde el lindero frontal. Sin embargo, cuando así conviniera, el planeamiento puede definir gráficamente el fondo máximo edificable de un ámbito de suelo, de modo que la línea correspondiente señale el límite del espacio de parcela ocupable por la edificación.

3.5. Separación mínima entre edificios

1. Se entiende por **separación mínima entre edificios** el parámetro normativo que establece la distancia mínima horizontal que debe existir entre los puntos más próximos de cualesquiera dos edificios. Por regla general, la separación mínima entre edificios se aplicará a edificios situados en la misma parcela urbanística.
2. Este parámetro será de aplicación sobre los edificios en su integridad, incluyendo cualesquiera de sus elementos constitutivos, sean los cuerpos principales como los cuerpos volados, elementos salientes y/o elementos técnicos de instalaciones; no obstante, no se aplicará sobre las plantas de los edificios totalmente bajo el nivel de la parcela urbanizada.

Capítulo 4º: Condiciones de volumen y forma de la edificación



4.1. Referencias altimétricas para la regulación de la altura

1. Para la regulación de la altura de la edificación es necesario disponer de una serie de referencias altimétricas a partir de las cuales medir las proyecciones verticales de un edificio. Así pues, tales referencias altimétricas sirven para la aplicación de los parámetros normativos sobre la edificación y en especial los que regulan la altura.

2. Se define como **rasante de vía pública** en un punto determinado de ésta, la cota de altitud (expresada en metros sobre el nivel del mar, de acuerdo con la cartografía oficial). Serán **rasantes normativas de vía pública** los valores de rasante que el planeamiento señale que deben cumplirse en puntos concretos del viario.
3. Se entenderá como **perfil longitudinal del frente de una parcela** la línea que une las proyecciones sobre un plano vertical de las rasantes del tramo de viario en contacto con el correspondiente lindero frontal. El **perfil longitudinal normativo del frente de una parcela** será la línea que resulte de la proyección de las rasantes normativas del viario en el tramo de alineación coincidente con el lindero frontal.
4. Para definir y aplicar los perfiles longitudinales normativos de parcelas concretas se atenderán los siguientes criterios:
 - a) Cuando, el planeamiento señale la rasante normativa sobre los ejes viarios, dicho valor (más, en su caso, la altura de la acera), será el de la rasante normativa en el punto del tramo de alineación en que interseque un segmento transversal al eje viario trazado desde el punto en que se hubiera fijado la rasante normativa.
 - b) Si sobre el lindero frontal de la parcela hubiera uno o más puntos con la rasante normativa fijada (sea porque la señala el Plan directamente o porque resulta de aplicar lo dispuesto en la letra anterior), los valores altimétricos de tal o tales puntos formarán parte del perfil longitudinal normativo.
 - c) A efectos de trazar el perfil normativo de una parcela, además de los puntos de su lindero frontal que eventualmente pudieran tener definida su rasante, se considerarán los dos puntos exteriores que, situados sobre el mismo tramos de alineación, sean los más cercanos a cada extremo del correspondiente lindero frontal y tengan señaladas rasantes normativas por el plan.
 - d) En base a los criterios anteriores, el perfil longitudinal normativo del frente de una parcela se trazará mediante la unión sucesiva sobre un plano vertical de los valores altimétricos de todas las rasantes normativas intervinientes. Así, si no hubiera ninguna rasante normativa expresamente establecida para el lindero frontal, el perfil será el tramo del segmento recto resultado de unir los dos puntos exteriores con rasante correspondiente al frente de la parcela (y las rasantes de cada punto del lindero frontal de la parcela las que resulten por interpolación); si hay puntos del lindero frontal con rasante establecida, el perfil habrá de pasar por los mismos.
 - e) Cuando sobre un frente de parcela no se hayan expresamente señalado las rasantes normativas y éstas se calculen mediante interpolación, el perfil longitudinal normativo resultante del procedimiento descrito en los párrafos anteriores podrá ajustarse en la formulación de los instrumentos de ejecución según los condicionantes reales y el estado de consolidación urbanística, y siempre que se sitúe dentro del intervalo definido por los valores extremos de referencia.



Se define como **rasante normativa de una parcela a vía pública** la rasante del perfil longitudinal normativo en el punto medio de su lindero frontal.

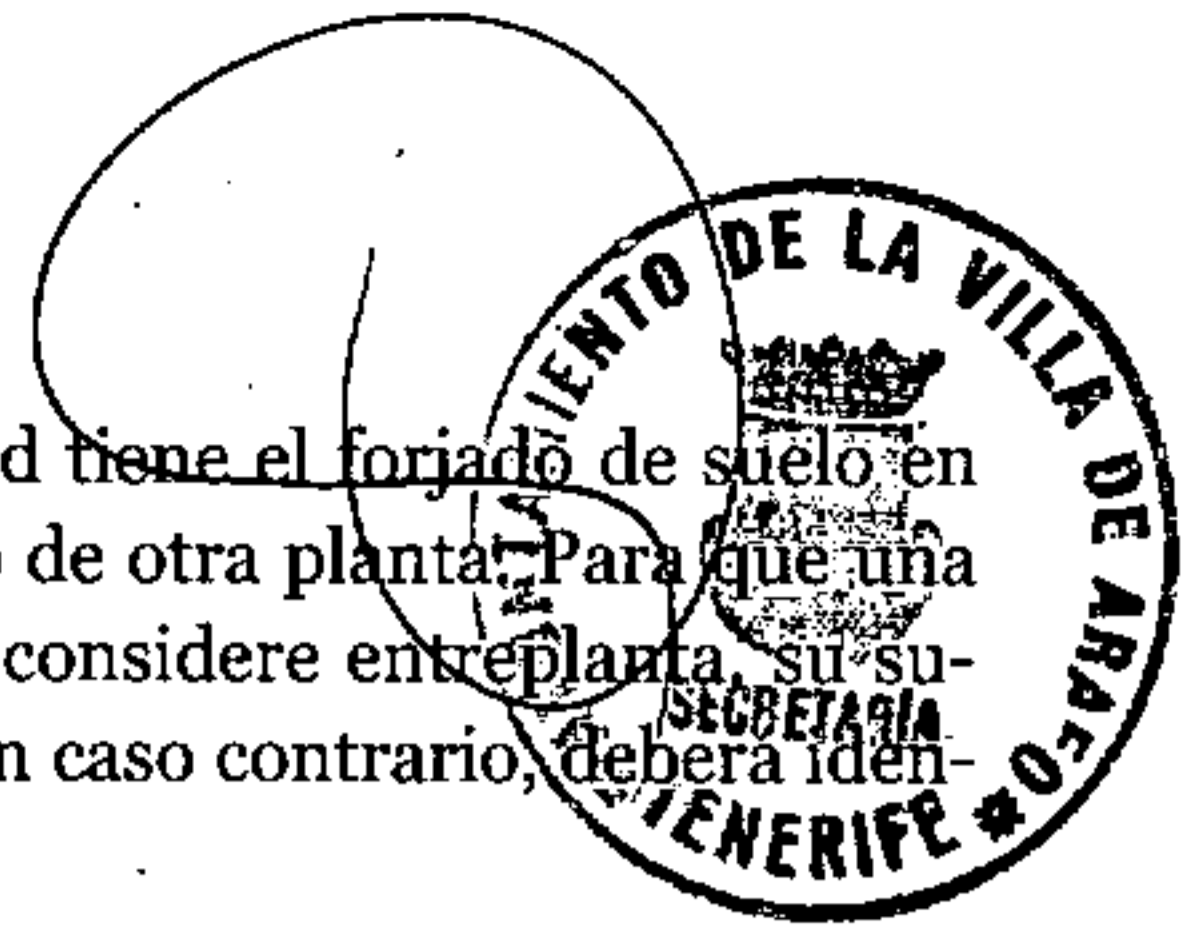
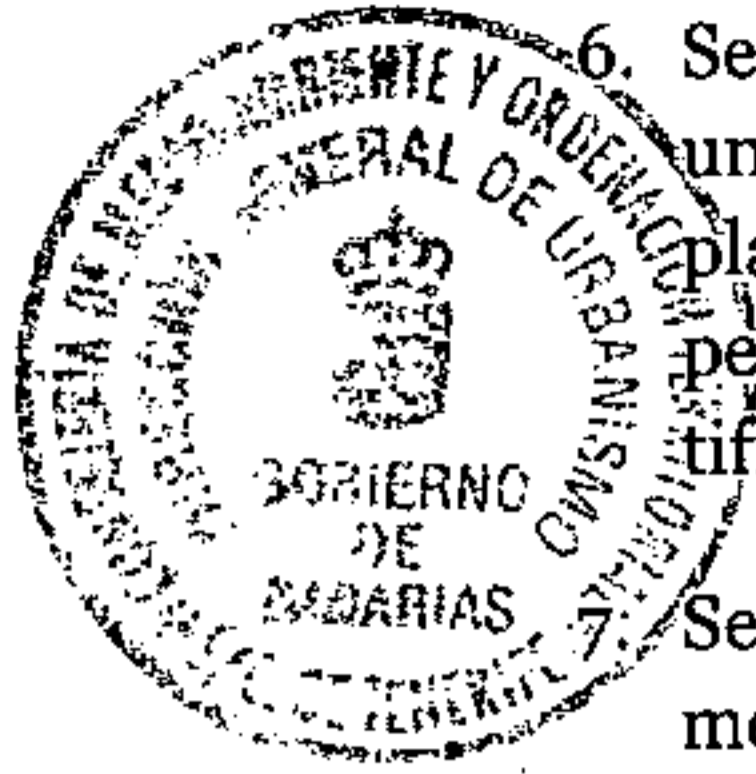
6. Si la diferencia entre las rasantes de los dos puntos extremos del lindero frontal sobre el perfil longitudinal normativo fuera más de 3 metros, se entenderá que tal parcela tiene tantas rasantes normativas a vía pública como el mínimo número de segmentos en que haya de dividirse el lindero frontal para que la diferencia entre cualesquiera dos rasantes del perfil longitudinal normativo en los puntos medios de dos segmentos consecutivos no sea superior a tres metros.



Se denominan **planos de referencia de parcela** a cada una de las superficies horizontales o inclinadas que son el resultado de los movimientos de tierra y obras complementarias mediante las cuales se transforma la orografía previa del terreno natural para adecuarlo a la actuación que se pretende. En las áreas no edificadas de la parcela, los planos de referencia son las superficies sobre las que se producen los recorridos peatonales interiores y los accesos a las edificaciones.

4.2. Plantas de la edificación

1. Se entiende por **planta** de un edificio toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para albergar el ejercicio de actividades.
2. Para la individualización e identificación de las diferentes plantas de una edificación se seguirán los siguientes criterios:
 - a) Cada volumen edificado computará e identificará sus plantas de forma independiente; por tanto, si en una parcela hay más de una edificación, las plantas de una serán independientes de las de la otra, al margen de sus niveles altimétricos y posibles comunicaciones por elementos auxiliares.
 - b) Serán límites de una planta los paramentos que la separan del exterior no edificado. Las superficies transitables de cuerpos volados exteriores, sin embargo, se considerarán parte de la planta correspondiente desde la cual se acceda a los mismos; por el contrario, las terrazas o similares accesibles desde plantas interiores pero que formen parte de planos de referencia de la parcela no se considerarán planta.
 - c) Se considerarán plantas distintas cualesquiera en que el plano de suelo de uno esté por encima del plano de techo de la otra.
 - d) Podrán considerarse parte de una misma planta todos los planos de pavimento sucesivos dispuestos a distinto nivel y los elementos de comunicación (escaleras o rampas) que los enlazan permitiendo el paso de uno a otro, siempre que no estén en la situación de la letra anterior y la distancia vertical entre dos planos sucesivos no sea mayor de 2 metros.
3. Se denominará **planta sótano** a aquélla que tiene subterránea la cara inferior de su forjado.
4. Se denominará **planta semisótano** a aquélla que tiene la cara inferior de su forjado de techo por encima del terreno circundante, pero a no más de un (1) metro.
5. Se denominará **planta baja** a la inferior de una edificación que, no siendo sótano ni semisótano, el nivel de su pavimento está situado a no más de 1,50 metros sobre el terreno circundante. La planta baja es en la que normalmente se encuentra el acceso a la edificación, bien desde la vía pública o desde los planos de referencia de la parcela.



6. Se denominará **entreplanta** aquella que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de piso y techo de otra planta. Para que una planta en posición intermedia respecto a otra planta se considere entreplanta, su superficie no ha de superar el 60% de la planta principal; en caso contrario, deberá identificarse con el carácter de planta que le corresponda.

Se denominará **Planta de Piso** toda aquella que, sin ser entreplanta, tenga su pavimento situado por encima del techo de la planta baja (o de la planta superior bajo rasante si no existiera planta baja).

8. Se considerarán plantas especiales, porque tienen una identificación propia sin que dejen de ser también una planta de las anteriormente definidas (sótano, semisótano, baja, entreplanta o de piso), las que se definen a continuación:

a) **Planta porticada:** aquella planta techada cuyo perímetro no está delimitado por paramentos continuos, sino abierto al exterior con arcos, pórticos o similares. Normalmente las plantas porticadas son plantas bajas, como ampliación de ésta hacia la parcela; sin embargo, también pueden existir plantas de piso porticadas.

b) **Pasaje:** espacio situado en cualquier planta de un edificio (o incluso en varias plantas) que comunica entre sí áreas no edificadas o da acceso a otros edificios.

c) **Planta ático:** la última planta de un edificio cuya superficie edificada es inferior a la normal en las plantas de piso y al menos su fachada frontal está retranqueada hacia el interior de la parcela respecto a la de las plantas de piso. Como es la última planta (sin incluir las construcciones auxiliares sobre cubierta) no puede haber más de un ático en cada edificio; en consecuencia, en el supuesto de que las plantas superiores de un edificio tuvieran progresivamente retranqueadas sus fachadas frontales, sólo la última sería planta ático, y las inferiores plantas de piso.

d) **Planta bajo cubierta:** aquella cuyo volumen habitable queda comprendido mayoritariamente bajo el espacio definido por la cubierta inclinada.

9. En la regulación de la altura en número de plantas se considerarán **plantas bajo rasante** todas aquéllas que sean inferiores a la planta baja (semisótanos y sótanos) y serán **plantas sobre rasante** la baja y todas las que estén por encima de ésta.

10. Cuando una planta individualizada como tal cuente con varios niveles altimétricos en su interior o bien respecto al terreno circundante (sean planos de referencia o el perfil longitudinal normativo del frente), para la identificación práctica de su carácter (o de las distintas partes que la componen) se atenderán los siguientes criterios:

a) Se delimitará el perímetro de la planta formado por la sucesión de las aristas de intersección entre los paramentos exteriores y los planos de referencia de la parcela o, en su caso, el perfil longitudinal normativo del frente de parcela. Formarán también parte de tal perímetro los paramentos que linden con patios interiores.

b) Ese perímetro se dividirá en tramos que se calificarán en uno de los siguientes:

b1) Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo de la planta está bajo el plano de referencia de parcela o bajo el perfil longitudinal normativo del frente de parcela. Se denominan "**paramentos de sótano**"

b2) Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo está sobre el plano de referencia de la parcela o sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela pero, en ambos casos, a no más de 1 metro de los mismos. Se denominan "**paramentos de semisótano**"



b3) Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo está a más de 1 metro sobre el plano de referencia de la parcela o sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela y, además, la arista de intersección con la cara superior del pavimento no está a más de 1,50 metros sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela. Se denominan "**paramentos de planta baja**".

b4) Paramentos cuya arista de intersección con la cara superior del pavimento está a más de 1,50 metros sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela. Estos tramos se denominarán "**paramentos de planta de piso**".

Se trazarán paralelas a 12 metros de cada tramo diferenciado. Así, para cada tramo diferenciado de paramento exterior resultará en el interior de la planta un polígono delimitado por el propio tramo, su paralela y dos segmentos perpendiculares al tramo por sus puntos extremos. Toda la superficie de la planta incluida en uno de estos polígonos se denominará "banda sótano", "banda semisótano", "banda planta baja" o "banda planta de piso", según el tipo de paramento que sea el tramo respecto al cual se define.

- d) Las superficies de la planta que estén incluidas en dos o más bandas se considerarán parte de la banda correspondiente a una planta superior; las que no queden incluidas en ninguna banda se considerarán también parte de la banda correspondiente a la planta superior de las que haya en la planta.
- e) Una planta en la que puedan trazarse varias bandas podrá considerarse en su totalidad con la denominación de planta que corresponda a la superior de las bandas existentes. No obstante, si así conviniera para la aplicación de condiciones de ordenación, podrá considerarse cada banda diferenciada con la denominación propia de la planta correspondiente. En tal caso, la superficie de la banda correspondiente que forme un polígono cerrado habrá de ser, al menos, un 25% del total de la planta; si fuera inferior, ese polígono habrá de integrarse en alguna banda adyacente correspondiente a una planta superior.
- f) En un mismo edificio no podrá haber dos plantas bajas cuyas proyecciones horizontales coincidan. Así, si como consecuencia de las divisiones descritas en este número, en dos plantas pueden delimitarse partes de sus superficies como planta baja, y si sus proyecciones horizontales se intersecan, el área de intersección perteneciente a la planta superior se considerará planta de piso, mientras que la de la planta inferior se considerará planta baja.

4.3. Altura normativa en número de plantas

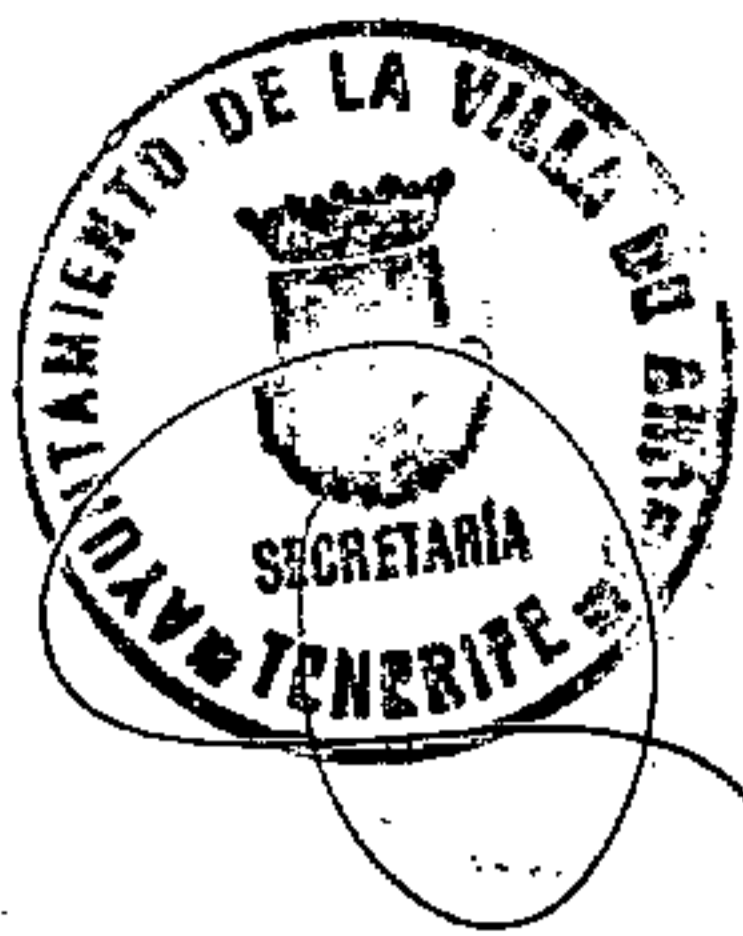
1. La **altura normativa en número de plantas** es el parámetro mediante el cual el planeamiento establece bien el número máximo (altura máxima en número de plantas) o mínimo (altura mínima en número de plantas) de plantas que pueden tener los edificios en un determinado recinto de ordenación pormenorizada.
2. El cómputo del número de plantas de una edificación, para verificar el cumplimiento de los parámetros de altura normativa, respetará los siguientes criterios:
 - a) La altura normativa, sea máxima o mínima, habrá de verificarse respecto a cualquier línea vertical imaginaria que pueda trazarse dentro del perímetro de la edificación. En consecuencia, si para distintas verticales de un edificio hubiera distintos números de plantas diferenciadas, se entenderá que el número de plantas del edificio es el mayor de todos.



- b) Para determinar el número de plantas bajo rasante se contarán todas aquellas con el carácter de sótano y/o de semisótano.
- c) Para determinar el número de plantas sobre rasante se contarán todas aquellas situadas a partir de la baja, incluyendo ésta.
- d) Las entreplantas no computarán como plantas a efectos de verificar la altura de la edificación en número de plantas.
- e) Los áticos y/o plantas bajo cubierta sí se contabilizarán en el número total de plantas sobre rasante.

4.4. Altura normativa en metros a viario y a parcela

1. La **altura normativa de una edificación en metros** es el parámetro mediante el cual se establece la dimensión, expresada en metros, que deben medir los edificios.
2. Según la referencia de medición, se distingue entre **altura normativa a viario** y **altura normativa a parcela**. De otra parte, esta determinación de ordenación pormenorizada puede tener el carácter de **altura normativa máxima** o **mínima**.
3. Para verificar el cumplimiento del parámetro de altura normativa en metros a viario respecto a una edificación concreta se respetarán los siguientes criterios:
 - a) Se proyectará el volumen edificado sobre un plano vertical trazado por el segmento que una los dos extremos del lindero frontal correspondiente. La base de la figura resultante de esta proyección será el perfil longitudinal del frente de parcela.
 - b) Se trazarán tantas proyecciones verticales como linderos frontales tenga la parcela. Los parámetros normativos de altura a vía pública habrán de verificarse para todas y cada una de las figuras geométricas resultantes de tales proyecciones verticales.
 - c) Por regla general, el parámetro normativo de altura en metros a vía pública se aplicará desde la base de la figura descrita hasta la proyección de la cara superior del último forjado plano de la edificación (**altura a cornisa**). Sin embargo, el planeamiento podrá establecer expresamente que la aplicación del parámetro normativo de altura en metros a vía pública (sea máxima o mínima) se verificará hasta la proyección de la cumbrera de la cubierta inclinada (**altura a coronación**).
 - d) El valor en metros de la altura normativa a vía pública deberá verificarse en la vertical trazada por el punto de la alineación pública que corresponda a la rasante normativa de la parcela (tal como se regula en el número 5 de la disposición 4.1). En el caso de que, según lo dispuesto en el número 6 de la disposición 4.1, al frente de parcela le correspondiesen dos o más rasantes normativas, la altura normativa a vía se verificará en toda la longitud del tramo del lindero frontal respecto la rasante normativa correspondiente.
 - e) En parcelas en esquina o chaflán, las distintas proyecciones verticales se desarrollarán como si fuesen una sola, aplicándose la altura normativa de acuerdo a los criterios anteriores. Si en estos supuestos fuera necesaria la división en tramos, ésta se hará de modo que la rasante normativa donde se aplica la altura normativa coincida con los ángulos de la alineación.
4. Para verificar el cumplimiento del parámetro de altura normativa en metros a parcela respecto a una edificación concreta se respetarán los siguientes criterios:

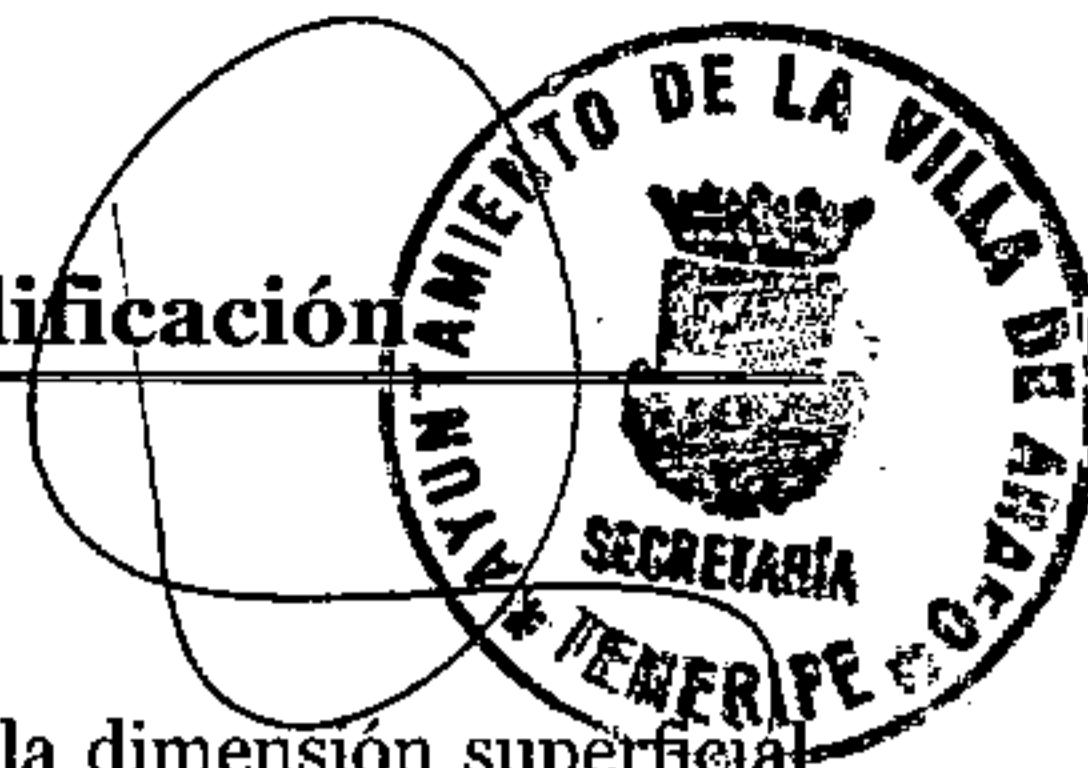


- a) Se dispondrán tantos planos verticales de proyección y medición alrededor del edificio como fueran necesarios para que cada uno de ellos sea paralelo al correspondiente paramento vertical; cada uno de estos planos tendrá como línea de base su intersección con el plano de referencia de la parcela en contacto con el edificio.
- b) En cada uno de estos planos verticales se aplicará la altura normativa trazando tantas líneas verticales como fuera necesario (según la variación de niveles de los planos de referencia de la parcela) y definiendo, en consecuencia, la arista superior (en cada plano) de la máxima o mínima proyección del volumen.
- c) La altura normativa a parcela urbanizada deberá cumplirse en todos y cada uno de los planos verticales del edificio.
- d) Si por necesidades proyectuales o de la topografía del terreno, el edificio dispusiera sus plantas escalonadas, la altura normativa deberá cumplirse en cada paramento vertical, de modo que el escalonamiento no implique aumento de la altura máxima.
- e) Si el escalonamiento de un conjunto edificado en el interior de una parcela en pendiente se resuelve mediante la separación en distintos edificios, para cada uno de ellos se aplicará la altura normativa referida a sus propios planos de referencia.

4.5. Construcciones por encima de la altura

1. Con carácter general, se entenderá que las construcciones que se relacionan a continuación pueden disponerse por encima de los límites que resulten de la aplicación de la altura máxima en metros:
 - a) Los remates, cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos, cuartos de lavado, trasteros y demás edificios auxiliares similares, siempre que no tengan una altura total superior a 3,5 metros.
 - b) Los antepechos, barandillas, remates ornamentales, pérgolas y glorietas construidas con materiales ligeros y cerramientos de celosías o similares, de altura inferior a 2,5 metros.
 - c) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las dimensiones mínimas para su buen funcionamiento según las normas técnicas pertinentes.
 - d) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios.
 - e) Las vertientes de las cubiertas inclinadas, siempre que la cumbre no esté a más de 5 metros sobre la cota más baja de paramento exterior en que se haya aplicado la altura máxima normativa, ni sobresalga de un plano inclinado 45° respecto a la vertical y trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros desde la misma.
2. Por su propia definición, las plantas bajo cubierta ocuparán volumen por encima de la altura máxima a cornisa en metros; asimismo, los áticos, si así lo permite el planeamiento, podrán ser construcciones por encima de este parámetro normativo. En cualquier caso, aunque superen la altura máxima en metros a cornisa, tanto los áticos como las plantas bajo cubierta contabilizarán a efectos del cumplimiento de la altura máxima sobre rasante en número de plantas.

Capítulo 5º: Condiciones de intensidad de la edificación



5.1. Ocupación en planta de la edificación

Se define como **superficie ocupada por la edificación** la dimensión superficial de las proyecciones horizontales de todos los volúmenes edificados en la parcela.

Como condición propia de la ordenación pormenorizada, se entiende por **ocupación en planta de la edificación**, el parámetro normativo mediante el cual se establece o limita el valor de la superficie ocupada en las parcelas de un ámbito de ordenación. Este parámetro puede establecerse con el carácter de ocupación máxima (que es el supuesto frecuente) o de ocupación mínima.

3. El Plan General de Arafo señala el valor normativo máximo de la ocupación en planta de la edificación fijando un **porcentaje normativo de ocupación**, expresado en tanto por ciento, que multiplicado por la superficie de la parcela, resulta la dimensión (máxima o mínima) de la ocupación en planta de la edificación.
4. En la aplicación normativa de los parámetros de ocupación en planta de la edificación se respetarán los siguientes criterios específicos:
 - a) Los espacios no techados (patios) que pudiera haber interiores al perímetro de la proyección horizontal de una edificación no computarán en la determinación de la superficie ocupada.
 - b) Las proyecciones horizontales de los cuerpos volados computarán como parte de la superficie ocupada de una edificación, pero no así las proyecciones horizontales de los elementos salientes ni de los elementos técnicos de instalaciones.
 - c) Cuando se establezca un valor normativo de ocupación en planta para el conjunto de la parcela (sin distinguir por plantas de la edificación), se entenderá que es de aplicación sobre todas las plantas (incluyendo las de sótano).

5.2. Superficie edificable normativa

1. Se entiende por **superficie edificada de una parcela** (expresada en m² construidos) la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de cada uno de los edificios que hubiera en la parcela. La superficie edificada de una planta es la comprendida entre sus límites exteriores.
2. En la medición de las superficies edificadas de una parcela para verificar el cumplimiento de las determinaciones de ordenación, se seguirán los siguientes criterios:
 - a) No computarán como superficie edificada las plantas porticadas, los pasajes entre espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros y desmontables, ni los espacios bajo cubierta sin posibilidad de uso habitacional.
 - b) No computarán como superficie edificada las plantas sótano y semisótano.
 - c) Las entreplantas computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área con altura libre interior superior a 150 cm. y al 50% en el resto.



- d) Las edificaciones auxiliares situadas sobre la planta de cubierta (lavaderos, trasteros, cuartos de máquinas o de instalaciones, depósitos, etc.) no computarán siempre que no ocupen más del 20% de la superficie en planta de la cubierta. Las construcciones ligeras y de materiales desmontables erigidas sobre la cubierta con finalidad compositivo funcional (pérgolas, etc.) tampoco se computarán como superficie edificada, sin perjuicio de que hayan de cumplir otras condiciones específicas.
- e) Los cuerpos volados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Esta norma se aplicará a escaleras y pasillos de circulación exteriores.
- f) El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real.



Se entiende por **superficie edificable normativa** al parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual el planeamiento establece o limita el valor que puede o debe alcanzar la superficie edificada en cualquiera de las parcelas del correspondiente RIO(p). Este parámetro puede establecerse con el carácter de **superficie edificable máxima** (el supuesto frecuente) o de **superficie edificable mínima**.

- 4. Se entiende por **coeficiente de edificabilidad** (o sólo **edificabilidad**) el valor, expresado en m² construidos por m² de suelo, resultante de dividir el valor de la superficie edificable normativa asignada por el planeamiento entre la superficie de suelo del ámbito al cual se asigna. Este parámetro se denominará **edificabilidad máxima** si se obtiene a partir de la superficie edificable normativa máxima, y **edificabilidad mínima** si procede de la superficie edificable mínima.